
ZEBの基礎解説と公共建築物のZEB普及状況

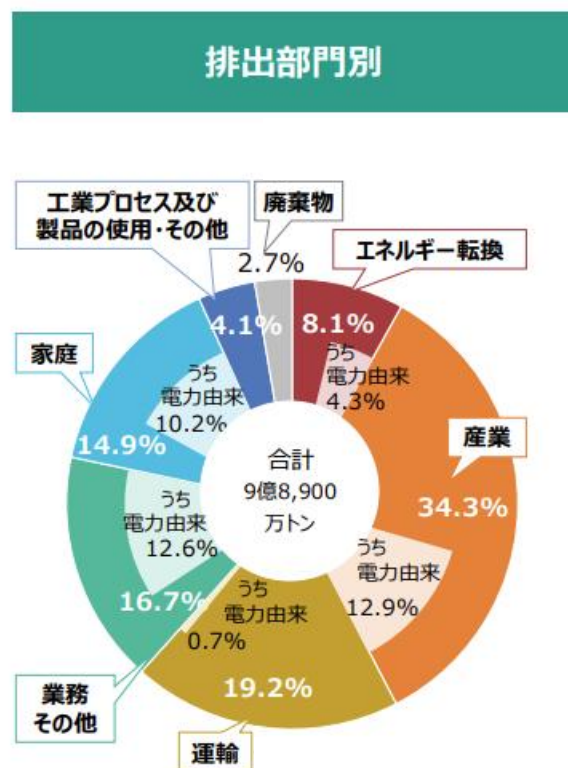
2025年12月18日
株式会社ベーシックユニット

※本資料では、「ZEB基準の水準の省エネルギー性能」について、「ZEB水準」と示しています。

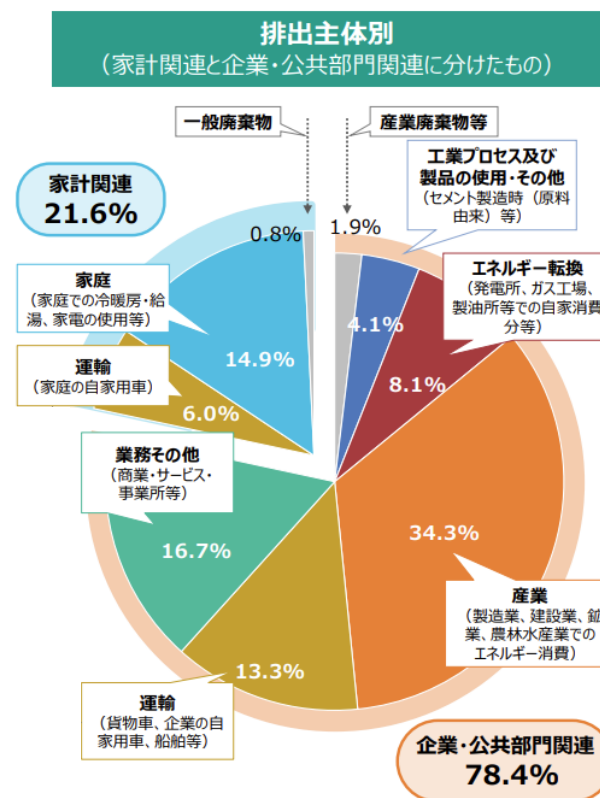
1. 我が国のCO2総排出量における建築分野が占める割合

- 我が国のCO2排出量*を部門別に見ると、業務その他部門は全体の16.7%、家庭部門は14.9%、建築分野で全体の31.5%（3億1,200万トン）を占めている。

*電気・熱配分後排出量による割合（発電及び熱発生に伴うエネルギー起源のCO2排出量を電力及び熱の消費量に応じて消費者側の各部門に配分した排出量）

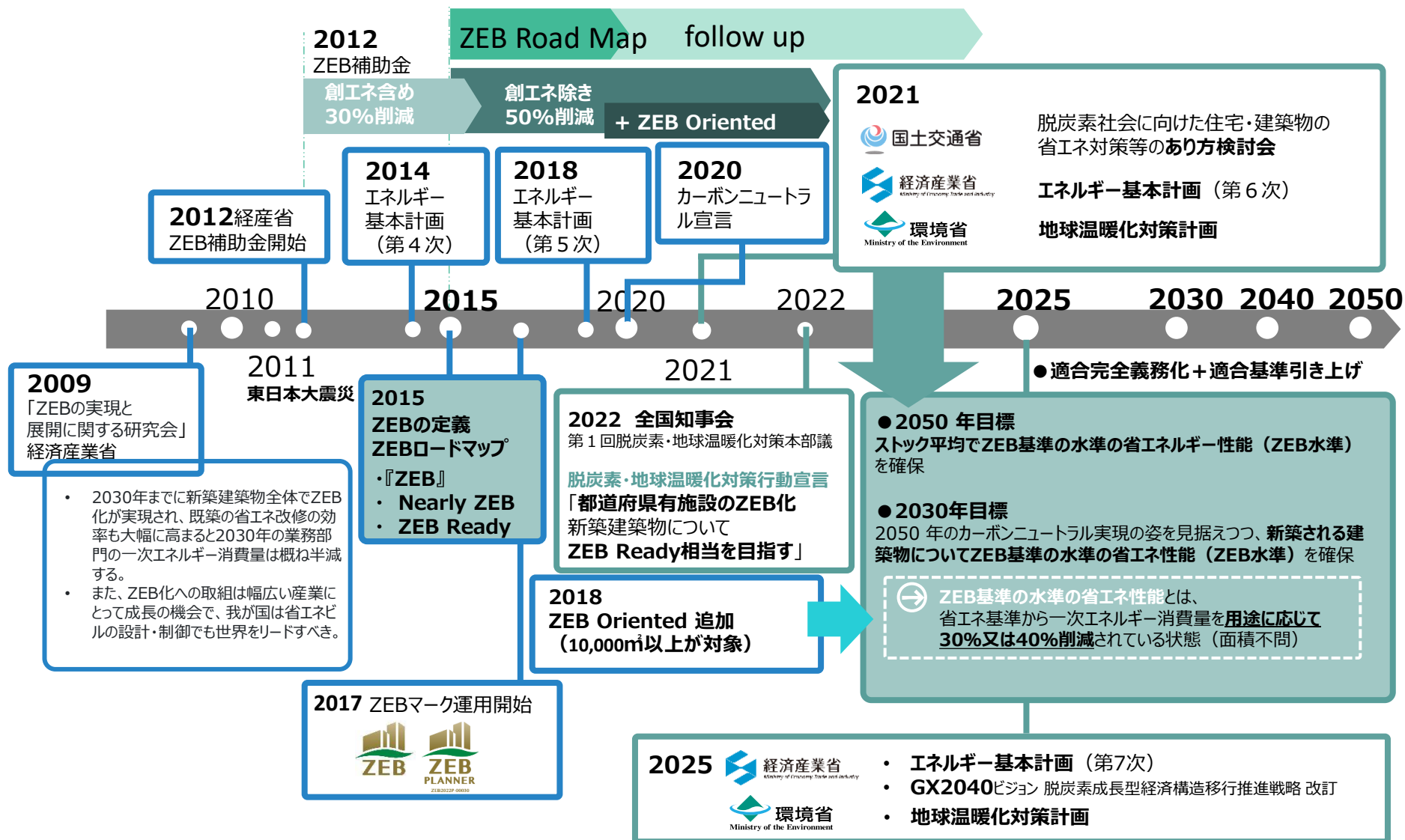


出所) 環境省
「2023年度の温室効果ガス排出量及び吸収量（詳細）」



出所) 環境省
「2023年度の温室効果ガス排出量及び吸収量（詳細）」

2. 我が国のZEBのあゆみ



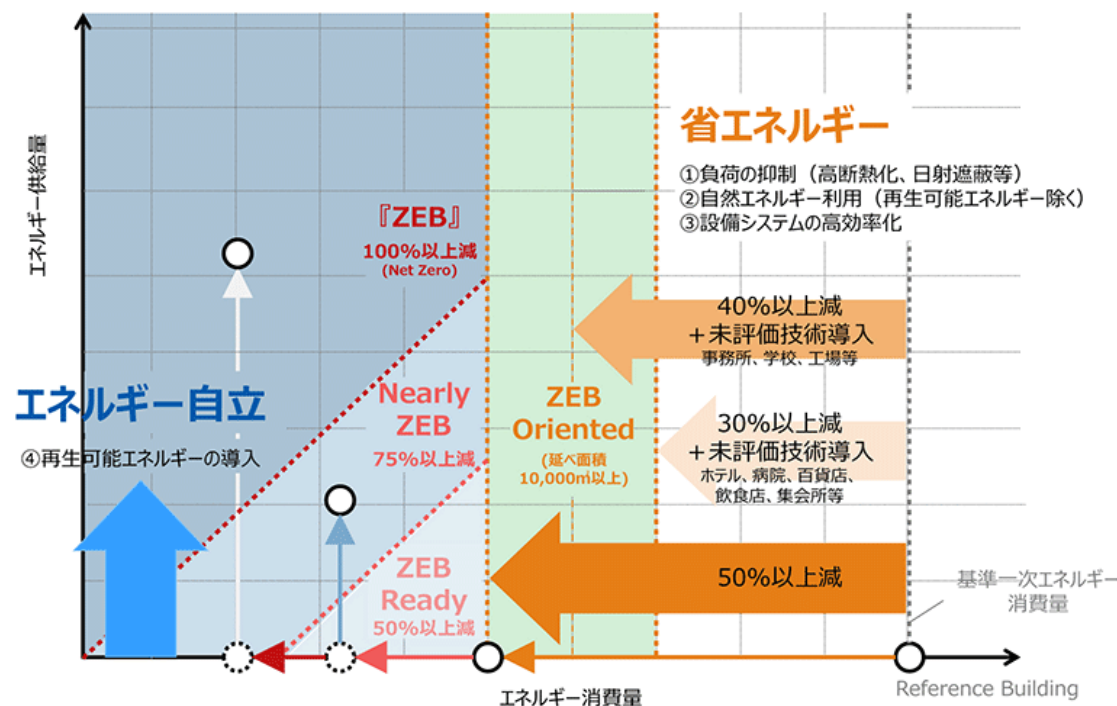
出所）各種公表情報を元に株式会社ベーシックユニット作成

3. ZEBチャート（平成30年 ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ版）

■ ZEBの定義

定性的な定義： 先進的な建築設計による**エネルギー負荷の抑制**や**パッシブ技術の採用**による自然エネルギーの積極的な活用、**高効率な設備システムの導入**等により、**室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、**再生可能エネルギーを導入することによりエネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物

定量的な定義： 概念図（ZEBチャート）

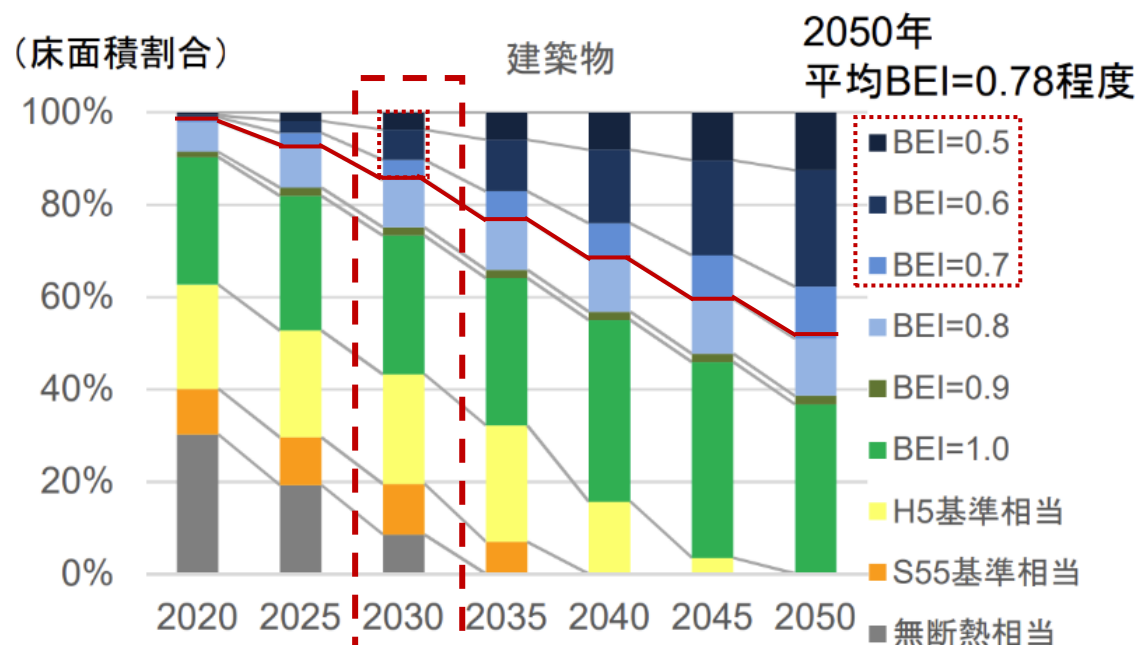


【参考】
「ZEB水準」は
ZEB Oriented
と
同じBEI値が要件
(延べ面積不問)

4. 2050年目標のBEI分布推計

- 2050年に目指すべき住宅・建築物の姿として、ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、その導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となることを目指すとした我が国の2050年目標を紐解くと、
2030年時点で「ストック建築物の15%程度がZEB水準以上」となる推計

■ 2050年脱炭素社会に向けたストック建築物のBEIシェア推計



| | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ストック面積 | 1,807 | 1,856 | 1,904 | 1,904 | 1,904 | 1,904 | 1,904 |
| 着工面積 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 減失面積 | 25 | 25 | 25 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| 改修面積 | 23 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |

5. ZEBの普及状況 面積でみるZEBの普及状況

BELS事例による、2025年6月末（令和5年度末）時点の
ZEBシリーズ（『ZEB』, Nearly ZEB , ZEB Ready , ZEB Oriented ）と
ZEB水準を含めたストックZEB床面積は

6,111万㎡
(前年から+1,623万㎡)

ZEB普及率
(ZEB水準を含む) は
非住宅建築物ストック面積の
2.3%程度

| | 評価面積 | | | | | | | 着工統計 | 着工面積に対するZEBの割合 | |
|-----------------|------------|------------|------------|--------------|------------|-----------------------|------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| | 『ZEB』 | Nearly ZEB | ZEB Ready | ZEB Oriented | ZEBシリーズ計 | ZEB水準 (ZEBシリーズを除く) | 計 | 面積 | ZEBシリーズ の割合 | ZEB水準を 含めた割合 |
| 2016 年度 | 4,546 | 3,634 | 94,089 | 0 | 102,269 | 520,237 | 622,506 | 51,333,788 | 0.20% | 1.21% |
| 2017 年度 | 3,521 | 13,437 | 616,362 | 17,213 | 650,533 | 508,595 | 1,159,128 | 53,312,669 | 1.22% | 2.17% |
| 2018 年度 | 89,749 | 37,529 | 739,112 | 0 | 866,389 | 710,097 | 1,576,486 | 51,016,027 | 1.70% | 3.09% |
| 2019 年度 | 16,722 | 42,185 | 1,392,009 | 131,926 | 1,582,842 | 1,124,936 | 2,707,778 | 47,978,673 | 3.30% | 5.64% |
| 2020 年度 | 40,400 | 145,403 | 2,990,902 | 158,173 | 3,334,878 | 1,593,209 | 4,928,086 | 44,921,337 | 7.42% | 10.97% |
| 2021 年度 | 1,289,999 | 382,468 | 4,355,941 | 659,480 | 6,687,888 | 1,299,902 | 7,987,790 | 48,055,263 | 13.92% | 16.62% |
| 2022 年度 | 2,258,184 | 500,548 | 6,499,487 | 1,453,568 | 10,711,786 | 1,219,427 | 11,931,213 | 46,898,707 | 22.84% | 25.44% |
| 2023 年度 | 3,033,642 | 833,172 | 5,606,885 | 2,377,249 | 11,850,948 | 2,120,679 | 13,971,627 | 42,793,173 | 27.69% | 32.65% |
| 2024 年度 | 3,508,084 | 523,946 | 8,400,503 | 2,042,057 | 14,474,590 | 1,755,635 | 16,230,225 | 38,751,284 | 37.35% | 41.88% |
| 2016-2024 合計 | 10,244,846 | 2,482,322 | 30,695,288 | 6,839,666 | 50,262,122 | 10,852,716 | 61,114,839 | 425,060,921 | 14.38% | 14.38% |
| うち自治体物件 | | | | | | | 3,410,445 | | | |
| | | | | | | | ストック面積 | 2,627,822,141 | 1.91% | 2.33% |

※2020年以前の「ZEB水準」欄は、相当する省エネ性能を有する物件を抽出

出所) (一社) 住宅性能評価・表示協会公表「BELS実績」、統計データを基にベシックユニット作成

6-1. ZEBの普及状況

2025年3月時点のZEB実績
ZEBの棟数（公共＋民間）

- 2016年4月から2025年3月までのBELS実績のうち、建物規模ごとのZEBランク、建物用途の内訳は以下のとおり（標準入力法によるZEB事例を集計）

| 建物規模（延べ面積） | N数 | ZEBランクの内訳（数値は件数） | 建物用途の内訳*（数値は件数） |
|-------------------|-------|------------------|-----------------|
| 300㎡未満 | 490 | | |
| 300㎡以上2,000㎡未満 | 1,232 | | |
| 2,000㎡以上10,000㎡未満 | 808 | | |
| 10,000㎡以上 | 563 | | |
| 総計 | 3,093 | | |

* 複合建築物は、主たる建物用途を基に分類

■ 『ZEB』 ■ Nearly ZEB
■ ZEB Ready ■ ZEB Oriented

■ 事務所等 ■ ホテル等 ■ 病院等
■ 百貨店等 ■ 学校等 ■ 飲食店等
■ 集会所等 ■ 工場等

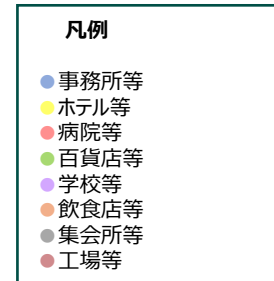
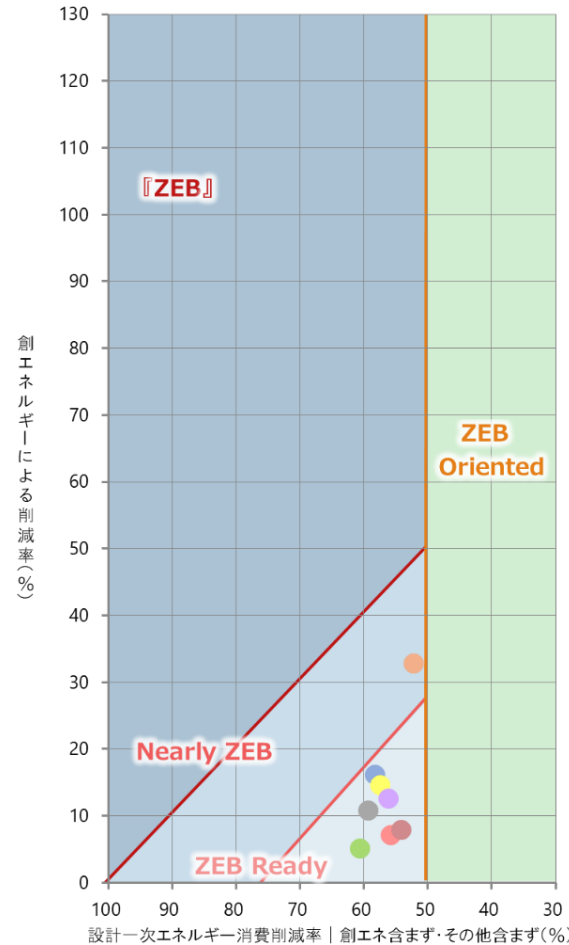
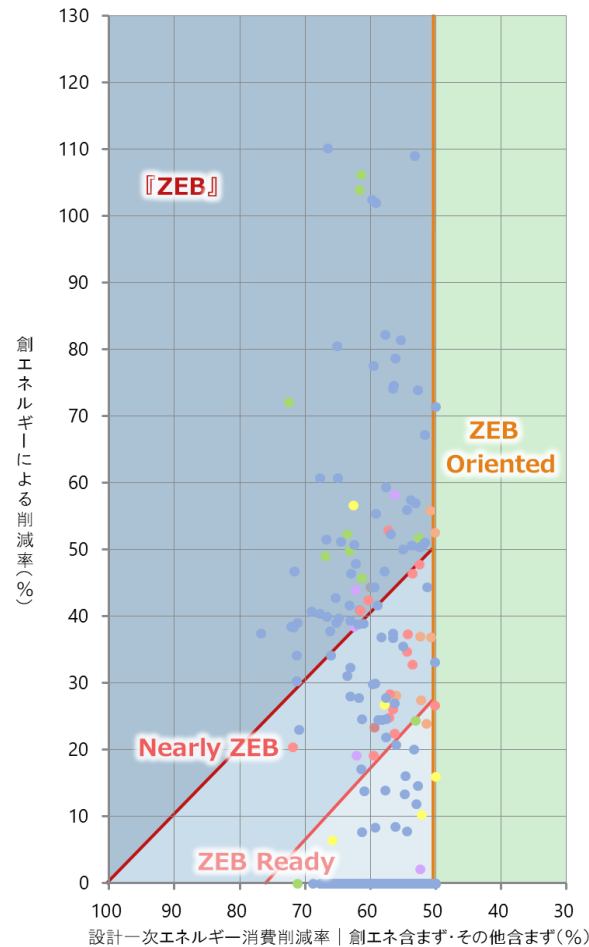
出所）（一社）住宅性能評価・表示協会公表「事例データ一覧」を基にベーシックユニット作成

6-2. 建物規模ごとZEBチャート（公共＋民間） 300㎡未満

- 小規模建築物（300㎡未満）では、『ZEB』：96件、Nearly ZEB：99件、ZEB Ready：295件
（標準入力法によるZEB事例を集計）

■ 凡例ごとの平均値

(N = 490)



※事務所等：1件は描画範囲外

（『ZEB』の創エネ130%以上の領域）に存在

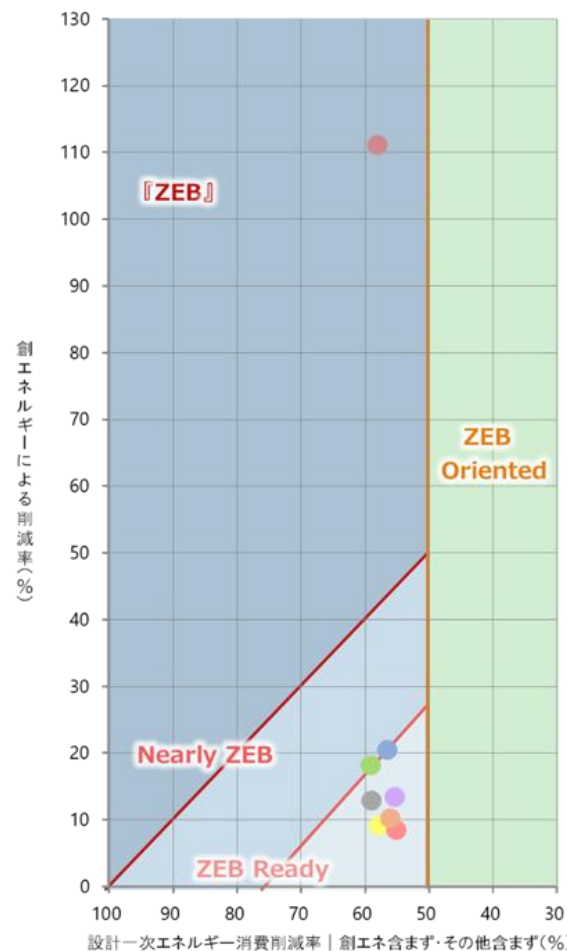
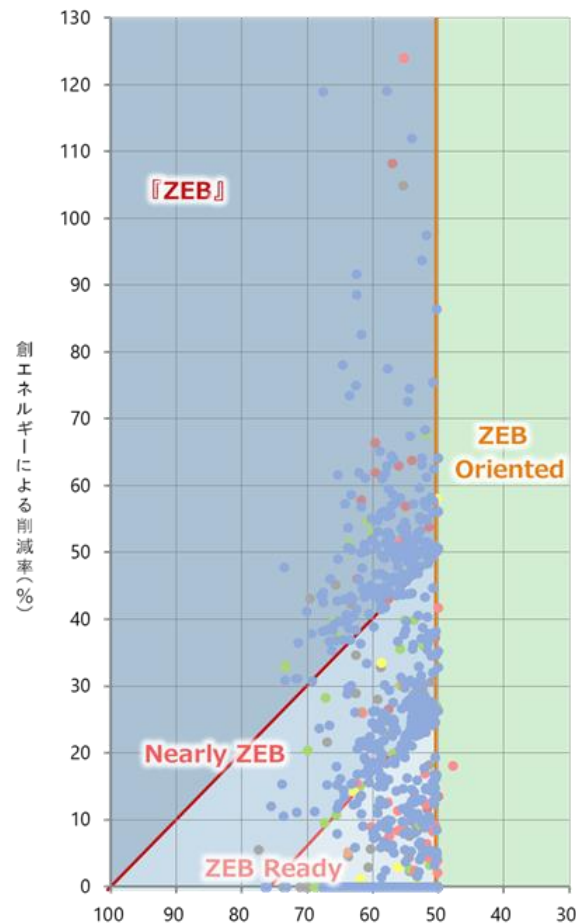
出所）（一社）住宅性能評価・表示協会公表「事例データ一覧」を基にベーシックユニット作成

6-3. 建物規模ごとZEBチャート（公共＋民間）300㎡以上～2,000㎡未満

- 延べ面積300㎡以上～2,000㎡未満では、『ZEB』：284件、Nearly ZEB：290件、ZEB Ready：658件
（標準入力法によるZEB事例を集計）

■ 凡例ごとの平均値

(N = 1,232)



凡例

- 事務所等
- ホテル等
- 病院等
- 百貨店等
- 学校等
- 飲食店等
- 集会所等
- 工場等

※事務所等：3件、学校等：1件、工場等：2件は描画範囲外
（『ZEB』の創エネ130%以上の領域）に存在

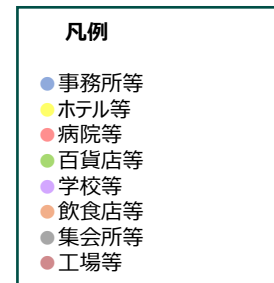
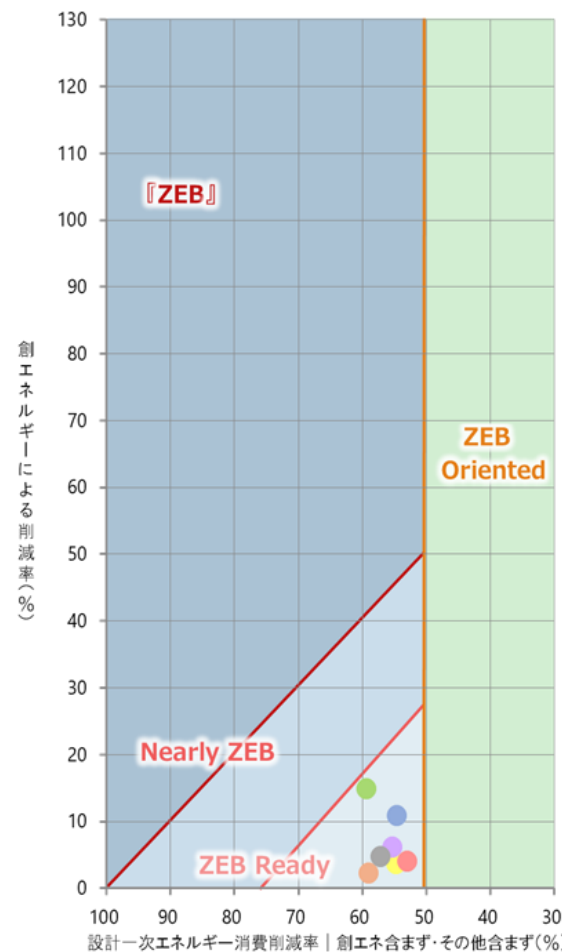
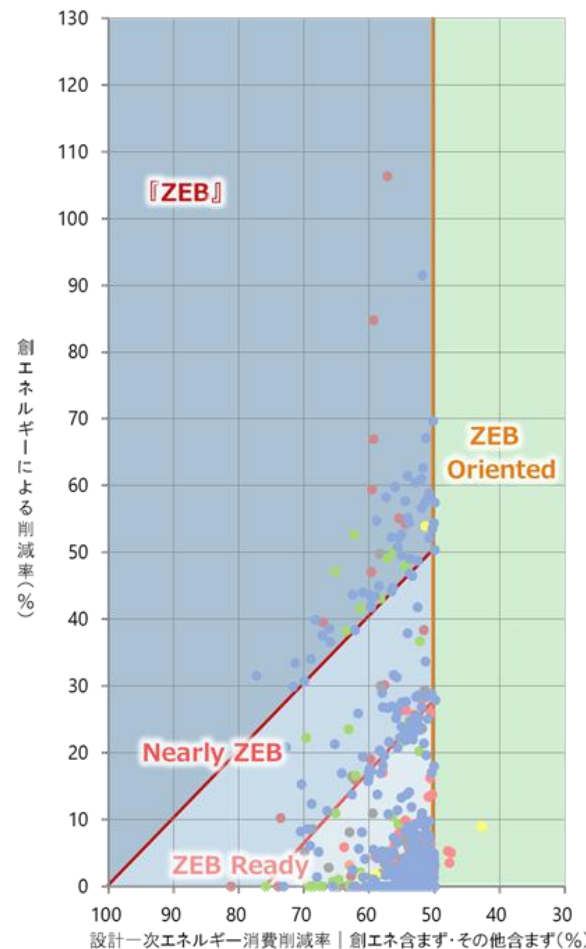
出所）（一社）住宅性能評価・表示協会公表「事例データ一覧」を基にベーシックユニット作成

6-4. 建物規模ごとZEBチャート（公共＋民間）2,000㎡以上～10,000㎡未満

- 延べ面積2,000㎡以上～10,000㎡未満では、『ZEB』：88件、Nearly ZEB：100件、ZEB Ready：620件（標準入力法によるZEB事例を集計）

■ 凡例ごとの平均値

(N = 808)



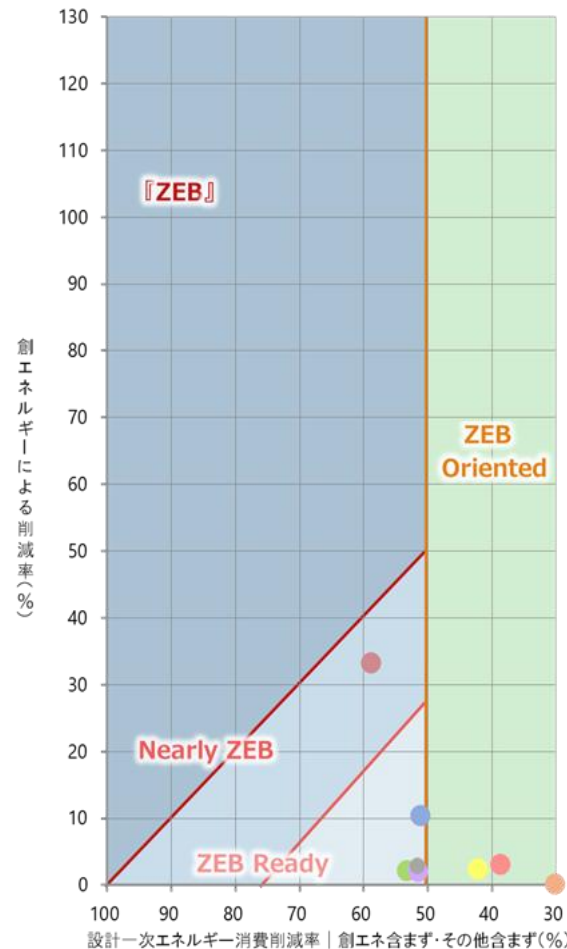
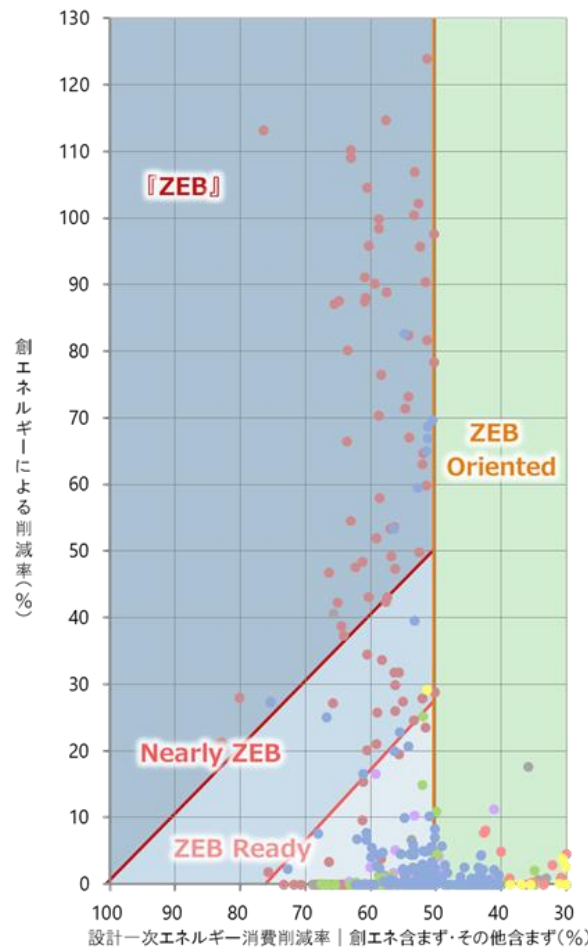
※事務所等：1件、工場等：11件は描画範囲外（『ZEB』の創エネ130%以上の領域）に存在
出所）（一社）住宅性能評価・表示協会公表「事例データ一覧」を基にベーシックユニット作成

6-5. 建物規模ごとZEBチャート（公共＋民間）延べ面積10,000m²以上

- 延べ面積10,000m²以上では、『ZEB』：84件、Nearly ZEB：27件、ZEB Ready：338件、ZEB Oriented：114件（標準入力法によるZEB事例を集計）

■ 凡例ごとの平均値

(N = 563)



凡例

- 事務所等
- ホテル等
- 病院等
- 百貨店等
- 学校等
- 飲食店等
- 集会所等
- 工場等

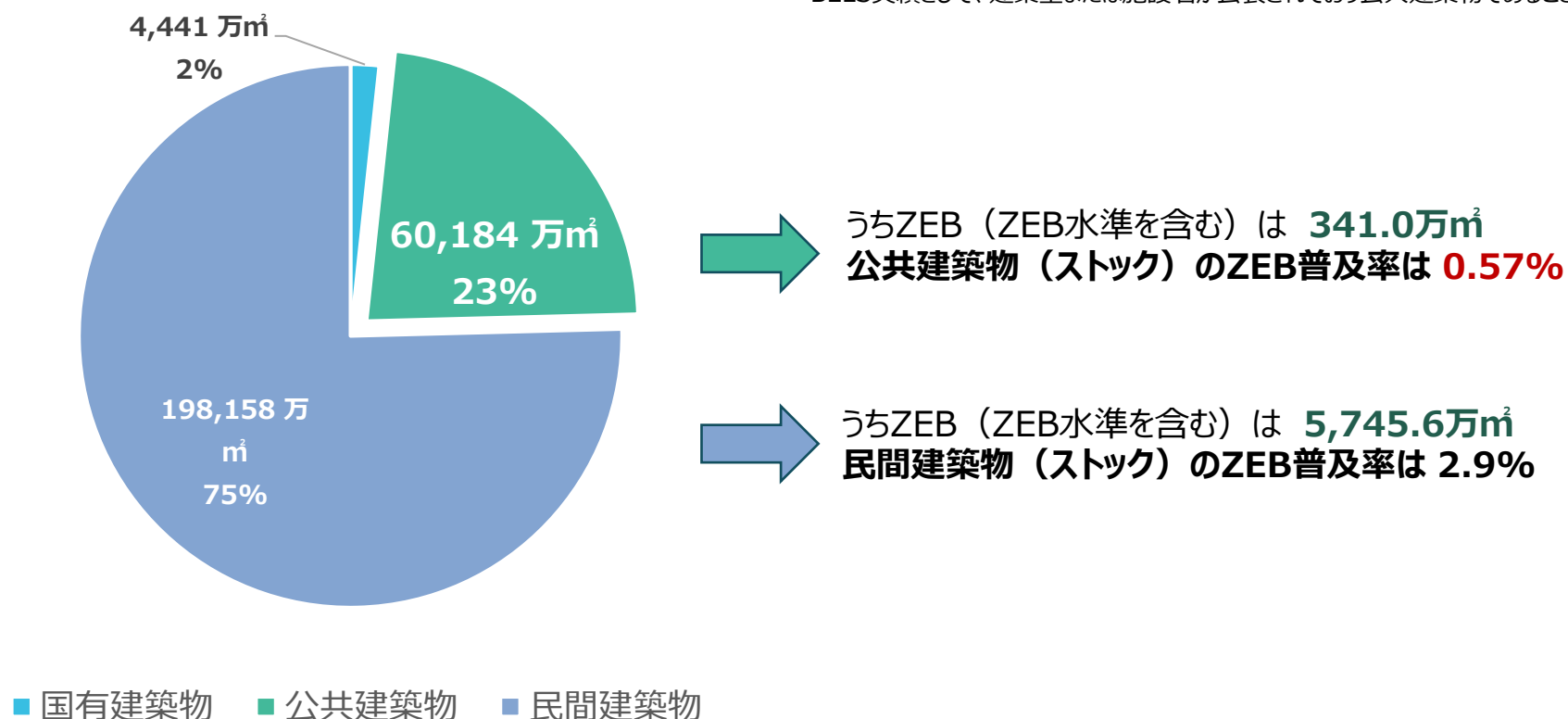
※事務所等：1件、工場等：12件は描画範囲外（『ZEB』の創エネ130%以上の領域）に存在

出所）（一社）住宅性能評価・表示協会公表「事例データ一覧」を基にベーシックユニット作成

7.非住宅建築物（ストック床面積）の官民比率

- 全国自治体の公共建築物は既存建築物（ストック床面積）の23%を占める状況
- 公共建築物のZEB普及率（ZEB水準を含む）は民間と比較すると限定的
→新築のZEB化普及と共に、改修ZEBの推進を図ることが重要といえる

* BELS実績として、建築主または施設名が公表されており公共建築物であることが確認できる事例を集計



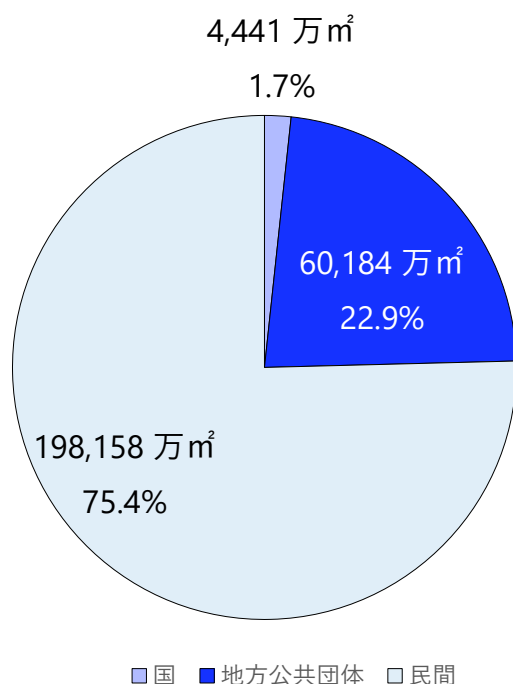
出所) 国交省 建築物ストック統計 非住宅建築物 延面積（平成28年）2022年公表データ、（一社）住宅性能評価・表示協会公表「BELS実績」、を基にベーシックユニット作成

8. 公共建築物のストック面積におけるZEBの割合

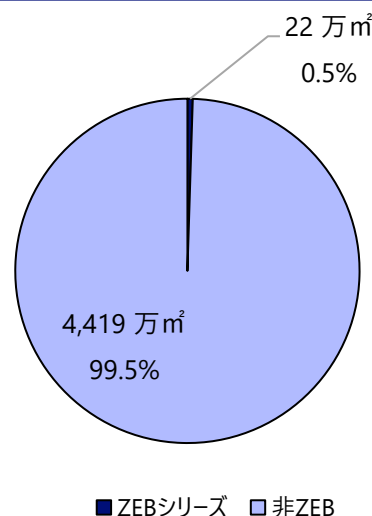
- 全国の非住宅建築物のストック面積のうち地方公共団体の占める割合は約23%の6億184万㎡
- うち、自治体ZEBの延べ面積は約320万㎡であり、ZEB普及率は約0.5%に留まる状況
- 民間のストック延面積に対するZEB普及率（2.4%）と比較すると限定的

* BELS実績として、建築主または施設名が公表されており公共建築物であることが確認できる事例を集計

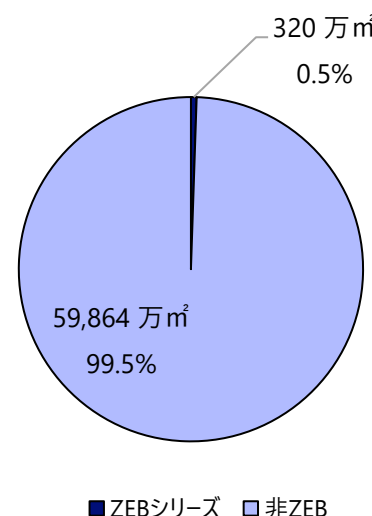
ストック床面積の官民比率



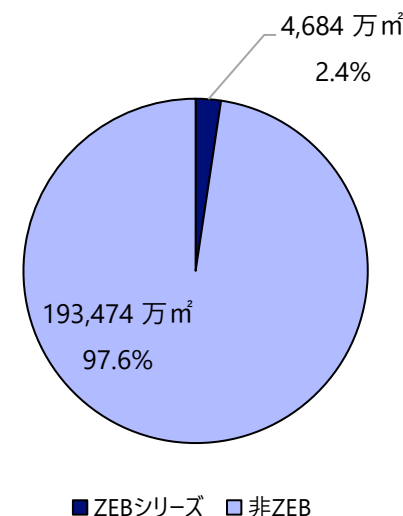
国有建築物のZEB普及率



地方公共建築物のZEB普及率



民間建築物のZEB普及率



出所) 国土交通省 建築物ストック統計 非住宅建築物 延面積 (平成28年) 2022年公表データ、
一般社団法人住宅性能評価・表示協会公表「BELS実績」(2025年3月末時点) より、事務局にて官民を区分し作成

9. 地方自治体の公共建築物（ストック）建物用途ごとのZEB普及状況

- 地方自治体の公共建築物（ストック面積）について、建物用途ごとのZEB普及状況*は以下のとおり
- 事務所（5.2%）、医療施設（3.9%）は、民間ZEB普及割合を超える状況
- 一方で、公共建築物の延べ面積の約4割を占める「教育施設」や、5割以上を占める「その他（公民館、公会堂、体育館など集会場にあたる施設など）」の普及率は、0.2%に留まっている
- 事務所のZEB化だけでなく、これら面積割合が大きくZEB普及が限定的な建物用途について、背景にあるZEB普及障壁要因を検証する必要があるのではないか

* BELS実績として、建築主または施設名が公表されており公共建築物であることが確認できる事例を集計

建物用途別 公共建築物（ストック）のZEB普及率

| | 事務所 | 医療施設 | 福祉施設 | 教育施設 | その他 | 合計 |
|-----------|------------|-----------|-----------|--------------------|--------------------|-------------|
| ストック面積（㎡） | 34,165,007 | 3,325,469 | 3,083,077 | 232,629,204 | 328,633,548 | 601,836,305 |
| 面積割合 | 5.7% | 0.6% | 0.5% | 38.7% | 54.6% | 100% |
| ZEB面積（㎡） | 1,770,570 | 130,265 | 10,107 | 550,069 | 734,506 | 3,195,518 |
| ZEB物件数（件） | 271 | 6 | 5 | 139 | 122 | 543 |
| ZEB普及率 | 5.2% | 3.9% | 0.3% | 0.2% | 0.2% | 0.5% |

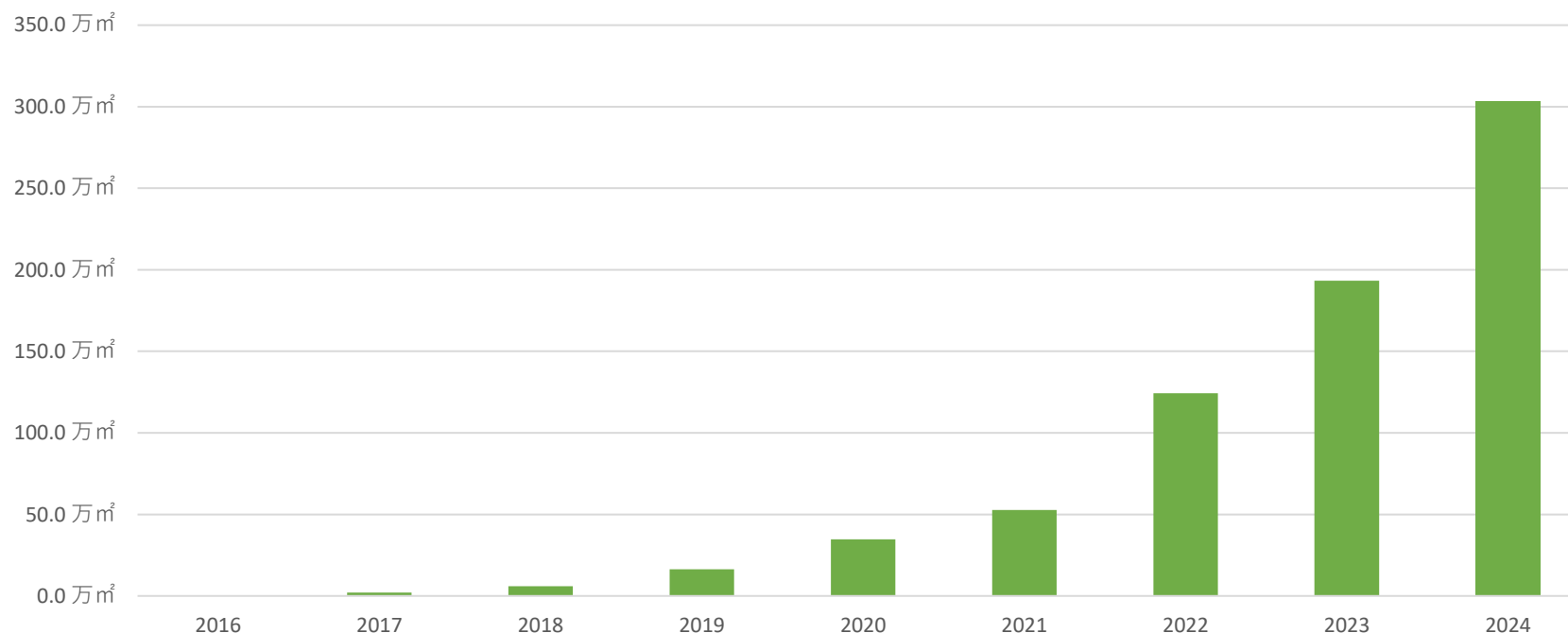
出所）国土交通省 建築物ストック統計 非住宅建築物 延面積（平成28年）2022年公表データ、
一般社団法人住宅性能評価・表示協会公表「BELS実績」（2025年3月末時点）より、事務局にて公共建築物を抽出し作成

10. 年度ごとの累計公共ZEB面積の推移

- 2024年度（令和6年度）末時点の公共ZEBストック面積(ZEB水準除く)*は、303.2万㎡で、前年度末193.4万㎡から1.6倍増加した。
- 2024年度1年間で、全国自治体の公共建築物は214件（109.8万㎡）増加

* BELS実績として、建築主または施設名が公表されており公共建築物であることが確認できる事例を集計

年度ごとの累計公共ZEB面積の推移（BELS認証取得面積）

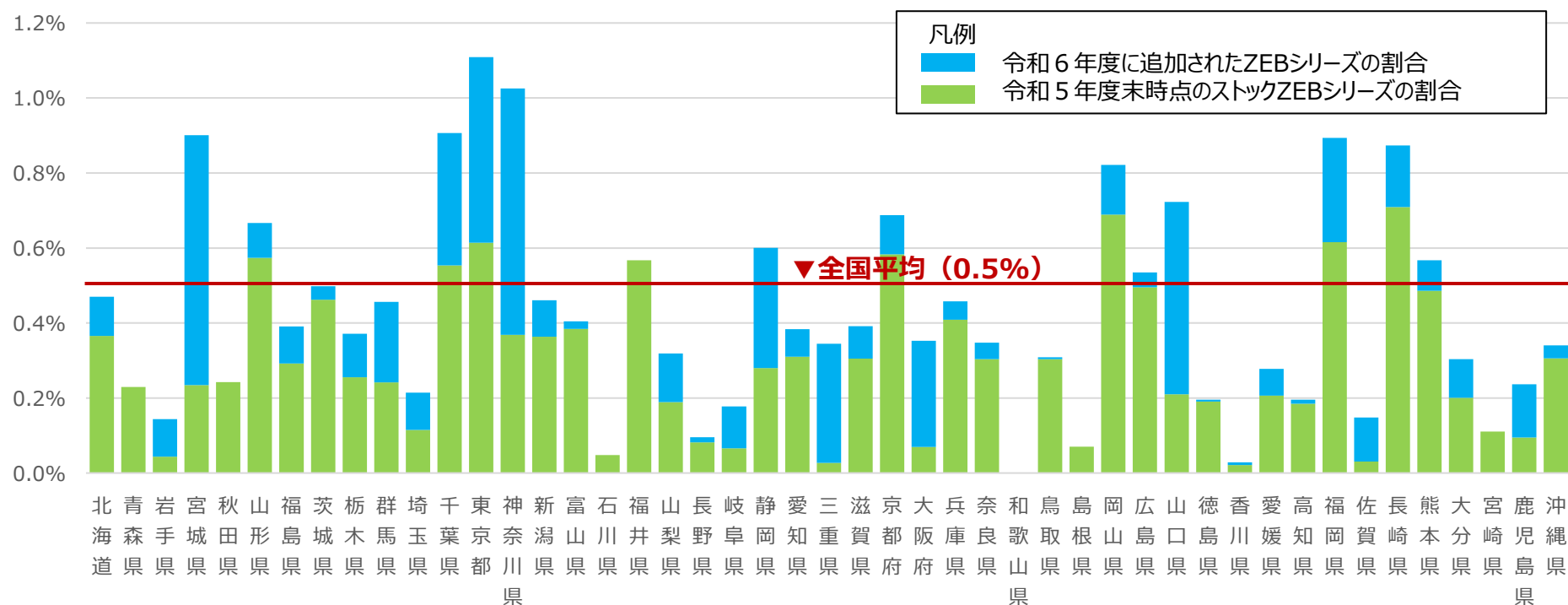


11.都道府県別 公共建築物（ストック）のZEB普及率

- 公共ZEBの普及割合（ZEB水準を除く）を都道府県別*にみても、令和6年度単年で大きく割合を伸ばす傾向が全国的に確認できる。
- しかしながら、ストックのZEB普及率は、ZEB割合が最大の東京都でも1.1%に留まる状況。
- 全国平均は0.5%（令和5年度末の全国平均は0.3%）

* BELS実績として、建築主または施設名が公表されており公共建築物であることが確認できる事例を集計

都道府県別 公共建築物（ストック）のZEB普及率（床面積割合）



出所) (一社) 住宅性能評価・表示協会公表「BELS実績」、統計データを基にベースユニット作成

令和6年度を通して自治体ZEB化は進んでいるが、ストックのZEB化率はまだまだ低い状況（民間の約1/6）

12.まとめ

- 令和6年度の新築着工統計における**ZEB普及率は37.35%**、ZEB水準を含めると41.88%
- 令和6年度末の**ストック建築物全体のZEB普及率は2.3%程度**（ZEB水準を含む）
- 全国自治体の公共建築物（ストック）のZEB普及率（ZEB水準を含む）は0.57%**で、民間建築物（ストック）のZEB普及率（ZEB水準を含む）2.9%の1/5程度。
- 公共建築物の**事務所用途のみを見るとストックZEB普及率は5.2%**で民間のZEB普及率を超える。
- 一方で、**公共建築物の延べ面積の4割を占める教育施設（ストック）のZEB普及率は0.2%**。
- 令和6年度単年で公共ZEBは214件（109.8万㎡）追加。
- 都道府県別にみるとZEB化の動きが活性化している都道府県が複数確認できる。

13. 今後のZEB説明会・セミナーについて

2026年1～2月に、ZEBや脱炭素建築物をテーマとした説明会・セミナー・現地見学会を予定しています。
詳細は、12月下旬にZEB POROTALにてご案内します。

| | 日時 | タイトル | 概要 | エントリー 開始予定日 |
|----------------|-----------------|---|--|----------------|
| 第2回 ZEB説明会 | 1月19日 13:30～ | ZEBなど脱炭素建築物の 資産価値向上とウェルネスについて（仮題） | 【第一部】環境省による2050年に向けたカーボンニュートラル政策と 建築物の脱炭素化について 【第二部】特集動画：既存改修ZEB・脱炭素ビルリノベ事例紹介 【第三部】特別講演：千葉大学大学院工学研究院 教授 林立也様 | 12月下旬 公開予定 |
| 第3回 ZEBセミナー | 1月26日 13:30～ | ZEB可能性調査のススメ（仮題） | 【第一部】環境省による令和8年度 「省CO2ポテンシャル見える化事業」等の概要説明 【第二部】経済産業省による令和8年度 「ZEB化診断・計画策定支援事業」の概要説明 【第三部】ZEB株式会社 山口 卓勇様による ZEB可能性調査の有効性について | 12月下旬 公開予定 |
| 第5回 ZEBセミナー | 2月19日 13:30～ | テナントビルのZEB改修事例に学ぶ、 これからのビル経営について（仮題） | 既存テナントビルのZEB改修事例を持つデベロッパーによる取組解説 | 1月上旬 公開予定 |
| 第6回 ZEBセミナー | 2月下旬 開催予定 | エコチューニングの基礎とメリット解説（仮題） | 設備導入なく省エネを実現可能なエコチューニングのメリット解説・事例紹介等 講演：公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 | 12月下旬 公開予定 |
| 第4回 ZEBセミナー | 3月上旬 開催予定 | 令和8年度 ZEB関連補助事業の解説 （R7補正事業・R8閣議決定情報をもとに） | 令和8年度に実施を予定している ZEB・脱炭素建築関連支援策（補助金）概要説明 | 1月上旬 公開予定 |
| 第1回 現地見学会 | 1月23日 13:30～ | 守山市役所新庁舎 ZEB事例現地見学会 | 【第一部】「守山市役所」現地見学会 【第二部】守山市役所改築（新築）ZEBプロジェクトの経緯と推進体制と、 改築後の効果について | 12月下旬 公開予定 |
| 第2回 現地見学会 | 2月13日 13:30～ | 営業しながら脱炭素ビルリノベでZEB化を実現 カインズ仙台港店 現地見学会 | 【第一部】仙台市による脱炭素先行地域としての取組解説、カインズ仙台 港店の営業しながら脱炭素ビルリノベ改修事例の取組解説 【第二部】「カインズ仙台港店」現地見学会 | 1月中旬 公開予定 |

ご視聴ありがとうございました