東京都建築物環境計画書制度に基づく

マンション環境性能表示ガイドライン

（第５版）

令和７年度施行

令和６年２月

東京都環境局

目次

第１　表示の目的…… 1

第２　根拠となる条例等…… 1

第３　対象となるマンションの建築主…… 1

第４　表示内容等…… 2

第５　表示項目と評価の概要…… 6

第６　販売・賃貸等受託者の責務…… 12

第７　広告の届出…… 12

第８　表示の変更の取扱い…… 12

第９　東京都のホームページへの掲載…… 13

第１０　特定マンション建築主等の変更の届出…… 13

第１１　説明すべき事項…… 13

第１２　表示期間…… 14

第１３　その他…… 14

第１　表示の目的

マンション環境性能表示制度は、関連制度である建築物環境計画書制度とともに次の３つを実現することを目的としています。

① 新築、増築及び改築（以下「新築等」という。）する建築物の環境性能に関する情報を提供し環境に配慮した建築物を選択しやすいようにする。

② 環境に配慮した建築物が市場で評価される仕組みをつくる。

③ 建築主の自主的な環境配慮の取組を促す。

マンション環境性能表示制度は、特にマンション（新築等に限る。）の環境性能に関する情報を、マンションを購入しようとする人又は借りようとする方に提供することを通じて、上記の３つを実現することを目的としています。

第２　根拠となる条例

（１） 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日東京都条例第 215 号。以下「条例」という。）

（２） 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成 13 年 3 月 9 日東京都規則第 34 号。以下「規則」という。）

（３） 東京都建築物環境配慮指針（令和 5 年 5 月 2 日東京都告示第 639 号。以下「配慮指針」という。）

（４） 東京都マンション環境性能表示基準（令和 2 年 2 月 28 日東京都告示第 222 号。以下「表示基準」という。）

※本ガイドライン（第 5 版）は、改正条例（令和 4 年 12 月 22 日東京都条例第 141 号）が施行される令和 7 年 4 月 1 日以降から適用します。

第３　対象となるマンションの建築

表示義務対象となるマンションの建築主（以下「特定マンション建築主」という。）は、建築物環境計画書制度で計画書届出義務の対象となる建築物（延べ面積 2,000 ㎡以上の建築物の新築、増築及び改築）のうち、住宅用途の床面積が 2,000 ㎡以上の建築物（分譲又は賃貸マンション）の建築主です。

なお、延べ面積 2,000 ㎡未満のマンションについても、建築物環境計画書の任意提出を行った場合は、マンション環境性能表示が可能です。

第４　表示内容等

１　表示内容

特定マンション建築主は、東京都に提出する建築物環境計画書の取組状況の評価（適合した段階）に基づき、マンション環境性能表示を販売・賃貸広告に表示することが義務付けられています。

次の表のとおり、配慮指針における細区分（建築物環境計画書の評価項目）をマンション環境性能表示の項目名に置き換えて、それぞれの評価基準の段階に基づき得られる評価を星印（★又は☆で表示。一部「―」表示も使用。）により、標章（ラベル）に表示します。

併せて、評価日も表示します。評価日は、当該マンションの断熱性能及びエネルギー消費性能の値を算出した日とします（変更届を提出し、評価に変更があった場合にあっては、変更した値の算出日。）。

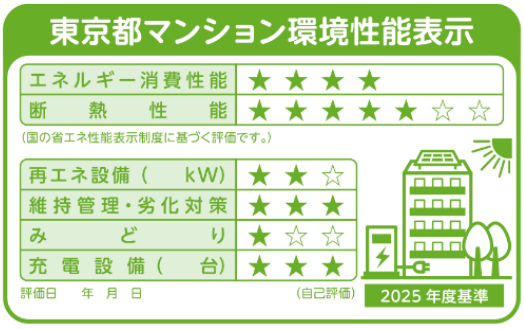
配慮指針における細区分（建築物環境計画書の評価項目）	マンション環境性能表示の項目名	評価 下位 ―――――――――――――――――→ 上位				評価基準を適用しない
建築物外皮の熱負荷抑制	断熱性能	★★★★☆☆☆	★★★★★☆☆	★★★★★★☆	★★★★★★★	―
設備システムの高効率化	エネルギー消費性能	★☆☆☆	★★☆☆	★★★☆	★★★★	
再生可能エネルギーの変換利用	再エネ設備（　　kW）	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★	―
・維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建設資材の再使用対策 ・躯体の劣化対策	維持管理・劣化対策	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★	
・緑の量の確保 ・生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保	みどり	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★	
排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項	充電設備（　　台）	☆☆☆	★☆☆	★★☆	★★★	―

「断熱性能」及び「エネルギー消費性能」の評価並びに評価日は、「建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項」（令和５年９月 25 日国土交通省告示第970 号）の「１　表示すべき事項」を満たしています。

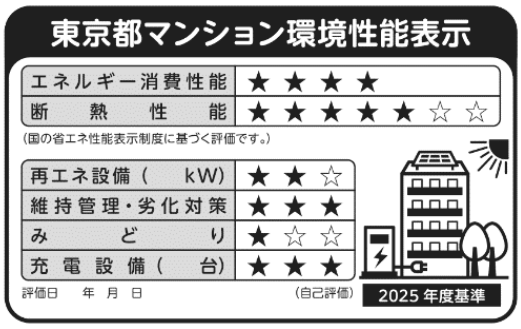
２　標章（ラベル）

（１）　マンション環境性能表示様式

カラーの場合



白黒の場合

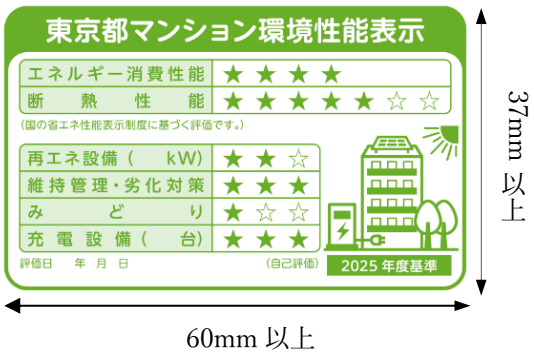


（２）　色指定

	カラーの場合（４色分解による色指定）	白黒の場合
項目名の網掛け部分	C：15%、Y：20%	スミ：20%
その他の部分	C：65%、M：5%、Y：100%	スミ：100%

（３）　大きさ

紙面その他印刷物による場合は、縦37mm 以上、横 60mm 以上となるように表示します。インターネットによる場合は、ウェブサイトに表示されている他の項目に比して著しく小さくならないよう、視認性に十分留意した大きさとします。



（４）　★印の表示の仕方

評価を表す星印は、配慮指針で定める評価基準の段階に基づき定めた、マンション環境性能表示基準の別表により得られた星印を表示します。

（5）　留意事項

それぞれの項目などを変更することはできません。

変更してはいけない例

■変形してはならない

■構成要素の一部をとってはならない

（6）　様式のダウンロード

マンション環境性能の表示様式は、東京都環境局のホームページからダウンロードしてご使用ください。

3　表示対象広告

間取り図が表示される次の（1）から（5）までの広告の、見やすい場所に1箇所以上表示するものとします（インターネットの利用による広告の場合も同様に、物件ウェブサイトのトップページやプラン（間取り）ページ等、階層の浅いページに表示するようにします。）。ただし、書面によるものであって、当該広告の面積が 62,370mm^2（A4版相当（210mm×297mm））以下のものは、表示を省略することができます。

なお、間取り図を表示する前の広告については、マンション環境性能表示をすることはできません。ただし、「第7　広告の届出」に従って手続を行ったあとは、間取り図の記載を省略した広告にマンション環境性能表示を表示することができます。

（1）　新聞紙に掲載される広告

（2）　雑誌に掲載される広告

（3）　新聞への折り込みその他の方法により配布されるチラシ、掲出されるビラ、ポスター、パンフレット、小冊子等

（4）　電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によって認識することのできない方式による記録その他これらに類するもの（CD、DVD、ビデオテープなど）

（5）　インターネットの利用による広告

4　広告面積の算出方法

広告面積の算出方法は、以下のとおりです。

（1）　一つの広告に複数の建築物等の広告が掲載され、かつ線などで明確に区分されている場合は、特定マンション建築主が広告する特定マンションの広告面積とします。

（2）　広告が線などで明確に区分されていない場合は、特定マンション建築主が広告する特定マンションの広告と隣接する他の広告について、隣接する側に一番近い文字、数字、記号、イラスト及び写真等の隣接側の端の位置を、当該広告の境界と判断して面積を算出します。

5　同一敷地内の複数等を同一の広告に掲載する場合の表示

掲載の方法に関わらず、以下の事項を守って表示してください。

（1）　特定マンション一棟ごとにマンション環境性能表示を表示することが原則です。特定マンションとマンション環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる特定マンションの棟名などをマンション環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示してください。

（2）　複数棟のうち、一部のマンションがマンション環境性能表示の対象となる場合は、対象となる特定マンションについてのみ、一棟ごとにマンション環境性能表示を表示します。

（3）　同一評価の特定マンションが複数棟ある場合は、（1）及び（2）によらず、一つのマンション環境性能表示として表示することができます。この場合、対象となる複数の特定マンションとマンション環境性能表示との対応関係が分かるよう、対象となる複数の特定マンションの棟名などをマンション環境性能表示の隣接した箇所にわかりやすく表示してください。

6　任意記載

設計段階又は工事完了段階であることを明示する場合、マンション環境性能表示の枠下に、「上記評価は、東京都建築物環境計画書制度に基づく計画（工事完了）段階での評価である。」旨の追記をすることができます。

第５　表示項目と評価の概要

マンション環境性能表示の項目ごとの評価の概要は次のとおりです。詳細については、配慮指針を参照してください。

１　断熱性能

配慮指針別表第１の細区分の欄（以下「評価項目」という。）のうち「建築物外皮の熱負荷抑制」について評価します。地域区分に応じた外皮平均熱貫流率の値で評価（星印）が決定されます。なお、地域区分が８の場合は、評価基準を適用しません。

<table>
<tr><td colspan="2">配慮指針別表第１
（住宅用途）</td><td colspan="2">マンション環境性能表示</td></tr>
<tr><td>細区分</td><td>建築物評価基準の段階</td><td>項目名</td><td>評価及び表示方法</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物外皮の熱負荷抑制</td><td rowspan="5">3</td><td rowspan="6">建物の断熱性</td><td>建築物評価基準の段階３のうち、次の表に掲げる地域区分（指針別表第１エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換の部建築物の熱負荷の低減の項アの欄に規定する地域区分をいう。以下同じ。）に応じて、外皮平均熱貫流率の値により次の表のとおり評価を行うこととする。
<table>
<tr><td>地域区分が４の場合における特定建築物</td><td>地域区分が５、６又は７の場合における特定建築物</td><td>評価及び表示</td></tr>
<tr><td>0.23
W/(㎡・K)以下</td><td>0.26
W/(㎡・K)以下</td><td>★★★★★★★</td></tr>
<tr><td>0.34
W/(㎡・K)以下</td><td>0.46
W/(㎡・K)以下</td><td>★★★★★★☆</td></tr>
<tr><td>0.6
W/(㎡・K)以下</td><td>0.6
W/(㎡・K)以下</td><td>★★★★★☆☆</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2</td><td>★★★★☆☆☆</td></tr>
<tr><td>1</td><td>★★★★☆☆☆</td></tr>
<tr><td>評価基準を適用しない</td><td>―</td></tr>
</table>

2　設備の省エネ性

評価項目のうち「設備システムの高効率化」について評価します。BEI（Building Energy-efficiency Index：省エネルギー性能指標）の値で評価（星印）が決定されます。この BEI は、再エネによる削減量を考慮しない値であることに注意します。

<table>
<tr><td colspan="2">配慮指針別表第１（住宅用途）</td><td colspan="2">マンション環境性能表示</td></tr>
<tr><td>細区分</td><td>建築物評価基準の段階</td><td>項目名</td><td>評価及び表示方法</td></tr>
<tr><td rowspan="3">設備システムの高効率化</td><td>3</td><td rowspan="3">エネルギー消費性能</td><td rowspan="3">住宅用途ＢＥＩ（指針別表第１エネルギー使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換の部省エネルギーシステムの項アの欄に規定する住宅用途ＢＥＩをいう。）ただし、再生可能エネルギーによる削減量を考慮しない一次エネルギー消費量を用いて算出したものとする。）の値に応じて次のとおりとする。
0.7 以下の場合
★★★★
0.7 を超え 0.8 以下の場合
★★★☆
0.8 を超え 0.9 以下の場合
★★☆☆
0.9 を超え 1.0 以下の場合
★☆☆☆</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
</table>

3　再エネ設備

評価項目のうち「再生可能エネルギーの変換利用」について評価します。段階に応じて評価（星印）が決定されます。なお、発電した電気を全量売電する場合や住宅以外の用途に使用する場合には「評価基準を適用しない」とし、「―」を表示します。標章（ラベル）の項目名の横には、当該建築物又は敷地内に設置し、住宅用途において使用する再エネ設備の定格出力数（小数点以下切り捨て）を表示します。

配慮指針別表第１（住宅用途）		マンション環境性能表示	
細区分	建築物評価基準の段階	項目名	評価及び表示方法
再生可能エネルギーの変換利用	3	再エネ設備（　kW）	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆
	評価基準に適合しない		☆☆☆
	評価基準を適用しない		―

例：

No	事例	表示
1	再エネ設置基準容量が 3kW の場合に、 建物に太陽光発電設備を 10kW 設置する	再エネ設備（10kW）　★★★
2	再エネ設置基準容量が 3kW の場合に、 建物に太陽光発電設備を 10kW 設置し、一部余剰売電する	再エネ設備（10kW）　★★★
2	建物に太陽光発電設備を 10kW 設置し、 全量売電する場合	再エネ設備（10kW）　－
3	評価基準に適合しない （再エネ設置基準の 1 倍未満、下限値未満の設置の場合）	再エネ設備（ 2kW）　☆☆☆
4	評価基準に適合しない （未設置の場合）	再エネ設備（ 0kW）　☆☆☆
5	評価基準を適用しない	再エネ設備（ －kW）　－

4　維持管理・劣化対策

評価項目のうち「維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保」及び「躯（く）体の劣化対策」を評価します。各事項の評価基準の段階１を１点、段階２を２点、段階３を３点として、その合計で評価（星印）が決定されます。

<table>
<tr><th colspan="2">配慮指針別表第１（住宅用途）</th><th colspan="2">マンション環境性能表示</th></tr>
<tr><td>細区分</td><td>建築物評価基準の段階</td><td>項目名</td><td>評価及び表示方法</td></tr>
<tr><td rowspan="4">維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保</td><td>3</td><td rowspan="8">維持管理・劣化対策</td><td rowspan="8">建築物評価基準の各細区分の段階１を１点、段階２を２点、段階３を３点とし、その合計点にしたがって次のとおりとする。
４点以上の場合は
★★★
３点の場合は
★★☆
２点以下の場合は
★☆☆
１点以下の場合は
☆☆☆</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td>評価基準に適合しない</td></tr>
<tr><td rowspan="4">躯（く）体の劣化対策</td><td>3</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td>評価基準に適合しない</td></tr>
</table>

5　みどり

評価項目のうち「緑の量の確保」及び「生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保」を評価します。各事項の評価基準の段階１を１点、段階２を２点、段階３を３点として、その合計で評価（星印）が決定されます。

<table>
<tr><th colspan="2">配慮指針別表第１（住宅用途）</th><th colspan="2">マンション環境性能表示</th></tr>
<tr><td>細区分</td><td>建築物評価基準の段階</td><td>項目名</td><td>評価及び表示方法</td></tr>
<tr><td rowspan="4">緑の量の確保</td><td>3</td><td rowspan="8">みどり</td><td rowspan="8">建築物評価基準の各細区分の段階１を１点、段階２を２点、段階３を３点とし、その合計点にしたがって次のとおりとする。
５点以上の場合は
★★★
４点の場合は
★★☆
３点又は２点の場合は
★☆☆
１点以下の場合は
☆☆☆</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td>評価基準に適合しない</td></tr>
<tr><td rowspan="4">生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確保</td><td>3</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td>評価基準に適合しない</td></tr>
</table>

6　充電設備

評価項目のうち「排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項」を評価します。評価基準を適用する駐車施設の種別が専用駐車場の場合には、段階に応じて評価（星印）が決定されます。評価基準を適用する駐車施設の種別が共用駐車場の場合には、「―」を表示します。駐車施設を設置しない場合も「評価基準を適用しない」に該当しますので、「―」を表示します。項目名の横には、専用駐車場に整備した充電設備の台数を表示します。

<table>
<tr><th colspan="2">配慮指針別表第１（住宅用途）</th><th colspan="2">マンション環境性能表示</th></tr>
<tr><td>細区分</td><td>建築物評価基準の段階</td><td>項目名</td><td>評価及び表示方法</td></tr>
<tr><td rowspan="5">排熱が少ない自動車の普及のために行う充電設備の設置に係る事項</td><td>3</td><td rowspan="5">充電設備
（　台）</td><td rowspan="3">①　建築物評価基準により評価を行う駐車施設の種別が専用駐車場である場合は、次のとおりとする。
段階３の場合は★★★、段階２の場合は★★☆、段階１の場合は★☆☆
②　建築物評価基準により評価を行う駐車施設の種別が共用駐車場である場合は「―」とする。</td></tr>
<tr><td>2</td></tr>
<tr><td>1</td></tr>
<tr><td>評価基準に適合しない</td><td>☆☆☆</td></tr>
<tr><td>評価基準を適用しない</td><td>―</td></tr>
</table>

例：

No	事例	表示
1	専用駐車場が 10 区画の場合に、 充電設備を 4 台設置	充電設備（ 4 台）　★★☆
2	専用駐車場が 10 区画、機械式駐車場が 40 区画の場合に、 専用駐車場に充電設備を 1 台、機械式駐車場に充電設備を 1 台設置	充電設備（ 2 台）　★☆☆
2	評価基準に適合しない （専用駐車場が 4 区画以下の場合に、充電設備未設置）	充電設備（ 0 台）　☆☆☆
3	専用駐車場が 0 区画、共用駐車場が 5 区画の場合に、 共用駐車場に充電設備を 1 台設置	充電設備（ 0 台）　－
4	評価基準を適用しない （駐車場がない）	充電設備（ ―台）　－

第６　販売・賃貸等受託者の責務

本制度の対象となるマンションの建築主が、マンションの広告、販売、賃貸又は媒介を委託する場合、広告、販売、賃貸又は媒介先（以下「販売受託者等」という。）に、マンション環境性能表示を行わせなければなりません。また、販売等受託者は、マンション環境性能表示の表示等に協力しなければなりません。

第７　広告の届出

マンション環境性能表示を広告に表示した日の翌日から起算して 15 日以内に、マンション環境性能表示届出書に広告又はその写しを添付して届け出てください。

同じマンションの広告を複数回にわたって行う場合は、マンション環境性能表示は複数回全ての広告に表示しなければなりませんが、届出は最初に表示を行った広告時にのみ提出してください。

同一敷地内に特定マンションが複数棟ある場合で、広告時期が異なる場合は、それぞれの特定マンションごとに、最初に表示を行った広告時に届出をしてください。

第８　表示の変更の取扱い

１　建築物環境計画書の変更の届出

マンション環境性能表示の内容に変更が生じる場合は、その変更に係る工事に着手する 15 日前までに、速やかに建築物環境計画書の変更の届出をしてください。

なお、マンション環境性能表示の内容に変更が生じない場合でも、建築物環境計画書の変更の届出を行うことが必要な場合があります。詳しくは建築物環境計画書作成の手引等をご覧ください。

２　変更後のマンション環境性能表示による広告について

変更を行った建築物環境計画書の取組状況の評価に基づいて、速やかにマンション環境性能表示を変更したうえで広告に表示してください。変更後のマンション環境性能表示は、建築物環境計画書の変更届の手続きが完了してから広告に表示してください。変更後のラベルを表示する際には、変更したことが分かるよう表示することに努めてください。

例：「エネルギー消費性能」については、評価を★★★★から★★★☆に変更しました。

3　マンション環境性能表示の変更の届出

変更後のマンション環境性能表示を広告に表示した日の翌日から起算して 15 日以内に、マンション環境性能表示変更届出書に次の書類等を添付して届け出てください。また、マンションを購入しようとする人や借りようとする人、すでに契約を締結した人に対し、変更内容を説明するよう努めてください。

（1）　変更後の表示を行った広告又はその写し

（2）　建築物環境計画書変更届出書の写し

第 9　東京都のホームページへの掲載

マンション環境性能表示の広告の届出（変更の届出）が行われた後、都はマンション環境性能表示の標章（ラベル）を東京都のホームページに掲載します。

第 10　特定マンション建築主等の変更の届出

特定マンション建築主の氏名、住所（法人の場合は名称、代表者氏名、主たる事務所の所在地)、分譲・賃貸マンションの名称、所在地に変更が生じた場合は、速やかに、特定マンション建築主氏名等変更届出書を届け出てください。ただし、マンション環境性能表示届出書の提出によって変更内容を確認することができる場合は、特定マンション建築主指名等変更届出書の提出は省略できます。

第 11　説明すべき事項

モデルルームや販売・賃貸を行う事務所等では、マンションを購入しようとする人又は借りようとする人に対し、マンション環境性能表示に関する次の内容について説明するように努めてください。

（1）　この表示は条例に基づく表示であること。

（2）　評価内容は、配慮指針に基づいて建築主がマンションの計画段階又は工事完了段階について自ら評価したものであること。

（3） 計画の概要やマンション環境性能表示は、東京都のホームページに掲載されること。

（4） マンション環境性能表示の評価及び評価の見方について。
例： ★が多いほど環境性能がよいことを示します。充電設備については、駐車場がないため、「―」となっています。

（5） マンション環境性能表示を変更した場合は、その旨を説明してください。特に変更後の評価が当初の評価を下回る場合は、優良誤認とならないよう、変更の内容を正確に説明するようにしてください。

第 12　表示期間

工事が完了した日の翌日から１年を経過する日まで表示してください。インターネットを利用した広告の場合にも、表示期間中はウェブサイト等から削除しないでください（表示期間中にウェブサイトを閉鎖する場合を除く。）。

第 13　その他

1　宅地建物取引業法の重要事項説明との関係

マンション環境性能表示の内容は、宅地建物取引業法が定める重要事項説明には該当しません。しかし、環境確保条例に基づきマンションを購入又は借りようとする人へ説明するよう努めなければなりません。

2　適正な表示

環境確保条例の関係規定、不当景品類及び不当表示防止法、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会不動産の表示に関する公正競争規約など、関係法令等を遵守して適正な表示を行ってください。

3　対象以外のマンションについて

マンションに係る建築物環境計画書の提出を行わない（例えば既存マンションなど。）場合、当該マンションの広告にマンション環境性能表示の標章（ラベル）を表示することはできません。

またこの場合において、東京都のマンション環境性能表示であるとの誤認を招くような標章（ラベル）の表示は行わないでください。

4　建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度について

令和６年（2024 年）４月１日から、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 33 条の２第２項の規定に基づく省エネ性能表示制度が始まりました。国の省エネ表示制度においては、新築の建築物のみならず、既存の建築物も対象となっていますが、都のマンション環境性能表示においては、既存のマンションには使用することができません。新築マンションにあっても、定められた表示期間を超えての使用はできませんので、ご注意ください。国の省エネ性能表示制度について、詳しくは国土交通省の制度ウェブサイトをご覧ください。

リンク：建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度（国土交通省）

ご不明な点がありましたら、ヘルプデスクにお問い合わせください。

≪届出の提出先・問い合わせ先≫

東京都建築物環境計画書制度ヘルプデスク
〒163-8001　新宿区西新宿二丁目８番１号　都庁第二本庁舎 20 階
ＴＥＬ：　０３－５３２０－７８７９（直通）
メールアドレス：　building@kankyo.metro.tokyo.jp