

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4.1版)

東京都マンション環境性能表示



建物の断熱性	★☆☆
設備の省エネ性	★★☆
再エネ設備・電気	★★★
維持管理・劣化対策	★☆☆
みどり	★★★

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき
建築主が自己評価したものです。 **2020年度基準**

令和3年3月

東京都環境局

マンション環境性能表示ガイドライン 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	1
第5	表示項目と評価の概要	4
第6	販売・賃貸等受託者の責務	5
第7	広告の届出	5
第8	表示の変更の取扱い	6
第9	東京都のホームページへの掲載	6
第10	特定マンション建築主等の変更の届出	6
第11	説明すべき事項	6
第12	表示期間	7
第13	その他	7

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 根拠となる条例等

- (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（平成21年9月29日東京都告示第1336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。）

第3 対象となるマンションの建築主

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☆で表示し、高いほうから順に★★★、★★☆、★☆☆）により、標章（ラベル）に表示します。

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
建築物外皮の熱負荷抑制	建物の断熱性
設備システムの高効率化	設備の省エネ性
再生可能エネルギーの変換利用 再生可能エネルギー電気の受入れ	再エネ設備・電気
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保 躯体の劣化対策	維持管理・劣化対策
緑の量の確保 高木等による緑化	みどり

2 標章（ラベル）

(1) マンション環境性能表示様式



(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%

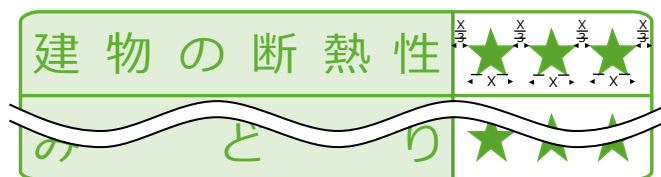
(3) 大きさ



(4) ★印の表示の仕方

3段階評価を表す星印は、配慮指針で定める評価基準の段階に応じ、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。建築物環境計画書の取組・評価書（エクセルデータ）を作成すると様式の一冊下に、参考として項目ごとの星印が自動的に表示されます。

星印の表示は次の図のとおりとし、★が一つ（★☆☆）の場合は一番左側の位置の星印を、★が二つ（★★☆）の場合は一番左側及び中央の位置の星印を塗りつぶします。

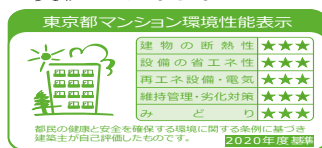


(5) 留意事項

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

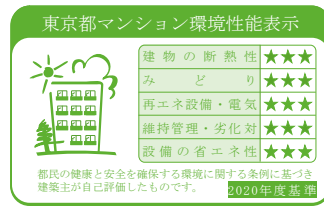
■変形してはならない



■構成要素を並び変えてはならない



■書体を変えてはならない



■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。
(<https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/mansion/index.html>)

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。ただし、書面によるものであって、当該広告の面積が62,370mm²(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散らし、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

- (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 建物の断熱性

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。外皮平均熱貫流率の値又は住宅仕様基準に適合しているかどうかで評価（星印）が決定されます。

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
建築物外皮の熱負荷抑制	3	建物の断熱性	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆

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。ERR（Energy Reduction Ratio、設備システムのエネルギー利用の低減率を示す指標）又は住宅仕様基準に適合しているかどうかで評価（星印）が決定されます。

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
設備システムの高効率化	3	設備の省エネ性	★★★
	2		★★☆
	1		★☆☆

3 再エネ設備・電気

評価項目のうち「再生可能エネルギーの変換利用」及び「再生可能エネルギー電気の受入れ」について評価します。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。なお、太陽光発電の全量売電等により評価基準を適用しない場合は1点とします。

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・電気	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。ただし、再生可能エネルギーの変換利用の細区分に係る建築物評価基準を適用しない場合は当該細区分について1点とする。 4点以上の場合には★★★ 3点の場合には★★☆ 2点以下の場合には★☆☆
	2		
	1		
再生可能エネルギー電気の受入れ	3		
	2		
	1		

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。

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
維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保	3	維持管理・劣化対策	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 点以上の場合には★★★ 3 点の場合には★★☆ 2 点以下の場合には★☆☆
	2		
	1		
躯体の劣化対策	3		
	2		
	1		

5 みどり

評価項目のうち「緑の量の確保」及び「高木等による緑化」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。

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
緑の量の確保	3	みどり	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 点以上の場合には★★★ 4 点の場合には★★☆ 3 点以下の場合には★☆☆
	2		
	1		
高木等による緑化	3		
	2		
	1		

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。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。

届出に添付する広告又はその写しは、磁気的方法又は光学的方法その他の知覚によって認識することができない方法により記録したもの（CD、DVD、ビデオテープなど。）やインターネットの利用によるもの場合は、広告内容及びマンション環境性能表示が確認できる箇所を印刷したものを広告の写しとして添付してください。

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。

この場合、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：「みどり」については、評価を変更しました。

「設備の省エネ性」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項目名、評価及び表示方法について。
例：「敷地に対する緑化面積が25%（段階2（2点））で、緑化面積のうち30%を高木により植栽している（段階2（2点））ため、項目名「みどり」の評価及び表示は星印（★★☆）2つとなります。」
- (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。

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。

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、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。

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