

2025年9月30日

報道関係者各位

株式会社東急コミュニティー

修繕計画×省エネルギー性能の可視化で 環境不動産（ZEB化）の実現へ ～新サービス「ZEB Quest」誕生～

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：木村昌平、以下「当社」）は、10月より修繕計画の段階で省エネルギー性能の可視化を図り、環境不動産（ZEB化）の実現を促進させる新サービス「ZEB Quest」の提供を首都圏にて開始することをお知らせいたします。

総合不動産管理会社として、事業活動を通じて社会課題の解決と持続可能な社会の実現に取り組んできた当社は、これまでも独自のBELS認証取得支援ツール「EMドック（※1）」を活用し、建築物の省エネルギー性能を把握、脱炭素社会の推進や建築物の資産価値向上に努めてまいりました。建築物のZEB化件数は年々増加しておりますが、既存建築物のZEB化普及スピードは新築建築物と比較して遅く、ZEB化に占める既存建築物の累積実施件数の割合は年々低下しており、既存建築物のZEB化の普及促進が課題となっています。このような状況を打開するために誕生したのが、当社の新サービス「ZEB Quest」です。

修繕計画×省エネルギー性能の可視化で 環境不動産（ZEB化）の実現へ ～新サービス「ZEB Quest」誕生～



Earth Management

■環境不動産実現を促進させる「ZEB Quest」

「ZEB Quest」は、当社独自のBELS認証取得支援ツール「EMドック」を活用した分析調査を起点としています。修繕計画の策定段階で「EMドック」による分析調査を実施し、建築物の現状を把握します。建築物の省エネルギー性能、特に外皮の断熱性能を示す指標であるBPI（Building Palstar Index）と設計一次エネルギー消費量を地域や用途ごとに定められた基準一次エネルギー消費量で割った値であるBEI（Building Energy Index）の値を算出し、修繕計画にどのような改修を加えるとBPI・BEIの数値を下げられる（※2）かを可視化します。現状把握が行えることにより、「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」の中から対象の建築物に最適なZEB化の方法をご提案できます。目標値を明確にすることで、効率的かつ効果的なバリューアップ工事が行える、修繕計画にZEB化計画を盛り込んだ業界初のサービスです。

当社は、人・社会・自然が調和した美しい生活環境を「創造」し、環境意識を持つ環境先進企業として、不動産価値の向上を支援しつつ、将来的な価値を見据えた提案を行い、SDGsの目標である「気候変動や環境問題に積極的に取り組む持続可能な街づくり」に貢献します。

■「ZEB Quest」修繕計画表イメージ

High Quality	年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	ZEB Quest	
	BPI	1.08	1.08	1.08	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
通常改修	BEI	0.84	0.84	0.84	0.84	0.80	0.76	0.72	0.68	0.68	0.50	2030年度ZEB Ready達成	
	BPI	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	2025年度BELS☆☆☆	
	BEI	0.84	0.84	0.84	0.84	0.80	0.78	0.76	0.74	0.74	0.70	2030年度BELS☆☆☆☆	
建築・設備 工事大項目		第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年	第31年	第32年	第33年	第34年	項目別合計	High Quality改修方法
■ 建 築 ■													
Ⅰ. 仮設工事			****		****							****	
Ⅱ. 防水改修工事			****									****	
Ⅲ. 鉄部塗装工事			****									****	
Ⅳ. 外壁、サッシ工事					****							****	Low-Eガラス採用
Ⅴ. 内部工事											****	****	
Ⅵ. その他修繕工事												****	
小 計			****		****						****	****	
■ 設 備 ■													
Ⅰ. 給排水設備								****				****	
Ⅱ. 電気設備						****	****	****	****			****	1ヶ月2フロアLED化＋調光
Ⅲ. 空調設備											****	****	給排気及び空調省エネ＋台数・能力見直し
Ⅳ. 防災設備						****	****	****	****	****	****	****	
Ⅴ. その他設備								****				****	
小 計			****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	
合 計		****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	
累 計		****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****	

ZEB Questの特徴

- ・ High Quality改修と通常改修時に分けBPI・BEI値を記載することにより、将来ビジョンを可視化
- ・ 4種類のZEBから建物の特性に合わせたZEBを選定
- ・ ZEB化達成に向けて具体的なHigh Quality改修方法を選定

■省エネ性能ラベル表示の努力義務化に伴い「EMドック2.0」サービスも提供開始

2024年4月以降に建築確認申請を行った建築物の省エネ性能ラベル表示が努力義務となったことを受け、当社独自の分析調査サービス「EMドック」も進化を遂げ、「EMドック2.0」が誕生しました。
「EMドック2.0」は、従来の「EMドック」と比べ、環境認証支援に重きを置いたサービスとなっています。当社はこれからも、お客さまのニーズに応えつつ、環境不動産の実現を支援してまいります。

EMドック2.0のメリット

- ・ 第三者機関への申請が難しい物件でも自己評価分析による省エネ性能ラベルの提供が可能
- ・ 現地調査所要時間の短縮（最短「EMドック」は2日間・「EMドック2.0」は半日）
- ・ 精密機器を用いないため、遠方でも対応が可能

※1…EMドックとは、Enchanted in 1 Minute（1分で魅了する）をコンセプトに1枚のシートで見やすく分かりやすく調査結果をまとめ、弊社独自の分析により建物の現時点での環境認証（BELS・ZEB）の★レベルを判定・向上に向けた適切な支援を行います。詳細は当社リリースをご参照ください：「業界初BELS認証取得支援ツール「EMドック」の製品化」
※2…BPI・BEIの数値が下がることでZEB化が進みます。

< 参考 >
環境省 地球環境局 地球温暖化対策課 地球温暖化対策事業室
「ZEB (Net Zero Energy Building) 説明会 既築建築物のZEB化の実例と進め方～ZEB実現編～」

■株式会社東急コミュニティー 会社概要



所在地：東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー
代表者：代表取締役社長 木村 昌平（きむらしょうへい）
事業内容：マンションライフサポート事業、ビルマネジメント事業、リフォーム事業、パブリック事業
URL：<https://www.tokyu-com.co.jp/>