

脱炭素社会への貢献

賃貸住宅「シャーメゾン」におけるZEHの推進

日本の家庭部門におけるCO₂排出量の約3割は集合住宅から排出されています。その中でも、賃貸住宅は約3分の2と大きな割合を占めるため、脱炭素社会の実現には賃貸住宅のZEH化が不可欠です。積水ハウスが展開する賃貸住宅ブランド「シャーメゾン」におけるZEHを「シャーメゾンZEH」とし、2020年度から本格的に普及を進めています。

集合住宅のZEHには、対象範囲が異なる2種類があります。1つ目は戸建住宅と同じように1住戸ごとを対象としてゼロエネルギーを目指す「ZEH」です*1。一方で共用部まで含めた建物（住棟）全体を対象にゼロエネルギーを目指したものは「ZEH-M」と呼ばれています。このZEH-Mの場合、建物全体でZEH基準をクリアしますが、それぞれの住戸がZEHになっているとは限りません。当社は入居者ファーストの視点から、各戸に太陽光発電を接続する「入居者売電方式」を提案し、快適性や光熱費削減などのメリットを入居者が享受できる「住戸単位のZEH」を推進しています。そして1棟内のできるだけ多くの住戸をZEHとすることで、結果的にZEH-Mの基準も満たす賃貸住宅の普及に取り組んでいます。

賃貸住宅経営においてコストアップを伴うZEHを普及させるためには、オーナー様にとっての事業メリットの創出も欠かせません。当社では、社会全体が脱炭素化に向かう中で、いずれは賃貸住宅市場においてもZEHのニーズが高まると考えています。その際には、入居する住戸のメリットが明確な住戸単位のZEHは入居率や家賃の低下を防ぎ、長期的な安定経営につながるはずです。

2021年度に当社が行った、賃貸住宅の主要な利用世代である若年層に対するアンケートによれば、気候変動の影響を身近に感じており、これを止めるために環境に良い生活を選択するエシカル志向が読み取れました。近い将来、このような考え方は増加すると考えられることから、賃貸住宅のZEH化は優良な投資とも言えます。

また、シャーメゾンZEHの入居者を対象にしたアンケートでは88%の方が満足されており、そのうちの78%の方が退去後の次の住まいもZEHを選びたいと回答されました。賃貸住宅は数年で退居される方が多いことから、シャーメゾンZEHは世の中にZEHファンを増やしていることになります。このように入居者メリットの明確なシャーメゾンZEHは、世の中全体のZEHの普及につながる波及効果も期待できると考えています。

シャーメゾンZEHのこの考え方は多くのオーナー様、入居者様に受け入れられ、賃貸住宅全体に占めるZEH住戸の割合は年々高まっています。2023年度の賃貸住戸ZEH比率は前年度の65%から、76%（15,191戸）へと受注実績を伸ばすことができました。

*1 集合住宅では、省エネルギー効果の違いにより4種類のZEHが定義されており、一次エネルギー収支で100%以上削減できる「ZEH」、75%以上削減のNearly ZEH、50%以上削減のZEH Ready、20%以上削減のZEH Orientedがあります。また、評価対象の違いにより「住棟単位」のZEH-Mと、「住戸単位」のZEHが定義されています。

☑ ニュースリリース：20代、30代の地球温暖化防止に対する住生活意識調査を実施

（年度）					
KPI	単位	2021	2022	2023	2024目標
賃貸住戸ZEH比率*2	%	—	65	76	73
	戸	8,501	15,064	15,191	—

*2 ZEH Ready以上の受注戸数の比率（入居者売電に限る、2021年度は戸数）

分譲マンション「グランドメゾン」におけるZEHの推進

賃貸住宅と同様に分譲マンションでも住戸単位でのZEH化を推進しています。

当社は2019年2月に日本で初めての全住戸に太陽光発電を接続したZEH「グランドメゾン覚王山菊坂町」（愛知県名古屋市中区）を建設しました。2023年度にはすべてのグランドメゾンがZEHとなり16棟873戸のZEH分譲マンションを竣工することで累計27棟1,458戸*3となりました。

積水ハウスは分譲マンションにおいても入居者様のメリットである居住

性を重視してZEHを設計しています。例えば、大きく広がる眺望は超高層マンションの魅力のひとつです。そのために大きな窓を配置することは一般的に省エネルギー的にはデメリットになりますが、当社は断熱性能が非常に高い真空複層ガラスを採用するなどの工夫により、ZEHと快適性の両立を実現しています。

2023年度に販売した分譲マンション（グランドメゾン）のZEH比率は100%でした。2024年度以降もすべてをZEHにする計画です。

*3 ZEH Oriented以上の住戸

☑ ニュースリリース：分譲マンション「グランドメゾン」2023年度にすべてZEH仕様

（年度）					
KPI	単位	2021	2022	2023	2024目標
分譲マンションZEH比率*4	%	39.4	88.8	100	100

*4 ZEH Oriented以上の販売比率



大瀬公園ザ・タワー：中間階にラウンジやトレーニングジムを配置し、南側の公園眺望を最大限に活かした計画



大瀬公園ザ・クラス：屋外にバーゴラによるラウンジを設け、屋内のラウンジとの空間のつながりをつくり出した計画



目白坂テラス：閑静な邸宅地との調和に配慮した低層邸宅



白金高輪パークフロント：自然な光と豊かな緑を眺めながら、リビングルームのように寛げる共用ラウンジ