

ZEH-M(ゼッチ・マンション)をご存じでしょうか？

今月号のオーナーズアシストでは、ZEH-M(ゼッチ・マンション)についてご紹介します。ZEH-Mは本年6月号のオーナーズアシストで紹介した賃貸募集時の「目安光熱費表示」の開始(予定)を受けて、今後、普及が加速することも予想されます。

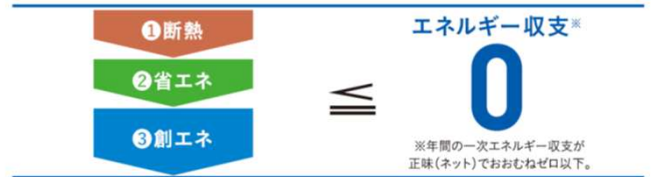
ゼッチ・マンション ZEH-M とは？

高断熱・省エネ・創エネによって、1年間で消費する住宅の一次エネルギー[※]消費量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅のことをZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)といい、ZEH-Mは、ZEH基準を満たした集合住宅のことを指します。環境にも優しく、経済性、快適性、安心などのメリットがあります。

※自然界に存在している形そのままのエネルギー。石油・石炭・天然ガス・発電用の水力・太陽光などを指す。



断熱、省エネ、創エネを組み合わせるとエネルギー収支をゼロに。



上図右の通り、建物の断熱性能を高めて、さらに省エネルギー設備を導入することでその住宅の一次エネルギー消費量を減らし、その消費量を屋根を利用した太陽光発電などの創エネで賄う集合住宅の総称をZEH-M(ゼッチ・マンション)と呼びます。

ZEH-Mとすることで、以下のようなオーナー様・入居者様メリットがあることが特徴です。

入居者様メリット

- 高い断熱性 外気温と室温との差が少ない
- 省エネによる高性能設備 利便性の高さ
- 光熱費削減[※] 月々の電気消費量を節約できる
- 環境貢献 持続可能な社会への参加

※太陽光発電が可能な住戸は、入居者の余剰売電が可能です。



オーナー様メリット

- 物件の差別化 高断熱、省エネ、環境貢献、レジリエンス...
- 入居者満足 安心・快適な暮らし・光熱費削減
- 安定した収益力 空室リスクを回避、長期安定経営
- 地球環境への貢献 募集上の差別化

※表示例



ZEH-Mの認定を受けるためには、住宅の断熱性能等を評価するBELSの認定を受ける必要があります。目安光熱費表示がスタートした場合、認定を受けることで目安光熱費を安く掲載できる可能性があります。同エリア同家賃帯の物件との比較ポイントとして、「入居後の維持費用が安い」というアピールが競争力を高める効果が期待できます。また、昨今の報道を見ても社会の環境意識は高まりを見せていますので、自然エネルギーを活かした省エネ住宅が環境意識の高い入居者から支持を得ることも予想されます。

直近では大手ディベロッパーの住友不動産が新築分譲マンションでのZEHを標準化すると発表しました。戸建住宅でのZEH化は数年間からハウスメーカーの新築物件を中心に普及していましたが、分譲マンションや賃貸住宅等の集合住宅での普及も広がることでZEHやZEH-Mについての関心と認知が高まることが予想されます。

まだ、ZEH-Mの募集物件は市場に多くはありませんが、大手ハウスメーカーの公表した決算ではZEH-Mの建築数は急激に伸びており今後市場で目にする機会も増えるものと思います。アシストでは競合物件、市場環境の把握に努めオーナー様の賃貸経営をサポートして参ります。