

# マンションにも「光熱費ゼロ」型

## 野村不など参入、4000戸に

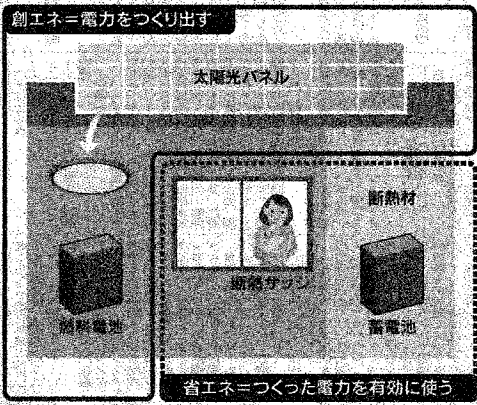
### 販売不振打開切り札に

これまで戸建て住宅が中心だった省エネ型の「ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」がマンションに広がり始めた。太陽光パネルや断熱材で熱効率を高め、最終的に光熱費ゼロを目指す。今年度は野村不動産など12社が参入し、数年で4千戸に増やを見通した。マンション販売が約30年ぶりの不振にあえぐなか不動産各社は熱視線を送るが、本格普及には補助金頼みの打開が不可欠になる。

大京が5月末に完成させた「ライオンズ芦屋グランドコート」(兵庫県芦屋市)。地上5階建ての屋上には太陽光パネルが敷き詰められ、室内には蓄電池や熱を逃がさないための断熱材などの最新設備が導入されている。83平方メートルの部屋に3人が住む想定で大京が試算したところ、通常の年間18万9千円ほどの光熱費を約7割、5万5千円に減らせる。削減する13万4千円の内訳は、冷暖房効率を高める断熱材やガラスによる「省エネ」で6万8千円、太陽光パネルなどで発電する「創エネ」で6万6千円。マンションを購入した

兵庫県の30代の男性会社員は「冷房を使う頻度が減り、約1万円節約した。月々の電気代は、半年ほどに減った」と話す。太陽光パネルは住民の個人所有となり、故障などに際しては自己負担が発生する可能性がある。経産省が2014年から期間制度を導入したZEHは、まだ戸建て住宅を中心に広がった。日本全体では17年度だけで4万4千戸のZEH住宅が建てられている。現在、政府が力を入れているのが、都市部に多いマンションでの普及だ。ZEHマンションは、消費電力の削減効果に比べて4つの区分けが認められる。これまで20階以下のマンションが補助金の対象だったが、10年度の実証事業から12階建て以上のマンションが補助金の対象となる。政府はエネルギー基本計画の中で、2030年までに再生可能エネルギーの比率を22.1%にする。ZEHはエネルギー基本計画のなかで、2030年までに再生可能エネルギーの比率を22.1%にする。ZEHはエネルギー基本計画のなかで、2030年までに再生可能エネルギーの比率を22.1%にする。

創エネと省エネで電力消費を効率化する



ZEHは省エネ性能で4つに区分される

種類	基本的な電力削減率(創エネ含まず)	合計の電力削減率(創エネを含む)
ZEH-M (マンション)	20%以上	100%以上
ニアリー ZEH-M	20%以上	75%以上
ZEH-M レディー	20%以上	50%以上
ZEH-M オリエンテッド	20%以上	20%以上

省エネ性能

ZEH-M (マンション) 100%以上

ニアリー ZEH-M 75%以上

ZEH-M レディー 50%以上

ZEH-M オリエンテッド 20%以上

政府はエネルギー基本計画のなかで、2030年までに再生可能エネルギーの比率を22.1%にする。ZEHはエネルギー基本計画のなかで、2030年までに再生可能エネルギーの比率を22.1%にする。

### 補助金依存の脱却課題

野村不動産はZEHマンションを不況打開の切り札と期待する。ZEHマンションの顧客への訴求点は大きく3つある。月々の光熱費の削減効果に加え、創エネによる防災性能の高さも売りたい。例えば太陽光パネルを備えるライオンズ芦屋グランドコートでは、災害で停電になっても7日間、エレベーターや給水、水道などのライフラインを維持する。ZEHマンションは断熱材やサッシなど部材の価格が高くなり、通常のマンションに比べ工費が1割ほど高くなる。追加工費分を補助金でまかなっているのが現状だ。政府は補助金の制度をいつまで続けるか明確にしていない。政府は20年までに戸建て住宅の過半数でZEHを導入する目標を掲げるなど、普及を後押しする。

都心部では高層住宅に住む人が多く、一段の普及には施工費用を圧縮した超高層マンションでも創エネ効果高めたりする工夫が不可欠。住宅の省エネ化は欧米が先行している。欧州連合(EU)は20年までにすべての新築住宅をZEH化する方針を示したほか、米国の一部州でも同様の法整備が進む。国土が狭い日本では活用する用地に限られるなど、海外に比べ不利な部分もある。ただ、高層マンションもZEHの技術革新が進めば、エネルギーの地産地消が広がる。長田真美、小泉裕也