

脱炭素社会への貢献

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、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。その時に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だと。

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、2022年度に実施したシャームゼンZEHの入居者を対象にしたアンケート調査では88%の方が満足されており、その内の78%の方が退去後の次の住まいもZEHを選ぶと回答されました。賃貸住宅は数年で退居される方が多いことから、シャームゼンZEHは世の中にZEHファンを増やしていることとなります。このように入居者メリットの明確なシャームゼン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。

シャームゼン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、2022年度は前年度比で大きく実績を伸ばし、15,064戸のZEH住戸を受注しました。

このような普及推進の取り組みが認められ、シャームゼンZEHは2022年度の省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」を受賞しました。

*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、一次エネルギーを収支で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

KPI	単位	(年度)			
		2020	2021	2022	2023目標
賃貸住戸ZEH比率*2	%	—	—	65	70
	戸	2,976	8,501	15,064	—
分譲マンションZEH戸数・比率*3	%	—	39.4	88.8	100
	戸	32	192	585	

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

*3 ZEH Oriented以上の累積竣工戸数。比率は単年度におけるZEH Oriented以上の販売比率。

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月に全住戸に太陽光発電を接続したZEH「グランドメゾン 覚玉山菊坂町」（愛知県名古屋市）を日本で初めて建設しました。2022年度には4棟393戸のZEH分譲マンションを竣工することで累計11棟585戸*4となり、第5次中期経営計画で目標としていた累計540戸を達成できました。2023年度は16棟880戸のすべてのグランドメゾンがZEHとして竣工予定です。

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。

2022年度に販売した分譲マンションのZEH比率は88.8%でした。2023年度以降はすべてをZEHにする計画です。

*4 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



上町一丁目タワー：敷地の43%を緑地とし、さらに大規模な壁面緑化も備えた環境配慮計画



上町一丁目タワー：高性能真空複層ガラスの採用により眺望も確保した住戸計画



The住吉本町：御影石積の屋敷町に調和する素材とモチーフによる共用ラウンジ

非住宅建築におけるZEBの推進

戸建住宅、共同住宅に続き非住宅分野においても、ゼロエネルギー建築ZEB*5の推進を図っています。2022年度は事務所建築に対して「グ

*5 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）：省エネ・創エネにより、快適な執務環境を実現しながら年間の一次エネルギー収支ゼロを目指した建築物

脱炭素社会への貢献

リーンファースト オフィス」という提案スタイルを積極的に展開しました。「グリーンファースト オフィス」とは住宅事業で培ったZEH設計のノウハウ・技術を活用し、高い断熱性能をベースにZEBを実現。加えて働く人の生産性を向上させる空間の提案、そして高い耐震構造などが寄与するBCP^{*1}の強化により、企業の持続的な成長を支える事務所建築です。光熱費削減やカーボンニュートラルへの取り組み、従業員満足度の向上などの訴求により、前年を上回る受注で推移しています。事務所用途以外にもクリニックや介護施設に対してもその用途に応じた提案をそれぞれ展開しています。

2022年度の実績は89棟、累計で173棟となっています。2025年度には受注物件の過半をZEBとする「ZEBプランナー登録制度」における目標達成に向けて、推進強化を図っています。

また、事業活動におけるCO₂排出を削減する取り組み（スコープ1および2）として、2021年度からは、当社グループの保有する事務所・施設を新築する場合は原則ZEBとする運用を開始。一例として、当社が提案する暮らしを体感できる施設「Tomorrow's Life Museum 関西」のうち、2023年2月オープンしたウエルカムホールはNearly ZEBランクをクリアした仕様とするなど、積水ハウスグループが設計・施工して入居している建物も含めて、14棟がZEBとなっています。



Tomorrow's Life Museum 関西 ウェルカムホール

^{*1} BCP (Business Continuity Plan: 事業継続計画) : 緊急時の企業存続計画、事業継続計画のことで、災害などのリスクが発生した際に、重要業務が中断しないよう戦略的に準備をする計画。2011年の東日本大震災以降、注目され始め、大地震や大型台風による被害が多発する近年では取り組みを強化する企業・自治体が増えています。

既存住宅への環境型リフォームの推進

積水ハウスではグループ会社である積水ハウスイノベーションを通じて、オーナー様住宅への「環境型リフォーム」の提案を行っています。「環境型リフォーム」とは、エネルギー自給率を高める太陽光発電や蓄電池の導入、断熱性能の向上や高効率空調・給湯設備へ交換するリフォームの総称です。特に、ZEHに比べて断熱性能が低い20年以上前のお住まいを中心に、一日のうち長い時間を過ごすLDKを中心とした断熱リフォーム「いどころ暖熟」を提案したり、省エネ性能の高い設備への交換を推進しています。卒FIT（固定価格買取制度による買取期間の終了）を迎えた太陽光発電を搭載した住宅のオーナー様に対しては、蓄電池を設置することで余剰電力の自家消費率を高め光熱費メリットを創出するとともに、気候変動の影響で増えつつある自然災害に伴う停電時でも電気を使って生活ができるといったレジリエンス性強化の訴求も行っています。2022年度は1,601件の「いどころ暖熟」を受注し、オーナー様の快適性向上と脱炭素化を図りました。

既存住宅の脱炭素化を推進する取り組みとして、「スムストック」という既存住宅の価値を適正評価し、流通を促進する取り組みにも力を入れています。既存住宅の価値が適正に評価されれば、省エネリフォームという投資が行われる機会も増え、住宅ストックの脱炭素化に貢献できると考えています。

政府が掲げる「家庭部門からの温室効果ガスを2030年までに2013年度比66%削減する」目標を達成するためには、既存住宅における脱炭素化の取り組みが必要不可欠であり、今後、さまざまな政策的サポートも見込めます。積水ハウスでは、これまで250万戸を超える住宅を供給しており、築10年以上を経過した戸建住宅約80万戸、賃貸住宅「シャーマンズ」約23万棟に対して、行政によるさまざまなサポートを活用しながら、リフォーム提案や適正評価による流通の促進を通じて、既存住宅

の脱炭素化を推進していきます。

→ P.209 優良ストック住宅「スムストック」の推進

KPI	単位	(年度)			
		2020	2021	2022	2023目標
いどころ暖熟戸数 ^{*2}	戸	1,005	1,338	1,601	1,800

^{*2} 部分断熱・暖房リフォーム「いどころ暖熟」を実施した戸数

2. 事業活動の脱炭素化と気候変動対応

「積水ハウスオーナーでんき」によるRE100の推進

積水ハウスグループは事業活動における脱炭素化を目指すために、2017年に日本企業では2番目、住宅業界では初めて国際的イニシアチブであるRE100に加盟し、事業用電力を再生可能エネルギー由来の電力（以下、再エネ電力）に切り替える取り組みを進めています。一般的に再エネ電力の調達にはグリーン電力証書の購入や、太陽光発電システムの導入などの方法がとられますが、当社は卒FITを迎えたお客様から太陽光発電の余剰電力を「積水ハウスオーナーでんき」により調達しています。

当社は早くから太陽光発電システム搭載住宅などの普及を進めてきたため、RE100への加盟時点で当社が設置したすべての太陽光発電システムによる年間発電量は700GWh以上と、当時のグループ全体の年間消費電力量120GWhの5倍以上に相当する量と推計されました。これより、卒FIT対象の2～3割のお客様から余剰電力を調達できれば2040年頃にRE100を達成できると試算し目標設定していましたが、実際には約5割のお客様から調達できている状況であり、RE100は当初予定より早期に達成できる見込みです。なお、2022年度に「積水ハウスオーナーでんき」が購入した再エネ電力などは約60.7GWhとなり、グループ全体の電力消費の約55.1%にあたります。