

## 賃貸住宅「シャームゾン」におけるZEHの推進

日本の家庭部門におけるCO<sub>2</sub>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「シャームゾン」におけるZEHを「シャームゾン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エネルギー収支ゼロを目指す「ZEH」です\*1。一方で共用部まで含めた建物（住棟）全体を対象にエネルギー収支ゼロを目指したものは「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、入居者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と考えています。

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（20代、30代の地球温暖化防止に対する住生活意識調査）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、シャームゾン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去される方が多いことから、シャームゾン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。

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。2025年度の賃貸住戸ZEH比率\*2は前年度と同様の77%となりました。

[☞ 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](#)

\*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。

\*2 ZEH Ready以上の住戸の比率

	集計範囲	単位	2023年度	2024年度	2025年度	目標
賃貸住宅ZEH比率*3	積水ハウス(株)	%	76	77	77	75 (2025年度)

\*3 ZEH Ready以上の受注戸数の比率（入居者売電に限る）

## 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分譲マンション「グランドメゾン覚王山菊坂町」（愛知県名古屋市）を建設しました。2023年度以降はすべてのグランドメゾンがZEHとなり、2025年度は10棟823戸のZEH分譲マンションを竣工することで累計52棟2,917戸<sup>\*1</sup>となりました。

当社は分譲マンションにおいても入居者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の面で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。全戸ZEHの実現以降は、さらなる脱炭素への取り組みとして、建物の長寿命化に向けた長期優良住宅の認定取得を積極的に推進しています。また福岡市と共同提案者として環境省の「脱炭素先行地域」に採択されたプロジェクトは、2028年の竣工に向けて2025年に着工し、先進的な取り組みを進行中です。

2025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<sup>\*1</sup>は100%でした。2026年度以降もすべてをZEHにする計画です。

[🔗 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仕様に](#)

\*1 ZEH Oriented以上の住戸

	集計範囲	単位	2023年度	2024年度	2025年度	目標
分譲マンションZEH比率 <sup>*2</sup>	積水ハウス(株)	%	100	100	100	100 (2025年度)

\*2 単年度におけるZEH Oriented以上の販売比率



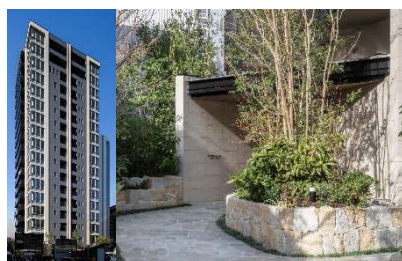
### グランドメゾンThe山手 253Marks・Garden

横浜山手の住宅作法の継承と再生をテーマとした複数棟から構成された集合住宅群計画。それぞれの敷地の歴史を踏まえながら、魅力ある街並み・緑の繋がりをエリア全体として実現。



### グランドメゾン大濠 LUSSO

大濠公園に面する敷地を最大限に活かしたフラッグシップ物件。公園ビューを取り込む配置計画や海外デザイナーとの協業によるインテリアなど、他にはない高品質な空間設計を実現。



### グランドメゾン名古屋駅

名古屋駅至近の都心に建つ都市型高層レジデンス。都市の中での静けさと潤いのある街並みを共存させる、奥深く豊かな植栽のアプローチからラウンジ空間が魅力。



### グランドメゾン清水谷 SCENES

エリア戦略の中心地の高台に建つワンフロア2住戸の高規格マンション計画。3方道路に面する緑地に加え、駐車場を屋内として屋上緑化するなど周辺環境にも配慮。



### グランドメゾン武蔵小杉の杜

約1haの街区敷地を活かし、敷地全周と中庭に大規模な緑空間を設えた低層住宅計画。人々が集うエントランス棟には、中庭の緑と調和する温かみある木造建築を採用。