

賃貸集合住宅「Letoit AZ『ZEH-M』モデル」を発売

-ファミリー向け賃貸で ZEH 推進を強化-

- 大容量の太陽光発電搭載で、ZEH 区分最高ランクの『ZEH-M』を実現
- 入居者・オーナー双方にメリットがある「電力シェアスタイル」で、ZEH 賃貸の普及を促進
- ユニット住宅の堅牢性と電力自給で、災害時の在宅避難^{*1}も可能なレジリエンスを確保

2022年4月18日
積水化学工業株式会社

積水化学工業株式会社 住宅カンパニー（プレジデント：神吉利幸）は、セキスイハイムのファミリー向け賃貸集合住宅の ZEH 対応を強化した「Letoit AZ（レトア エーゼット）『ZEH-M』モデル」を、4月22日（金）より首都圏・中部・近畿エリア（多雪地域を除く）で発売します。

当社住宅カンパニーは、環境問題をはじめとした社会課題の解決や強固な経営基盤の構築を事業の成長力として位置づけ、「顧客価値」と「事業価値」の両立による ESG 経営を推進しています。これまで取り組んできた賃貸集合住宅の ZEH 対応をさらに強化し、環境貢献と入居者・オーナー双方のメリット拡大を図ることにより、ZEH-M シリーズの中で最高ランクである『ZEH-M』の普及を促進。政府が掲げる「2030年以降の新築住宅で ZEH 水準の確保」に向け加速するとともに、2050年のカーボンニュートラル実現に貢献していきます。

賃貸集合住宅「Letoit AZ『ZEH-M』モデル」の特長

1. 大容量の太陽光発電搭載で、ZEH 区分最高ランクの『ZEH-M』を実現

戸建住宅で培った大容量の太陽光発電システム（以下 PV）搭載可能なフラット屋根を採用。ファミリー向け（50㎡/戸程度）の2階建て集合住宅で、1住戸あたり約3kWのPV容量を確保します^{*2}。このPVによる再生可能エネルギーの創出に加え、高効率機器等による省エネ効果により、共用部を含む住棟全体の基準一次エネルギー消費量^{*3}から100%以上の一次エネルギー消費量の削減が見込まれ、ZEH-M シリーズ4区分の中で最高ランクである『ZEH-M』を実現します^{*2}。

2. 入居者・オーナー双方にメリットがある「電力シェアスタイル」で、ZEH 賃貸の普及を促進

大容量 PV で発電したクリーンな電力は入居者が使用し光熱費削減に寄与する一方で、余剰電力の売電収入はオーナーが享受する「電力シェアスタイル」を採用。これまで一般的であった「入居者還元型」「オーナー還元型」いづれでもなく、入居者・オーナー双方にメリットが生まれます。特にオーナーにとっては投資負担が軽減するため、賃貸集合住宅 ZEH 普及の課題の一つとされているオーナーの動機付けを促します。また、電気自動車（以下 EV）の充電コンセントを備えることで PV からの充電も可能となり、将来の EV 社会にも対応します。

3. ユニット住宅の堅牢性と電力自給で、災害時の在宅避難^{*1}も可能なレジリエンスを確保

鉄骨ユニット工法による強靱な構造躯体と、大容量 PV による電力自給を活用した「在宅避難パッケージ」を提案します。停電時にも PV からの電気が使える^{*4}非常用コンセントを各戸に設置するほか、食料等を備蓄できるパントリーも確保。パントリーにはポータブル蓄電池を設置可能で、PV が発電しない夜間なども安心です。

■ 賃貸集合住宅 ZEH 強化の背景・狙い

現在、地球温暖化やそれに伴う自然災害激甚化への対応が強く求められています。また、地政学の観点からも、エネルギー不足による電力高騰や停電不安が発生しています。昨年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画では、2050 年のカーボンニュートラル実現に向けて、2030 年度以降に新築される住宅は ZEH 水準の省エネルギー性能の確保を目指すことが示されました。しかし、2020 年度の集合住宅着工面積における ZEH-M 比率はわずか約 1.2%^{*5}と、集合住宅は戸建住宅に比べて ZEH の普及が遅れており、対応が急務です。

当社では、2018 年 11 月に ZEH 対応の賃貸集合住宅「レトア AZ」を発売し、集合住宅における ZEH の普及に取り組んできました。この度、ファミリー向け賃貸集合住宅の環境貢献と顧客メリットの拡大を図った新モデルの提案を首都圏・中部・近畿エリアにて開始。ZEH-M シリーズ 4 区分の中で最高ランクである『ZEH-M』の普及を促進することで、カーボンニュートラル実現への貢献をさらに加速していきます。

■ 賃貸集合住宅「Letoit AZ『ZEH-M』モデル」の特長

1. 大容量の太陽光発電搭載で、ZEH 区分最高ランクの『ZEH-M』を実現

国が定める ZEH-M シリーズは、PV 等の再生可能エネルギーを含んだエネルギー削減率が 100%以上の『ZEH-M』に加えて、同 75%以上 100%未満の Nearly ZEH-M、同 50%以上 75%未満の ZEH-M Ready など 4 区分に分けられます。国の集計によると、最高ランクの『ZEH-M』が占める割合は 13%（床面積ベース）^{*5}となっており、PV による創エネ量に対して住戸数（エネルギー消費量）が相対的に多くなる集合住宅では、『ZEH-M』の達成が困難となっています。



集合住宅における ZEH 区分 (ZEH-M シリーズ)

当社の集合住宅では、戸建住宅で培った大容量 PV 搭載可能なステンレス製フラット屋根を採用することで、ファミリー向け（50 m²/戸程度）の 2 階建てにおいて、1 住戸あたり約 3kW の PV 容量を確保することが可能です^{*2}。これにより、再生可能エネルギーの創出を拡大し、最も環境貢献度の高い『ZEH-M』を実現します^{*2}。当社の試算では、『ZEH-M』は Nearly ZEH-M に比べて、1 棟あたりの CO₂ 排出量が約 1.7 t-CO₂/年^{*6}（杉の木約 124 本分相当^{*7}）も少なくなります。



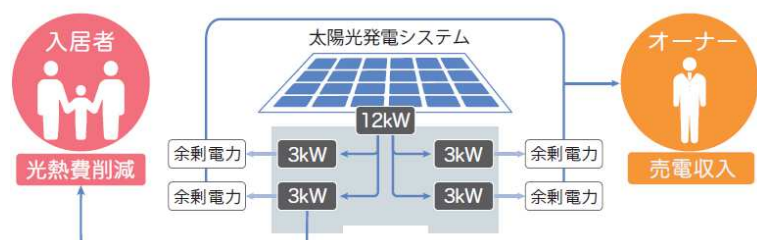
大容量 PV 搭載のフラット屋根

2. 入居者・オーナー双方にメリットがある「電力シェアスタイル」で、ZEH 賃貸の普及を促進

PV 搭載の賃貸集合住宅では、創り出した電力は入居者が使い余剰電力の売電収入も入居者が享受する「入居者還元型」を採用するケースが多く、オーナーメリットが少ないことが賃貸集合住宅 ZEH 普及の一つの障壁となっています。また、PV 電力をオーナーが享受する「オーナー還元型」ではそのほとんどが売電されますが、売電単価が低下傾向にあることに加え、入居希望者への訴求が少ないことやエネルギー自立の観点からも自家消費率の拡大が求められています。

そこで、PV で発電したクリーンな電力を入居者が使用し、余剰電力はオーナーが電力会社へ売電する「電力シェアスタイル」を導入。入居者は PV 電力による光熱費削減や EV 充電、高断熱躯体による快適性が得られ、オーナーは売電収入や物件の高付加価値化による安定経営が図られます。

入居者・オーナー双方への訴求力を高め、地球環境に優しい賃貸集合住宅 ZEH の普及を加速していきます。



入居者・オーナー双方にメリットがある「電力シェアスタイル」

3. ユニット住宅の堅牢性と電力自給で、災害時の在宅避難^{※1}も可能なレジリエンスを確保

賃貸住宅の長期安定経営には、環境性、経済性に加え、近年頻発化する自然災害への備えが重要です。今回の ZEH-M 強化モデルでは、災害時の安心・レジリエンスを確保した「在宅避難パッケージ」を提案します。

構造躯体は、ボックスラーメン構造の鉄骨ユニット工法やベタ基礎、軽量で地震に強いステンレス製フラット屋根により戸建住宅同等の耐震性・耐久性を確保。地震時に脱落を抑制するサッシや、収納扉の耐震ラッチなどを採用し、被害を軽減します。

停電時に備え、大容量 PV で発電した電気を使える^{※4}非常用コンセントを各住戸に設置するほか、ポータブル蓄電池をオプションで用意。PV が発電しない夜間も冷蔵庫などの電力として使用できます。また、食品・生活用品などのストックに活用できる備蓄庫（パントリー）も確保し、災害時の在宅避難^{※1}を可能とします。

■ 販売目標

販売目標：300 棟（2022 年度／首都圏、中部、近畿エリア）



賃貸集合住宅「Letoit AZ『ZEH-M』モデル」の外観

- ※1 すべての災害時において「在宅避難」を推奨しているものではありません。
- ※2 建築地や間取り・仕様等の条件によっては対象外となる場合があります。また、入居者の電力使用状況等により 100%以上の削減ができない場合があります。
- ※3 「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令」（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号）に規定する住宅部分の基準一次エネルギー消費量
- ※4 停電時に電気を使用できるのは事前に計画した非常用コンセントに限ります。PV で発電している電力を超えて使用することはできません。同時に利用できる電力には制限があります。
- ※5 ZEH 等 3 省合同説明会「ZEH の普及促進に向けた政策動向と令和 4 年度の関連予算案」（令和 4 年 3 月）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001474255.pdf>
- ※6 [試算条件] 2 階建共同住宅（4 戸）、延床面積 218.06 ㎡（平均 54.5 ㎡/戸）、地域区分：6 地域、UA 値 0.46~0.5W/m²K、空調：エアコン、給湯：ガス潜熱回収型給湯機、CO₂ 排出係数：0.453kg-CO₂/kWh（電気事業者別排出係数 令和 2 年度実績、代替値）。建築地や間取り・仕様等の条件によっては、当該数値を満たさない場合があります。
- ※7 関東森林管理局のデータを元に当社試算。

<この件に関するお問い合わせは下記までお願いします>

積水化学工業株式会社 〒105 - 8566 東京都港区虎ノ門 2-10-4 オークラプレステージタワー

■住宅カンパニー 住宅事業統括部 マーケティング部 豊田、三宅 Tel:03-6748-6408

■住宅カンパニー 経営管理統括部 広報・渉外部 馬場、本間 Tel:03-6748-6418

E-mail: heim-news@sekisui.com