

各 位

会 社 名 株式会社KHC  
代表者名 代表取締役社長 渡 辺 喜 夫

## 戸建て木造住宅で培ったノウハウを駆使した高性能木造賃貸住宅が完成

～ 住まいの快適さや光熱費の節減とデザインによる差別化を図る ～

当社グループの株式会社勝美住宅（所在地：兵庫県明石市、代表取締役社長：渡辺 喜夫、以下「勝美住宅」）が、兵庫県明石市二見町東二見において建設しておりました高性能木造賃貸住宅が、2024年2月29日に完成いたしました。戸建て木造住宅で培った省エネ技術を駆使した断熱性能による光熱費の節減等の性能面に加えて、デザイン性を高めて差別化を図るなど、入居者はもちろん、アパート経営などに興味がある不動産オーナーに対しても、付加価値を訴求する賃貸住宅となっております。



### <物件概要>

所在地：兵庫県明石市二見町東二見字大郷 176 番 10、177 番 1（山陽電鉄 東二見駅から徒歩 4 分）

土 地：582.23 m<sup>2</sup>

建 物：1 階 172.86 m<sup>2</sup> 2 階 182.18 m<sup>2</sup>（延床面積 365.04 m<sup>2</sup>）

間 取：1 階 1LDK（4 戸） 2 階 2LDK（4 戸）

その他：● 準耐火構造

● ZEH Oriented（BELS 認定）

一次エネルギー消費量を 20%削減

● 太陽光パネル 18.36kW 設置、オール電化、樹脂サッシ

ZEH Oriented：ZEH（Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称）の一種で、都市部対応型の ZEH のこと。東京 23 区などの都市部では、立地や面積の問題で太陽光発電が十分にできないことや、多雪地域などの一部エリアで、太陽光パネルなど「創エネ」設備がなくても、ZEH の条件を満たす建物のことを指す。

## 【背景と経緯】

2022年6月に「建築物省エネ法」が改正され、2025年4月以降に建築着手する新築住宅・非住宅には、現行の省エネ基準（断熱等級かつ一次エネルギー等級4）への適合が義務付けられます。また、2022年4月以降、性能表示制度の断熱等性能等級に等級5（ZEH水準）、等級6（HEAT20・G2相当）、等級7（G3相当）が新設されており、2022年3月時点の最高等級であった等級4は、2025年4月以降は「最低等級」となり、省エネ基準が、一気に引き上げられることとなりました。

2022年3月時点の最高等級「2016年省エネルギー基準（等級4）」は、1999年に定められた「次世代省エネ基準」と言われるものと、殆ど変わっておらず、日本の断熱基準は、24年前のものが、ほぼそのまま維持されており、最高等級4でさえ、先進国の中では最低レベルとされています。また、同基準は「義務」ではなく、いわゆる努力目標のような位置付けであったため、日本では「冬寒く夏暑い」住宅が、これまで大量に供給されてきました。

このような現状に対し、2024年の注目すべき動きとして、2024年4月から「建築物の省エネ性能表示制度」が始まります。同制度は、住宅の販売や賃貸の広告において「省エネ性能ラベル」を表示することで、省エネ性能（目安光熱費）や断熱性能などを、一般消費者に一目で分かるようにするものです。住宅の省エネ性能に対する関心を高めて、より高い省エネ性能の住宅を普及させるために、省エネ性能から算出した光熱費表示を広告などに表示し、住宅の省エネ誘導を図る狙いがあります。

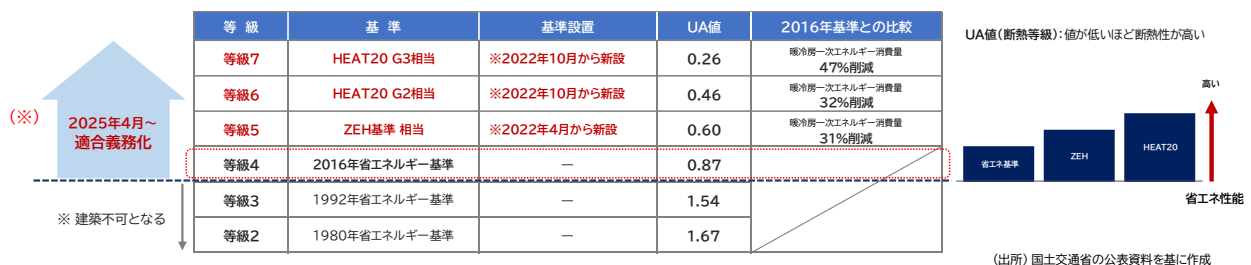
しかしながら、同制度は、新築分譲住宅と新築賃貸住宅を対象とするもので、既存住宅については、依然、試行となっていることから、無断熱も多いとされる既存住宅の性能表示をどうするかは、今後の課題となっています。政府の推計によると、約5,000万戸ある住宅全体のうち、3割は無断熱と言われており、これら既存住宅におけるエネルギー消費の削減が、脱炭素社会の実現には、不可欠となっています。

以上のような状況に鑑み、当社グループの勝美住宅は、新築戸建て住宅と乖離する既存賃貸住宅の省エネ性能改善に寄与することで、我が国の脱炭素社会の実現に向けた取り組みを後押しするために、省エネ性能に優れた高性能木造賃貸住宅を建設することを決定いたしました。勝美住宅では、従来より、光熱費を抑える住まいを供給することで、生涯コストを抑えた高性能な家づくりに努めており、当該賃貸住宅は、これら戸建て住宅で培った省エネ技術を駆使した高性能木造賃貸住宅となっています。

これまでの賃貸住宅は、家賃を抑制しながら利回りを確保するために、コスト重視が重要な要素となってきましたが、今後の賃貸住宅は、省エネ性能やデザイン等の付加価値の訴求が重要になると考えます。また、近年は「省エネ性能で家選び」の時代へと進化しつつあり、賃貸住宅においても、省エネ性能ラベルの表示が努力義務となることで、家主・借主の双方において、高断熱やZEHに対する認知・関心が高まり、省エネ等級に加えて「光熱費+家賃の総支払額」が、今後、借主の賃貸物件選択の物差しになるなど、高性能賃貸住宅の普及に追い風となることが予想されます。

当社グループは、今後も、高性能木造賃貸住宅の普及等による脱炭素社会の実現に向けた取り組みに努めるとともに、これによる安定した不動産賃貸収入を見込むほか、中長期的な取組みとして、賃貸住宅の建設需要を取り込むことで、中大規模木造建築の受注増加による売上高の拡大に注力して参ります。

## UA値(断熱等級)とエネルギー消費量



(※) 2022年3月時点で最高等級の等級4は、2025年以降「最低等級」となり、省エネ基準が一気に引き上げられる。

以上