

## 住宅におけるエネルギー消費量ゼロ時代へ

深刻化する地球温暖化等の問題を受け、世界的に環境配慮の意識が高まる中、日本国内でも省エネ化に向けた様々な取り組みが始まっています。特に近年は住宅を取り巻く環境が大きく変化していますので、その大まかな内容をご紹介します。

省エネ法（昭和54年制定）、改正省エネ法（平成27年7月交付）を受けて、平成28年度から賃貸住宅における省CO<sub>2</sub>モデル事業（ハートホーム通信Vol.78参照）がスタートしました。さらに、太陽光発電などの創エネと合わせて、建物の断熱性を向上させ、省エネ効果の高い設備を設置した場合に、国（経済産業省）から補助金※<sup>2</sup>が受けられる「ZEH（ゼッチ）支援事業※<sup>1</sup>」がスタートしました。

ZEH支援事業は、平成24年度から個人住宅向けに始まっておりましたが、平成30年度から新築の賃貸住宅も対象になりました。このことを受け、環境配慮や補助制度に関する様々な情報が飛び交うようになりました。

### 環境に配慮した賃貸住宅の推移

平成24年度

#### 太陽光発電全量売電制度

創エネルギー



平成28年度

#### 省CO<sub>2</sub>モデル事業

断熱性

省エネルギー



平成30年度

#### ZEH支援事業

断熱性

省エネルギー

創エネルギー

#### ※1 ZEHとは

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。建物の高断熱化と省エネ設備の採用で、快適な室内環境と大幅な省エネを実現し、太陽光発電などの創エネにより、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅のこと。（参考：経済産業省 資源エネルギー庁 [http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/zeh/](http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/zeh/)）

#### ※2 補助金の内容

要件を満たした5階建以下の集合住宅の場合、補助額は『定額70万円×全戸数』

（参考：環境省 経済産業省 [https://www.env.go.jp/earth/ondanka/zeh/h30/zeh\\_01.pdf](https://www.env.go.jp/earth/ondanka/zeh/h30/zeh_01.pdf)）

補助金は、住宅における省エネを促進させるために有効な施策であり、入居者にとっても断熱性が高いため光熱費が抑えられたり、結果として長期入居につながる事が期待できますが、賃貸住宅におけるZEH対応には以下の点を留意する必要があります。

#### ZEH対応の注意点

- 1 太陽光発電設備や省エネ対応設備の設置等は、建物のグレードが上がると一般的に言われており、補助金を受けても、建設費用の上昇分を補えるかどうかわかりません。
- 2 太陽光発電設備で作った電気は入居者が使用するため、直接アパートオーナーの収入にはなりません。
- 3 現時点の制度内容では、先着順で補助金が決まるとされており、確実に受けられるものではありません。
- 4 ZEH対応による賃貸住宅の管理方法は従来より手間が増え、国への定期的な報告などの手続きが増えることが想定されます。

国は、「2020年までに、ハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現する。」としており、今後も、ZEH支援事業等の情報に触れる機会が増えると思います。

JAグループ愛知としては、補助金のメリットやデメリットを踏まえつつ、賃貸住宅の建設を考える目的やタイミングをしっかりと見極め、補助金を含めた全体事業費からの判断が重要だと考えます。今後、様々な情報の中で判断に迷うことがありましたら、最寄りのJAにお気軽にお尋ねください。



## 視察レポート

# 「賃貸住宅フェア（東京）」

(株)JAハートホームサポートでは、6月12日東京で開催された賃貸住宅新聞社主催の賃貸住宅フェアを視察しました。前年の視察では民法改正やIoT機器の導入といったテーマのセミナーやブースが多かった印象ですが、今年は電子契約システムやITを活用した契約支援サービス、2020年東京オリンピックに向けた民泊新法の施行に合わせた企業ブースが多い印象でした。賃貸借契約の電子化などは仲介業という考え方に一石を投じるものであり、業界としても注視しているようです。

今後も世間や業界の動きに注目しながら、様々な視察を通じて、トレンドなどをご紹介できればと考えております。



## ジェイ・リプラン（リノベーション）施工案内

所在地	間取り	工期
① 刈谷市	4DK ⇨ 2LDK	6/27 ~ 8/8
② 港区	3DK ⇨ 1LDK	6/30 ~ 8/16
③ 稲沢市	3LDK ⇨ 2LDK+S	7/3 ~ 8/22



### 内覧のご案内

内覧希望の方は、  
最寄りのJAまで  
お問い合わせ下さい。



## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

閑散期と言われる今の時期でも、JAグループの入居はまずまずです。この調子でがんばりましょう！



(H30.7.1 現在)

JA賃貸空室率	管理戸数27,351戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	名古屋市	4.8% (0.1%改善) ↗	5.5%	5.7%	6.2%
尾張	8.5% (0.2%改善) ↗	7.8%	8.5%	8.2%	
西三河	4.2% (0.1%改善) ↗	5.3%	4.9%	5.7%	
東三河	11.6% (0.3%改善) ↗	11.7%	11.9%	12.1%	
合計	6.9% (0.1%改善) ↗	7.1%	7.3%	7.5%	
ジェイ・リプラン (リノベーション)	0.8% (0.2%悪化) ↘	0.6%	2.4%	2.1%	

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

180725

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**



ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA



農業と生活のかけはし

JA あいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ©0566-96-0025