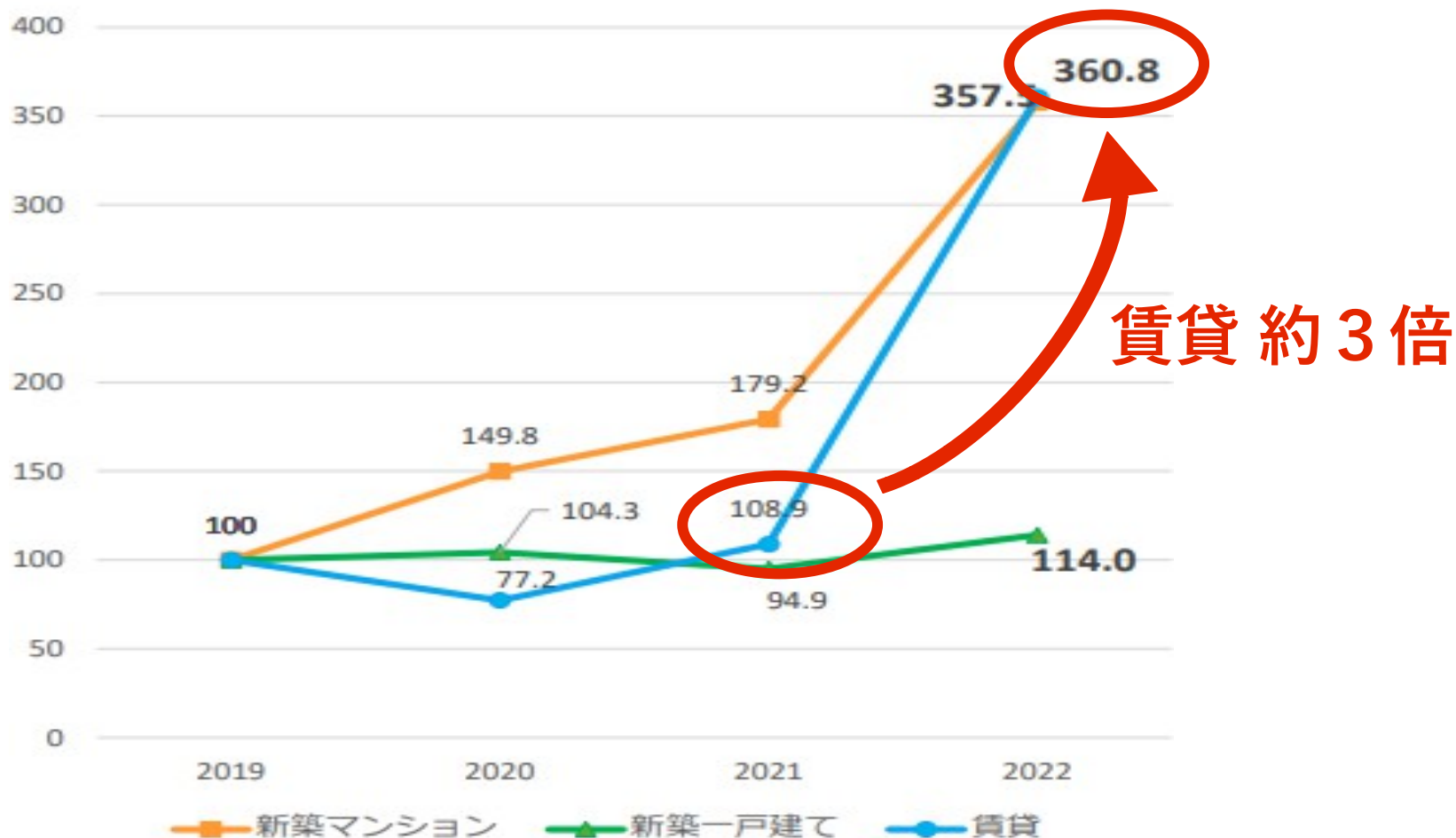


# 1 入居者ニーズの変化

○不動産情報サイトでは、ZEH・省エネ文言を含む掲載数が増加

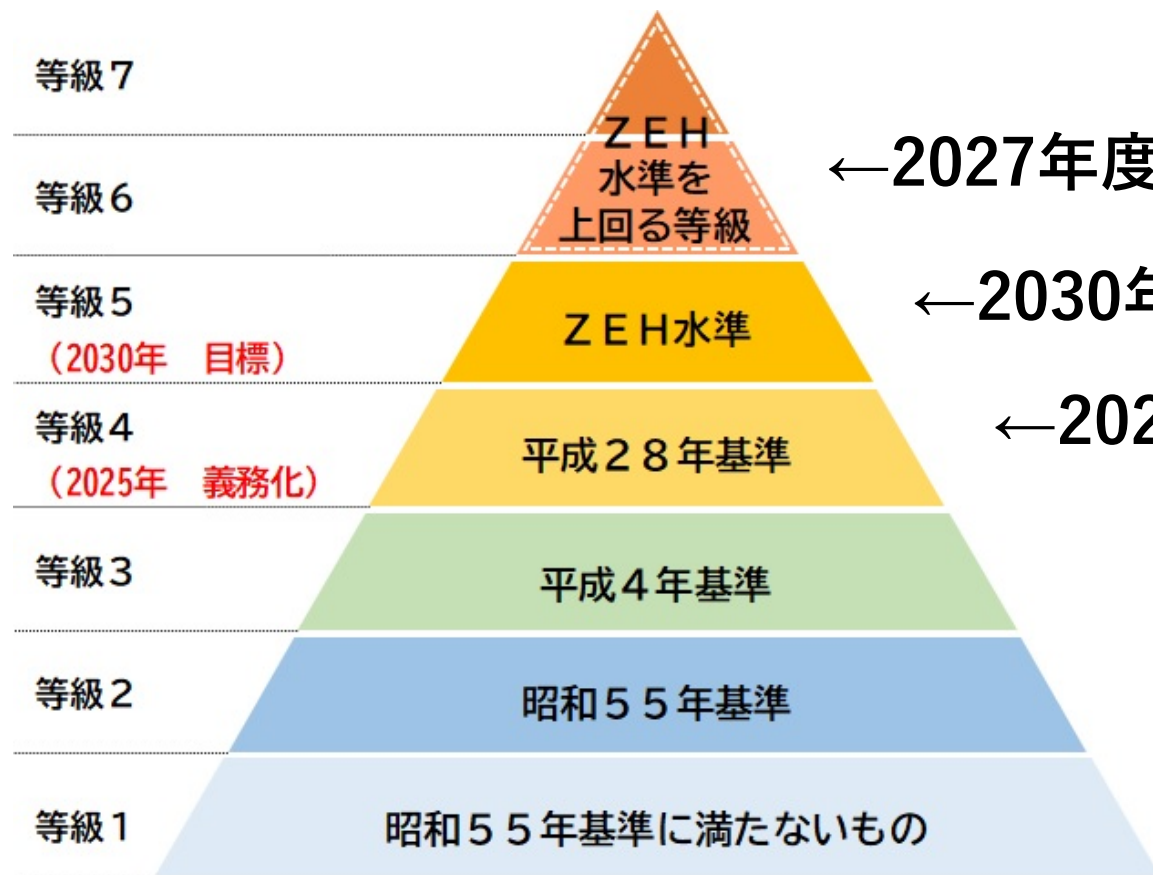
＜ZEH・省エネ文言を含む『SUUMO』掲載数の推移＞



出典：株式会社リクルート 「リクルートの運営する物件掲載数No.1不動産情報サイト『SUUMO』 2024年4月より新築住宅の省エネ性能表示を開始住宅におけるGXを推進、光熱費を抑制し快適な住まいの実現に向けた情報発信へ」 (2023年9月26日)

## 2 住宅の環境性能に係る制度の強化

- 新築住宅は省エネ基準適合義務化(最低基準：等級4)、2030年までに最低基準が等級5（現在のZEH水準）へ引き上げ予定
- さらに、2027年度にはZEH水準が等級6に引き上げ予定



←2027年度からのZEH水準（等級6）（国で現在検討中）

←2030年までに引き上げられる最低基準（等級5）

←2025年4月からの最低基準（等級4）

→省エネ性能が低い既存住宅は  
市場評価へ影響する可能性も

## 2 住宅の環境性能に係る制度の強化

- 国は2024年4月から、**新築建築物の販売・賃貸事業者に対して省エネ性能ラベル表示の努力義務化**
- 既存建築物は法律上は努力義務対象、当面の間勧告対象とはされない**  
(省エネ性能が判明していれば新築同様に表示)

### <住戸における省エネ性能ラベル>



#### ■努力義務の対象建築物

2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築建築物  
(販売・賃貸を目的とした住宅及び非住宅)

#### ■表示の対象者

販売・賃貸事業者

(仲介事業者、賃貸管理事業者、広告ポータルサイト事業者等は協力)

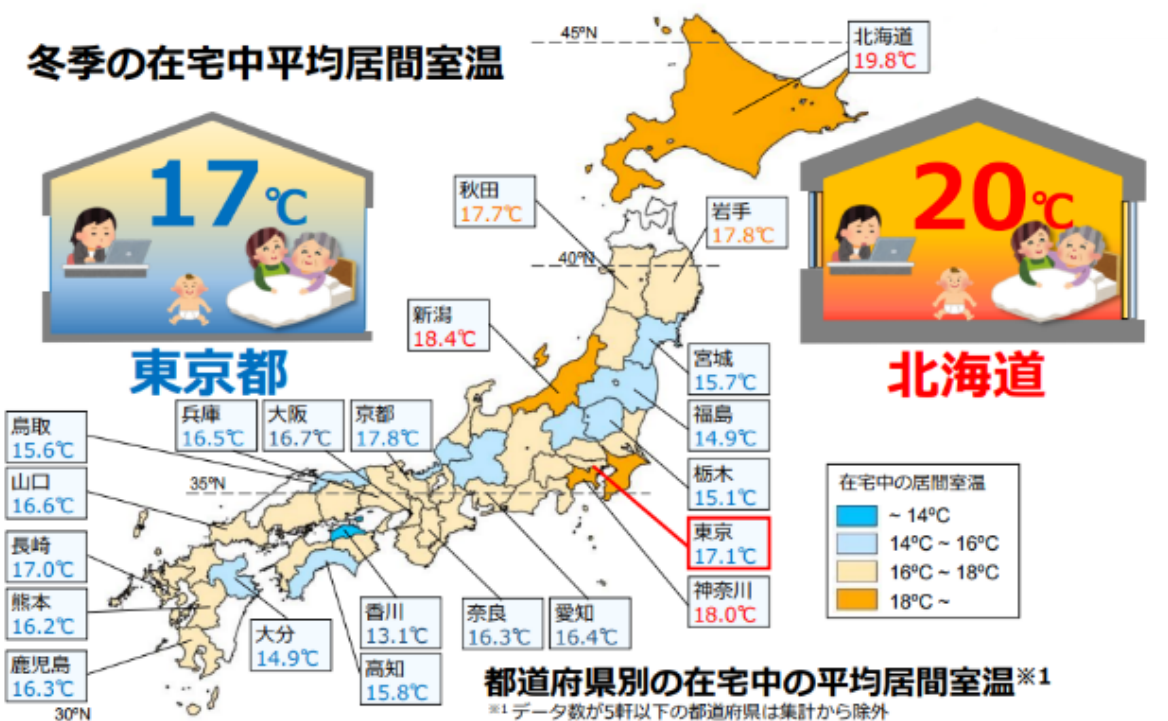
#### ■ラベル発行方法

- ①自己評価：販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価
- ②第三者評価：第三者評価機関に依頼し、省エネ性能を評価

### 3 住宅の環境性能が健康等に及ぼす影響

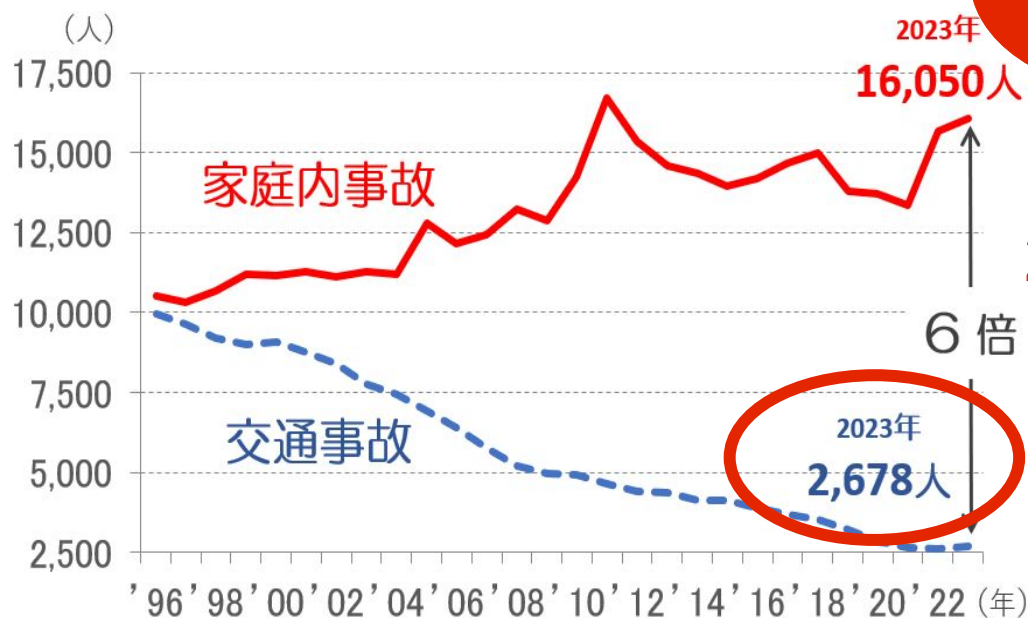
- 東京の住宅の冬のリビングの平均室温は北海道より低い
- 家庭内事故は、ヒートショックによるものと推定される浴室での溺死が多く、交通事故死の2倍以上

#### <冬のリビングの平均室温>



出典：令和2年度第4回東京都住宅政策審議会企画部会 資料4-1

#### <家庭内事故及び交通事故による死亡者数の推移>



出典：一般社団法人ロングライフ・ラボ

※厚生労働省人口動態統計（1996～2023年）と警察庁交通事故統計より作成

※WHOは冬の室温を18°C以上に保つことを強く勧告

出典：クールネット東京「令和6年度太陽エネルギーセミナー（動画）第1弾＜10分でわかる！断熱住宅のススメ＞」ウェブサイト



### 3 住宅の環境性能が健康等に及ぼす影響

- 断熱が不十分な住宅は熱の出入りが大きく、無駄なエネルギーを消費
- 高断熱住宅は室内気温が外気温の影響を受けにくく光熱費削減に繋がる

＜複層ガラス・アルミフレームの窓の家の場合、  
夏は74%の熱が入り込み、冬は50%の熱が逃げる＞



8月5日 14～15時（日平均外気温最大日）、東京



2月14日 5～6時（日平均外気温最低日）、東京

資料提供：YKK APによる算出例：「平成25年省エネルギー基準に準拠した算定・判断の方法及び解説Ⅱ住宅」標準住戸のプランにおける例で、AE-Sim/Heatによる計算結果より。窓の種類：アルミ（複層ガラス）

参考：[https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/chumon/c\\_knowhow/dannetsumado/](https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/chumon/c_knowhow/dannetsumado/)

出典：株式会社リクルート「SUUMOトレンド発表会2024」（2024年6月27日）

### 3 住宅の環境性能が健康等に及ぼす影響

- 断熱性能が高い住宅では、入居者は**アレルギーへのリスク**が低減
- 賃貸オーナーにとっても、賃貸住宅の**維持管理の負担軽減**に繋がる

## 結露やカビが防げる

温度差によって空気が冷やされると水蒸気が水に変わり

「結露」として窓ガラスにとどまりカビの原因などに。断熱性の高い窓や建材は結露が発生しにくく掃除や手入れがラクで美しく保てる



出典：慶應義塾大学名誉教授 伊香賀 俊治氏作成資料  
参考：<https://suumo.jp/journal/2024/01/15/199724/>