

1. 事業の必要性・概要

- ・ 家庭部門のCO2削減の中でも住宅における対策は、長期的に効果が発現する一方で、対策の遅れが長期に渡り影響することから、より早期にゼロエミッション住宅が標準となるような対策の実施が必要となる。
- ・ 特に賃貸住宅は、住宅ストックの約4割を占めていることもあり、賃貸住宅における低炭素化の推進は極めて重要となるが、賃貸住宅における低炭素化のための躯体や設備の投資は賃貸料金の引き上げに繋がることから、料金維持のために賃貸住宅の住宅性能が犠牲となる傾向にある。
- ・ そこで、賃貸住宅性能の実測や実際に消費したエネルギー量の調査等を行い、住宅性能ごとの標準的な光熱費の推計等によって住宅性能の効果を明示し、入居者の選択条件の一つとして利用できるようにすることで、環境価値の向上を進め、環境基本性能の高い物件の入居率向上へと繋げていく。

2. 事業計画（業務内容）

（1）エコ賃貸住宅効果計測

- ・ 次世代住宅基準等を含む複数の断熱性能レベルの賃貸住宅（集合住宅）において、温度・湿度・熱流計測等を行い、構造や断熱性能等の違いによる省エネポテンシャルを実測する。また、当該住宅における実際の光熱費や居住者のライフスタイルの影響等の調査を行う。

（2）エコ賃貸住宅指標検討

- ・ （1）で得られた情報を元に、実際の光熱費の分布と比較して、目安としての光熱費参考値を設計値や測定値等から推計する方法を検討。

（3）エコ賃貸住宅に対する消費動向調査

- ・ 上記の参考値を、物件を選択する際の情報として提供することで、どの程度、入居者がこれらの住宅を選択するかについて調査を行い、高い住宅性能を有する賃貸住宅の普及促進に活用する。

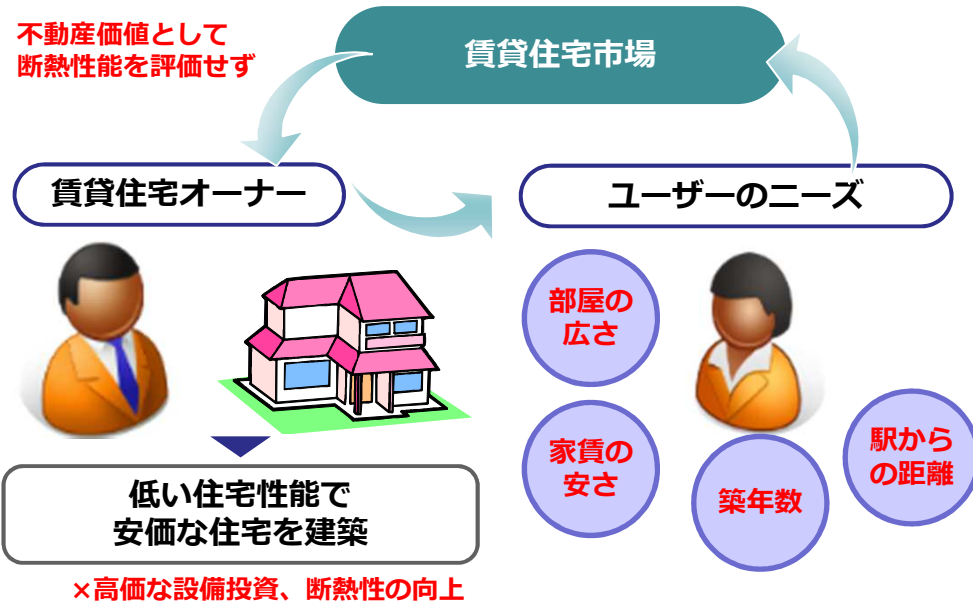
3. 施策の効果

- ・ 賃貸住宅における住宅性能ごとの標準的な光熱費の推計。
- ・ エコ賃貸住宅の空室率を低下させ、環境価値の不動産価値への反映を促進。

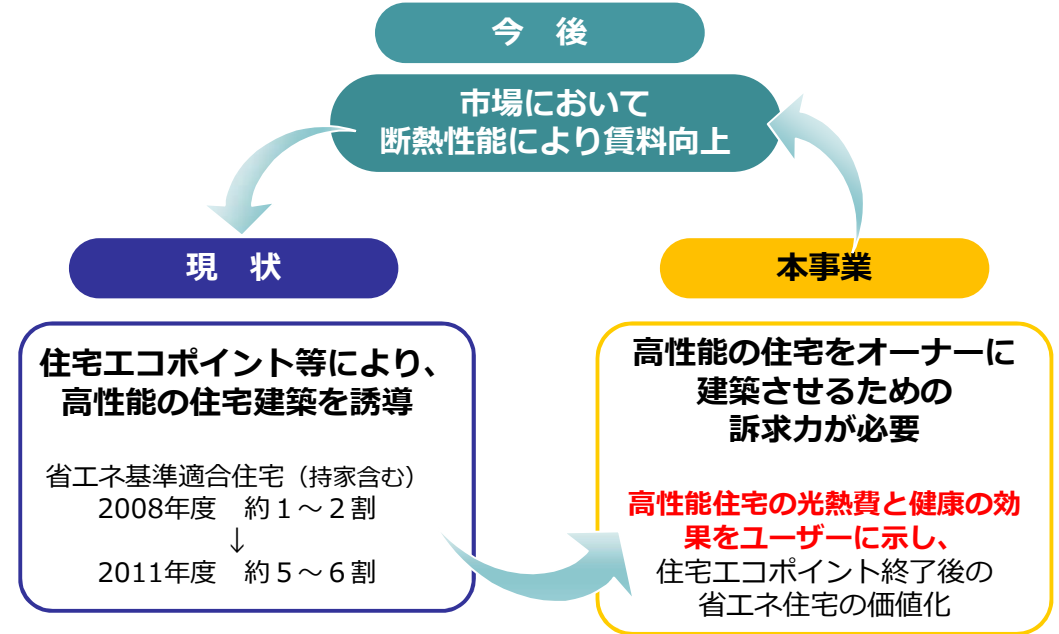
エコ賃貸住宅CO₂削減実証事業（平成24～25年度）

- 賃貸住宅における環境価値の向上を進め、環境基本性能の高い賃貸住宅の入居率向上へとつなげていく。
- 将来的には、全住宅の約4割を占める賃貸住宅ストックの1/3における断熱等の住宅性能の向上を目的とする。

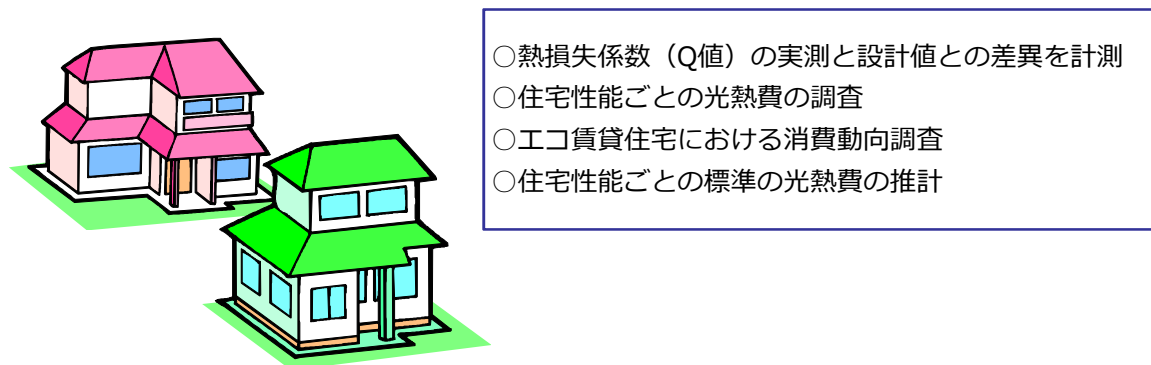
① 賃貸住宅における負のスパイラル



② 住宅エコポイントの成果を恒久化



③ エコ賃貸住宅の価値向上のための調査・推計



賃貸住宅を選択する際に、住宅性能を一つの指標とし、高い住宅性能を有する賃貸住宅の入居率向上につなげる