

～三菱地所レジデンスのリノベーション事業「リノレジ」～ **ZEH 水準・省エネ基準の達成率 50%超えを実現**

三菱地所レジデンス株式会社（以下、三菱地所レジデンス）では、2022 年 1 月に「CO₂ 排出量削減戦略」を打ち出し、CO₂ 排出量を 2030 年までに 2019 年比で 50%削減することを掲げました。その達成に向けて、新築の分譲マンションおよび賃貸マンションにおける「ZEH-M Oriented 化」などの取り組みを進めています。

この度、三菱地所レジデンスのリノベーション事業「リノレジ」においても、CO₂ 排出量の削減を目指し、省エネ性能設備への更新を進め、2024 年の着工戸数において ZEH 水準省エネ住宅^{※1}（以下、ZEH 水準）または省エネ基準適合住宅^{※2}（以下、省エネ基準）の達成率 50%超え^{※3}を実現しました。

【リノベーション事業における CO₂ 排出量削減への施策】

- (1) 省エネ性能設備への更新による ZEH 水準・省エネ基準対応の推進
- (2) 省エネによる住宅ローン減税（税制優遇）の見える化を推進
- (3) 省エネ性能の見える化を推進

三菱地所レジデンスは、2013 年にリノベーション事業に参入し、新築分譲マンションを手がけてきたデベロッパーとしてのノウハウと、良質なマンションストックを利用し、お客様に新築にとどまらない新たな選択肢を提供しています。新築に準じた省エネ設備機器や内装、施工箇所へのアフターサービスの付加などにより、中古市場の活性化とサステナブルな社会の実現に努めています。

この度、三菱地所レジデンスのリノベーション事業「リノレジ」の中心となる「ザ・パークハウス」をはじめとした自社および他社の分譲既存住宅を ZEH 水準・省エネ基準にリノベーションし、再販売することで、より良い暮らしの好循環を目指し、ひいては脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

※ZEH 水準・省エネ基準の取り組みについては、一部物件を除きます。



▲パークハウス深川高橋（2005 年竣工）
ZEH 水準省エネ住宅



▲ザ・パークハウス 西新宿タワー60（2017 年竣工）
省エネ基準適合住宅

三菱地所レジデンスのリノベーション事業「リノレジ」は、新耐震基準で建築確認を取得した物件のみ取り扱っています。高断熱浴槽やLED照明、内窓設置、節湯水栓など省エネ性能の高い設備に更新し、エネルギー性能計算を実施することにより、ZEH水準・省エネ基準への対応を推進しています。

「リノレジ」では、ZEH 水準・省エネ基準を達成した住戸は 2024 年に着工した全体の 50%を超えており※3、今後は、省エネ設備の導入に加えて、壁断熱などの取り組み強化により一層の ZEH 水準・省エネ基準の達成を目指し、CO₂排出量の低減を推進してまいります。



住宅ローン控除額がわかりやすい資料を作成し、お客様にご案内することで、控除のメリットを最大限に活用できるようサポートしております。これにより、お客様は省エネ性能の高い住戸を選択されることで、経済的なメリットを享受いただけるように努めております。

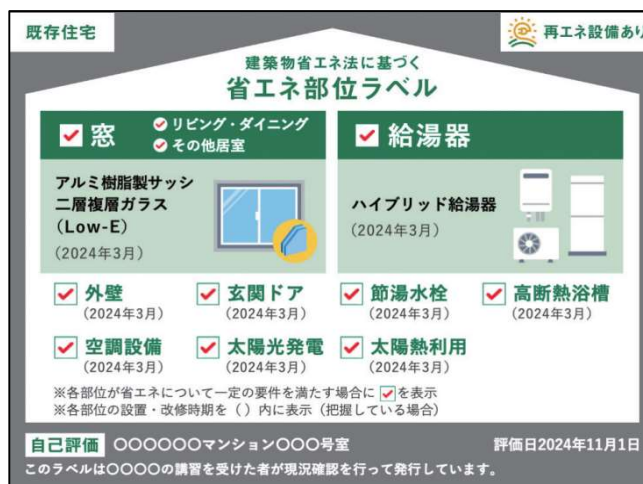
[illegible][illegible]

あなたの家のエネルギー省エネ							等級5相当	
省エネ基準適合判定には、床下平均換気回数、1階居室平均1軒換気回数、一次エネルギー消費量の削減率を用います。 省エネ基準一階建ては固定の以下の水準により算出され、等級の数値の大きいほど省エネ性能が高いことを示します。								
適合		外皮平均熱貫流率(UA値)						
基準値(地域区分：6地域)							あなたの家の(UA値)	
等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7	あなたの家の(UA値)	
その他の物件	1.67以下	1.54以下	0.87以下	0.6以下	0.46以下	0.26以下	0.54	
適合							等級5相当	
基準値(地域区分：6地域)							あなたの家の(μACC値)	
等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7	あなたの家の(μACC値)	
その他の物件	3.8以下	3.4以下	2.8以下	2.4以下	2.0以下	1.6以下	1.9	
適合							等級6相当	
基準値(地域区分：6地域)							あなたの家の省エネ率	
等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7	あなたの家の省エネ率	
その他の物件	1.1以下	1.0以下	0.9以下	0.8以下	0.7以下	0.6以下	0.80	
※省エネ基準より、省エネ性能が固定の水準を超えている場合は省エネ等級の算出値と、省エネ性能が固定の水準に達していない場合は省エネ等級判定に当てずります。								
省エネ基準一階建ての2つの基準							一次エネルギー消費等級	
建築物による手法 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値)) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
建築物による手法 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))							外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱貫流率(UA値)と1階居室平均1軒換気回数(μACC値))	
外皮平均熱貫流率(UA値) 省エネ基準(外皮平均熱								

■省エネ性能の見える化を推進

「リノレジ」では、省エネ性能の見える化を推進するため、エネルギー性能を計算し、ZEH水準・省エネ基準を達成した住戸には第三者評価であるBELS評価を取得しております。

省エネ性能表示制度は2024年4月以降、確認申請提出物件が努力義務の対象となりますが、「リノレジ」ではBELS評価を取得した物件は省エネ性能ラベルを表示しています。また、2024年11月より開始された既存住宅の省エネ部位ラベルについても表示可能な物件はその取得を進め、さらなる省エネ性能の見える化に努めています。



※1 ZEH水準省エネ住宅:

建築物の断熱性能及び設備に関する基準を満たした住宅で、断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6の性能を有する住宅

※2 省エネ基準適合住宅:

建築物の断熱性能及び設備に関する基準を満たした住宅で、断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4の性能を有する住宅

※3 ZEH水準・省エネ基準の達成率:

2024年度(2024年4月1日以降)に着工した戸数に対する割合(2024年12月31日現在)

【参考】三菱地所レジデンスの「CO₂排出量削減戦略」

私たちは、脱炭素社会の実現をめざし、
2030年までにCO₂排出量を50%(2019年比)削減します。

CO₂排出量削減

-50%の覚悟。

達成するための主な施策

- (1) 建設工事とお客様入居後のCO₂排出量見える化
- (2) マンションの全電力を非化石化(非化石証書付き電力によるカーボンオフセット)
- (3) マンションのZEH-M Oriented化(2025年以降の全ての分譲販売・賃貸募集の物件)
※ZEH-M OrientedまたはZEH Orientedを標準採用。
- (4) 引き続き太陽光発電パネルをマンションに搭載
- (5) 物件特性に応じたEV対応
※物件により、取り組み内容は異なります。

https://www.mec-r.com/news/2022/2022_0112_02.pdf

【参考】三菱地所レジデンスのリノベーション事業「リノレジ」

三菱地所レジデンスは2013年、リノベーション事業に参入し、取得実績は約2,100戸を超えております。(2024年12月31日現在)

約20万戸の新築分譲マンションを供給してきたことで蓄積されたノウハウを活かし、マンションの買取、リノベーション、販売という3つの活動を通じて、住まいを人から人へとつなぎ、人と住まいと街が未来へと末長く持続していくことに貢献しています。

独自のガイドラインに基づいた検査、省エネ設備の導入、充実した入居後サポートにより、安心して暮らせる住まいをご提供しております。

リノレジ HP : <https://www.mecsumai.com/renovation/about/>



【参考】住宅ローン減税

ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅を取得した場合、住宅ローン減税の優遇が受けられます。住宅の取得を支援しその促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度です。(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)

※住宅ローン減税の優遇措置を受けるためには、適用要件を満たす必要があります。

<主な適用要件>

- ①自らが居住するための住宅 ②登記簿上の床面積が50㎡以上 ③合計所得金額が2,000万円以下
④住宅ローンの借入期間が10年以上 ⑤引渡し又は工事完了から6月以内に入居 ⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等

住宅ローン減税の概要について（令和6年度税制改正後）

買取再販/ 既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間	最大控除額	
		令和6年入居 子育て・若者夫婦世帯 ※3	令和 6・7年入居		令和6年入居 子育て・若者夫婦世帯 ※3	令和 6・7年入居
買取再販 ※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円		455万円	409.5万円
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	13年間	409.5万円	318.5万円
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円		364万円	273万円
	省エネ基準を満たさない住宅 ※2	2,000万円	2,000万円	10年間	140万円	140万円
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅					
	ZEH水準省エネ住宅		3,000万円	10年間		210万円
	省エネ基準適合住宅					
	省エネ基準を満たさない住宅 ※2		2,000万円	10年間		140万円

※1. 宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

※2. 令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

※3. 「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」。

※4. 本項目は令和6年3月28日に通常国会で成立した税制改正法案に基づく情報となります。今後の法改正によっては控除額や期間等が変更になる可能性があります。