

東京カンテイ、住宅ローン減税対象となる新築マンションの住宅環境性能の普及状況を調査

全国的に「ZEH水準省エネ住宅（ZEH-M Oriented）」が急速に増加

三大都市&主要エリアでの普及率は軒並み上昇傾向、2025年には30%~40%まで高まる

●「長期優良住宅」や「低炭素住宅」、「ZEH-M Oriented」を上回る環境性能の普及は限定的

新築住宅における住宅ローン減税対象の住宅環境性能は「長期優良住宅・低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅」、「省エネ基準適合住宅」の3つに分類されており、その中の「ZEH水準省エネ住宅」についてはさらに細かく分けられている。戸建て住宅やマンションの個々の住宅が対象である「ZEH」に対して、マンション全体を対象とし住棟単位で評価されるのが「ZEH-M」である。加えて、その再エネを含む省エネ率によって「ZEH(-M)」「Nearly ZEH(-M)」「ZEH(-M) Ready」「ZEH(-M) Oriented」と分けられる。「ZEH(-M)」は省エネ率100%以上、「Nearly ZEH(-M)」は75%以上100%未満、「ZEH(-M) Ready」は50%以上75%未満、「ZEH(-M) Oriented」は再エネ導入の必要がないとされている。

東京カンテイがこの住宅環境性能のデータを保有し始めたのは2022年からで中期的な分析をするには十分ではないものの、今回は新築マンションにおける「長期優良住宅」、「低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅(全ての種別)」、「ZEH水準省エネ住宅(ZEH-M Oriented)」の普及度合いを比較してみた。全体を通して言えるのは、2022年~2025年において「ZEH水準省エネ住宅(全ての種別)」のシェアがエリアを問わず急激に拡大してきている点である。少し前までは初期費用が高く拘りのある購入者しかZEH物件を選ばなかったことも多かったが、より快適な住まいになるだけでなく長期的なランニング・コストの安さ、資産価値向上への期待や住宅ローン減税の対象などが購入者側の後押しとなっているようだ。何より、2030年の省エネ基準の引き上げに向けて大手デベロッパーを中心にZEHを標準化し始めていることも急速な普及に大きく影響しているとみられる。

とはいえ、「ZEH水準省エネ住宅(全ての種別)」と「ZEH水準省エネ住宅(ZEH-M Oriented)」を見ればわかる通り、ZEHの中でも再エネ基準が最も緩和的な「ZEH-M Oriented」が大半を占めている。戸数規模の大きいマンションでは太陽光発電を設置しても全体住戸の消費エネルギーを賄い切れないのが現状であり、「ZEH-M Oriented」を上回る環境性能が普及するまでにはまだ時間がかかりそうだ。

新築マンションにおける各住宅環境性能の普及率(2022年~2025年)

住宅環境性能	エリア名	物件数					シェア				
		2022年	2023年	2024年	2025年	22年~25年	2022年	2023年	2024年	2025年	22年~25年
長期優良住宅	首都圏		1		5	6		0.3%		1.8%	0.5%
	近畿圏		1			1		0.6%			0.2%
	中部圏			1	1	2			1.3%	1.3%	0.6%
	福岡県				1	1				1.6%	0.4%
	北海道・宮城県	1	2	1	2	6	3.4%	3.8%	2.9%	7.1%	4.2%
低炭素住宅	首都圏		15	34	30	79		4.2%	11.1%	11.0%	6.4%
	近畿圏	2	15	17	31	65	1.2%	9.0%	10.7%	27.7%	10.7%
	中部圏			2	5	7			2.5%	6.4%	2.1%
	福岡県		1	1		2		1.6%	1.5%		0.8%
	北海道・宮城県	1	5	10	5	21	3.4%	9.4%	29.4%	17.9%	14.6%
ZEH水準省エネ住宅 (全ての種別)	首都圏	3	18	53	90	164	1.0%	5.0%	17.3%	33.1%	13.2%
	近畿圏	4	15	32	43	94	2.4%	9.0%	20.1%	38.4%	15.5%
	中部圏	2	4	13	23	42	2.3%	4.4%	16.3%	29.5%	12.5%
	福岡県		3	9	23	35		4.9%	13.8%	37.1%	13.8%
	北海道・宮城県		3	8	12	23		5.7%	23.5%	42.9%	16.0%
ZEH水準省エネ住宅 (ZEH-M Oriented)	首都圏	2	18	52	89	161	0.7%	5.0%	16.9%	32.7%	13.0%
	近畿圏	4	12	30	34	80	2.4%	7.2%	18.9%	30.4%	13.2%
	中部圏	2	4	13	23	42	2.3%	4.4%	16.3%	29.5%	12.5%
	福岡県		3	9	22	34		4.9%	13.8%	35.5%	13.4%
	北海道・宮城県		3	8	12	23		5.7%	23.5%	42.9%	16.0%