

分譲・賃貸で ZEH 新定義に対応。賃貸 2 物件で先行導入決定

三菱地所レジデンス GX ZEH を標準仕様に拡大

三菱地所レジデンス株式会社（以下、三菱地所レジデンス）は、脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一環として、GX ZEH（グリーントランスフォーメーション・ゼロエネルギー・ハウス）の導入を始めます。

ZEH・ZEH-M については 2027 年度より新定義（GX ZEH）の評価方法が適用開始となり、現行定義（ZEH）の新規取得は 2028 年 3 月末までとなる予定です。三菱地所レジデンスは省エネルギー化・脱炭素化に対する国の政策や社会的要請等を踏まえ、制度開始に先駆けて、2026 年 4 月以降に用地を取得する物件を対象に、三菱地所レジデンスが展開する「ザ・パークハウス」をはじめとする新築分譲マンション、および「ザ・パークハビオ」をはじめとする賃貸マンションにおいて、GX ZEH-M Oriented（または GX ZEH Oriented）を標準仕様として導入することを決定※しました。

先行して、すでに用地取得済みの賃貸マンション計画である「（仮称）中央区日本橋横山町 9 番 1 計画」および「（仮称）世田谷区太子堂 4 丁目計画」から、導入を開始します。

三菱地所レジデンスは、今後も GX ZEH の普及と脱炭素化に向けた取り組みを進め、より快適で環境負荷の低い住まいづくりを推進するトップランナーとして、社会に貢献してまいります。

※ 2026 年 4 月以降に用地を取得する物件においても、一部物件・一部住戸については例外となる場合があります。

■GX ZEH に取り組む背景

脱炭素社会の実現に向け、エネルギーのあり方や住まいに求められる役割は大きく変化しています。国が推進する GX（グリーントランスフォーメーション）政策のもと、住宅分野においても環境負荷の低減と、快適で安心できる暮らしを両立することが求められています。

三菱地所レジデンスでは、2022 年に「CO₂排出量削減戦略」を策定し、2030 年までに 2019 年比で CO₂ 排出量 50% 削減を目指す取り組みを進めてまいりました。これまで、ZEH-M Oriented・ZEH Oriented を標準仕様として導入し、省エネ性能の向上を図ってきましたが、脱炭素社会の実現をさらに加速させるため、GX ZEH を導入してまいります。

■GX ZEH の概要

マンションにおける GX ZEH とは、経済産業省の定義によると、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。従来の ZEH（ZEH/ZEH-M Oriented）では、断熱等級 5 を基準とし、一次エネルギー消費量を 20% 以上削減することが要件とされてきました。一方、GX ZEH では、断熱性能は等級 6 が求められ、一次エネルギー消費量の削減率も 35% へと引き上げられています。

これにより、従来よりも一段高い外皮性能と省エネルギー性能が求められる仕様へと進化し、日常生活におけるエネルギー負荷の低減だけでなく、室内環境の快適性向上にも寄与します。

また、災害時などレジリエンスの観点からも、住まいとしての安心感を高めることが期待されます。

■GX ZEH 先行導入の賃貸マンション

GX ZEH を先行導入する「（仮称）中央区日本橋横山町 9 番 1 計画」および「（仮称）世田谷区太子堂 4 丁目計画」（いずれも賃貸マンション）は、当社にとって初の GX ZEH 対応物件となります。

GX ZEH の導入にあたっては、

- ・三菱地所レジデンスがこれまで ZEH 水準で培ってきた外皮（断熱）性能強化をベースに、空調や給湯設備を高効率に運転できる機器へ最適化を図ります。これにより、再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量を 35% 以上削減し、GX ZEH 水準の実現を目指します。
- ・太陽光発電と非化石証書付き電力を組み合わせた当社独自のシステム「soleco+（ソレッコプラス）」を活用し、太陽光発電の導入や共用部の非化石電力化を推進することで、建物運用における CO₂ 排出量のさらなる低減と電力の脱炭素化に貢献します。

本物件を起点に、三菱地所レジデンスは GX ZEH の取り組みを広げ、より多くの人に環境配慮型の住まいを届けていくことを目指します。

■三菱地所レジデンスの環境への取り組み

三菱地所レジデンスはGX ZEHへの対応にとどまらず、環境に配慮したまちづくり・住まいづくりを通して、社会に貢献する企業を目指しています。2010年より導入した高圧一括受電と太陽光パネルを組み合わせた創エネシステム「soleco（ソレッコ）」の開発をはじめ、マンションの消費エネルギーを水道光熱費に置き換える“見える化”した「マンション家計簿」など、CO₂排出量削減につながる環境に配慮した取り組みを継続してきました。

三菱地所レジデンスでは、2022年1月に公表した「CO₂排出量削減戦略」に基づき事業活動を通じたCO₂排出量の削減を重要課題の一つと位置付けています。住まいづくりにおいて環境負荷の低減に取り組むことは企業としての責任であると同時に、そこに暮らす方々の生活の質を高めることにもつながると考えています。

【参考】「soleco」「soleco+」について

「soleco（ソレッコ）」は、高圧一括受電と太陽光発電パネルを組み合わせたシステムで、エコロジーとエコノミーを両立した暮らし方を実現します。高圧一括受電により電力コストの低減を図るとともに、太陽光発電による再生可能エネルギーを活用して、共用部分の電気代削減にも寄与します。

設備の導入後は定期的な安全点検や遠隔監視システムにより、安心・安定した運用を提供します。太陽光発電は再生可能エネルギーとして環境負荷を軽減し、災害時の電力供給としての役割も果たします。



「soleco+（ソレッコプラス）」は、太陽光発電に加えて非化石証書付き電力を活用し、マンション共用部の電力を再エネ化する電力供給のCO₂ゼロスキームです。共用部の電力を再生可能エネルギー由来の電力で賄うことで、マンション生活での環境負荷低減をより進化させます。この仕組みは、一括高圧受電でない賃貸マンションでも導入できる柔軟性があり、多くの新築賃貸マンション（ザ・パークハビオ）に展開しています。



以上