

# 法人人気高い、ZEH賃貸

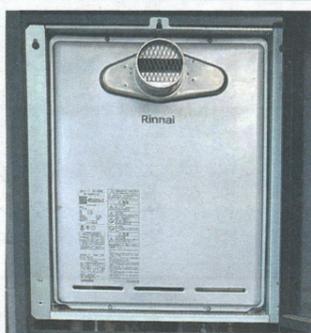
## 鹿島工業地帯のメーカーと契約



茨城県神栖市に立つ「グランド・メゾン大野原」は、ZEH-M(ゼッチマンション)仕様の環境配慮型賃貸マンションだ。省エネルギー給湯器エコジョーズやアルミ樹脂複合サッシの採用、断熱材の強化などにより、第三者評価制度「BELS(ベルス)」の認証を取得する。鹿島臨海工業地帯を抱える地域特性から、入居者の6~7割を法人契約が占め、安定した入居者層の獲得につなげている。



グランド・メゾン大野原 / 藤崎建設工業



藤崎 政行 社長

### 山梨でも展開 半導体関連企業と

グランド・メゾン大野原を企画設計したのは、茨城県を中心にZEHマンションを早期から建ててきた藤崎建設工業(茨城県行方市)だ。藤崎政行社長は、「現時点でZEHに関心を示す入居者は限定的」としながらも「環境配慮への意識が高い企業にとって、ZEH仕様である点が選定理由の一つになっているのではないかと話す。周辺の競合物件においても、大手ガラスメーカーをはじめとする有力企業が社員寮として利用するケースが多くみられる。単身者向けの約40㎡、1LDKの家賃は、駐車場1台分込みでおよそ6万5000円だ。

藤崎建設工業では、山梨県内でもZEHマンションの建設を積極的に進めている。半導体関連企業の需要が高い甲府市や甲斐市、中央市など甲府盆地内を中心に展開し、こちらも大半が法人契約だという。地域の賃料水準そのものが高いため、単身者向け物件では家賃8万円超を確保でき、神栖市と比べ約2割高く設定できている。山梨県では収益性の高さを背景に1LDKのみを供給してきたが、現在建設中の「グランド・メゾン甲斐」では一部にファミリー向けの2LDK(約55㎡)を組み入れた。2台分の駐車場料金を含めて約10万円の賃料を予定しており、法人需要に支えられた安定的な入居を見込んでいる。

### 樹脂複合サッシ コスト抑制に寄与

RC造マンション「ユーミーマンション」のフランチャイズチェーン(FC)加盟店である藤崎建設工業が、ZEHマンションを初めて手がけたのは2018年だ。社屋の建て替え時にZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)仕様を採用するなど環境への取り組みを重ねてきた同社は、補助金制度を活用し、試行的にZEHマンションの認定取得に踏み切った。



物件名:ラフィーネ甲府  
所在地:山梨県甲府市  
エリア特性:半導体関連企業の需要が高く、法人契約が中心  
建物:RC造3階建て全24戸  
間取り:単身者向け1LDK(約40㎡)  
家賃:1LDK 7万7000円(共益費・駐車場1台込み)  
スペック:ZEH-M Oriented仕様

ただし、当初はコスト高が課題となった。基準を満たすために高性能サッシを採用した結果、追加費用が想定以上に膨らんだ。転機となったのが、3棟目で導入したアルミ樹脂複合サッシだ。従来のアルミサッシと同水準の価格でありながら省エネ性能が大幅に高まることがわかり、ZEH化の現実解を得た。

26年1月時点で、同社が手がける自社物件はすべてZEHマンションだ。かねてエコジョーズを標準採用するなど性能水準の高い設備を採用していたこともあり、ZEH化に伴う建設費の増加は主に断熱材の強化分に限られ、1棟あたり数十万円程度に収まるケースが多い。手間のかかる省エネ計算についてもFC本部が担うため、実務的な負担は少ないという。

「現状、賃貸住宅の入居者層にはZEHの認知度が低いうえ、地方の市場ではこのような付加価値が家賃の引き上げ材料になりにくい」と藤崎社長は話す。それでもZEHマンションを推進する理由について「国の環境施策などを鑑みて、将来に備えておきたい」と、賃貸経営に対する長期的な視点から判断している。

項目	内容
物件名	グランド・メゾン大野原
所在地	茨城県神栖市
エリア特性	鹿島臨海工業地帯を抱える企業城下町。法人契約が多い
建物	RC造3階建て全18戸
間取り	単身者向け:1LDK(約40㎡) / ファミリー向け2LDK(約55㎡)
家賃	1LDK 約6万9000円(共益費・駐車場1台込み) / 2LDK 約8万2000円(共益費・駐車場2台込み)
スペック	ZEH-M仕様
設備	アルミ樹脂複合サッシ(YKKAP/エピソードNEO-LB)、潜熱回収型ガス給湯器(エコジョーズ:リンナイ/RUFシリーズ)、断熱材強化(日本アクア/アクアフォームNEO)

(上から2つ目)窓には、樹脂とアルミ素材の複合サッシを使用している。コストは従来のアルミサッシと大きく変わらないが、省エネ性能が向上した。(上から3つ目・右)給湯器には、エコジョーズを採用している。(左)ZEHマンションの認定を証明するBELSの取得証。

### 開口部の性能向上

#### ユーミーコーポレーション 結露クレーム激減

ユーミーマンションのFC本部、ユーミーコーポレーション(鹿児島市)でも、藤崎建設工業が採用するアルミ樹脂複合サッシを4年前に導入した。現在は標準仕様としている。三菅敦常務は、自身が高性能住宅に住み替えた経験から「RC造マンションでも開口部の性能向上が不可欠」と実感したという。

特に効果を大きく感じたのが結露対策だ。これまで関東エリアでは結露に



関するクレームが一定数寄せられていたが、アルミ樹脂複合サッシの導入以降、ほとんど聞かれなくなった。また、窓を強化することによって熱の通り道となる熱橋部分が減り、断熱材施工の簡略化という副次的なメリットも得た。