



いよいよ市場に登場。  
待った「本格エコ賃貸」  
お客様の評価を

小林 光

(慶應義塾大学教授・博士(工学)  
元環境事務次官)

本欄で紹介していたエコ賃貸が竣工した。ここにくるまで、ハウビルダーとの調整とスペック向上、銀行との折衝と金利の優遇スプレッドのエコゆえの深堀りなどを果たせた。一方で賃貸住宅の環境性能向上を阻む構造がよく理解できた。新エネ、省エネを家庭で普及させる上で改善すべきこと、そのための政策のヒントにも多く気づかされたが、その報告は別の機会として、折角、お客様との出会いのステージに差し掛かったので、お客様との係わりを整理しておこう。

このステージでの問題意識は、一般の借家人の発想とは何か、そして、環境に対して支払うに値する便益・価値を見出せるお客様とは、どんな頻度で存在していて、どんなチャネルで訴えることで巡り合えるのか、といった諸点である。この巡り合いを改善し、エコの真贋をきちんと判別できるようにすれば、最も取り組みが遅れた部門である賃貸住宅の環境対策の底上げにつながろう。

エコ賃貸は新築 76 m<sup>2</sup>の2LDK。山手線ターミナル駅から郊外電車で10分、駅徒歩4分の至便な立地で、環境性能を度外視しても賃料相場は20数万円となる。加えて、下記の環境性能がどう評価され、お客が付いて、エコ投資をする施主の期待に応えられるかが焦点である。

基本の断熱性能では、壁、床の断熱に加え、窓にアルゴン入りLow-E(低放射)複層ガラス枠断熱サッシュを用い、実測Q値は1.79と、東京での次世代基準を満たした物件に比べ熱の貫流を1/3減らした。東北部でも暖かさを十分に保てる水準であり、夏の冷房需要も減らせる。その上、借家人が使える太陽光発電(PV)が2.8kWある。停電の際には、昼間ならPV電力を室内の非常コンセントから使えることに加え、7kWhのリチウムイオン蓄電池を備えて、夜間停電時はこれからの電力を借家人は共用できる。環境と防災とのコー・ベネフィットである。

さらに井戸があってポンプは常時、蓄電池経由の電力で動く。ちなみに耐震等級は3と避難所以上だ。給湯はエコ・ジョーズで、ガスや水道、発電量や主幹電力の売り買いのほか、16系統の電力消費量をリアルタイムでモニターするHEMSが設けられている。庭は緑化し、建物壁面も緑化の手はずとなっていて、ヒートアイランド化を防ぎ、温暖化の中での冷房需要の増加を抑制。ついでながら、植栽は郷土種・在来種を中心にした地域生態系の一部となれるピオトープである。庭は世田谷区の「小さな森」の登録を受け、住まい手や近隣住民に緑の景観を提供する。



エコ賃貸の羽根木テラス・ピオ

この環境性能による経済効果を京セラと(株)環境エネルギー総合研究所に試算してもらった。PVによる買電量の削減や余剰電力の売電で年約9万円の節約、高断熱による冷暖房費節約が約1万2000円、照明のLED化やエコ・ジョーズ給湯で約1万5000円、合計年約11万7000円、月当たり9800円弱ほどの節約可能性があるとして試算された。施主としては、前の家で光熱費の高かった浪費家にこそ入居していただき、大いにメリットを楽しんでいただきたいと思う。借家人は、初期投資負担なく、入居即節約メリットを享受できる。このほか、均一な室内温熱環境による健康維持、緑の景観、災害時の安全性など、ノン・エコノミックな効用も、エコハウスには付いてくる。

不動産管理は、良質賃貸に長じたKENコーポレーションに依頼した。果たして、どのように広告し、どのような賃料で、環境を大切に思うお客様と巡り合うのか、今まさに、KENの腕の見せ所と、興味津々で見守っている。