

**「魅力的で、持続可能なまちづくり」の実現に向けて、
当社が戸建て・マンション1室単位で購入、リノベーションし再販売する既存住宅再生事業を推進します
～ZEH水準または現行の省エネ基準を標準とし、環境負荷を軽減します～**

東急株式会社

当社は、「魅力的で、持続可能なまちづくりの実現」を目指し、東急線沿線を中心とした既存戸建ておよび既存マンションの1室単位で当社が購入し、リノベーションを行い再販売する既存住宅再生事業（以下、本事業）を2024年度から開始しました。今般、当社が購入した横浜市都筑区にある1989年築のマンション「メゾンふじのき台」の1室で改修工事を行い「ZEH Oriented」認証を取得したリノベーション住宅を竣工・販売しました。

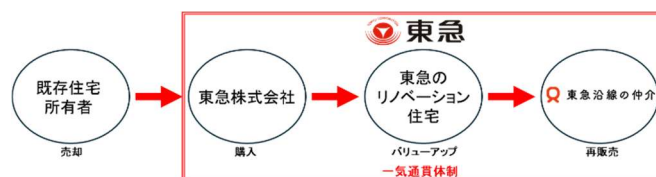
現在、日本では人口減少に伴う既存住宅の「空き家化」や「老朽化」が深刻な社会課題となっています。また、2025年4月施行の「建築物省エネ法」改正に伴い、新築住宅における省エネ基準の適合が義務化される一方、既存住宅の8割が現行の省エネ基準を満たしていなく、既存住宅のリノベーションでの基準適合は技術面やコスト面の課題があり、遅れているのが現状です。

こうした状況を踏まえ、当社は既存住宅を再生することで人口流入の促進、人口流出の抑制を図り、住宅性能向上による省エネ化を推進するとともに、エリア価値向上と持続可能なまちづくりの実現を目指します。

本事業におけるリノベーション住宅は、ZEH水準（※₁）または現行の省エネ基準に適合した改修を標準（※₂）とし、断熱性能や省エネ性能を大幅に向上させることで、季節を問わず快適な住環境を実現すると同時に、光熱費の削減や環境負荷低減といった経済的・環境的メリットも生み出します。

また、当社の新築分譲マンションシリーズ「DRESSER（ドレッセ）」と同様なクオリティにて厳選された住宅設備による快適な居住環境、時を経ても色褪せない美しく上質なデザインをコンセプトに設計しており、今後、本事業を通じて住み続けられる住まいの提供を進めていきます。

さらに、リノベーション住宅は、当社直営の「不動産売買仲介サービス『東急沿線の仲介』」を通じて販売することで、沿線生活をより充実させる成約特典をご用意し、当社ならではの価値をお客さまに提供していきます。



▲本事業スキーム イメージ

本事業は、当社が脱炭素および循環型社会の実現を目指して掲げた「環境ビジョン2040」に基づいて進めており、省エネ性能の向上や既存住宅の再活性化を促進することを通じて、持続可能な社会に貢献します。また、魅力的な住宅を供給することで、東急線沿線エリアの住宅老朽化や空き家問題を抑制し、さらなる若年層流入と地域全体の価値向上に寄与します。

当社は、今後も既存戸建ておよび既存マンションの価値を最大限に引き出し、新築住宅と同等の環境性能・快適性を実現する新たなリノベーションモデルを構築することで、環境負荷軽減を目指した事業を推進します。また、「未来に向けた美しい生活環境の創造」と「継続的な社会課題の解決」に取り組み、「魅力的で、持続可能なまちづくり」を実現することで、選ばれ続ける東急線沿線を目指します。

詳細は別紙の通りです。

※： Nearly ZEHまたはZEH Orientedが対象

※： お客さまのご意向や物件の構造上または商品設計上などにより困難な場合は除く



▲メゾンふじのき台 内観



▲メゾンふじのき台 内観

以 上

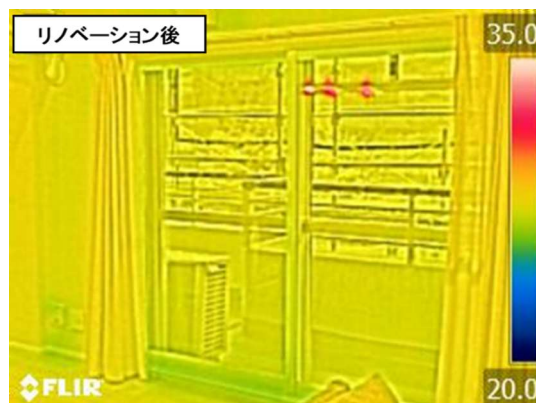
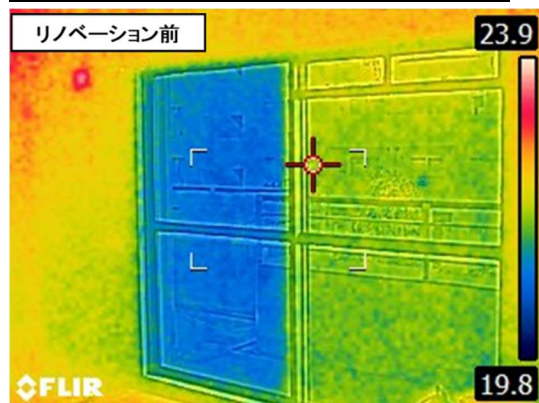
【別紙】

■東急のリノベーション住宅の特徴

●高い省エネ性能

ZEH水準、現行の省エネ基準を満たした高い省エネ性能を有したリノベーション住宅を標準とし、冬暖かく、夏涼しく、快適性を向上させます。そのほか、光熱費の削減、新築並みの税制優遇などの経済性も高めています。

サーモカメラによる内窓周辺部の温度測定



リノベーション前(窓や壁に温度差のバラつきあり)

※外気18.4℃(2025年5月12日11時)

リノベーション後(窓や壁の温度差が減少し、均等)

※外気25.1℃(2025年9月19日11時)

二重サッシと断熱改修工事(天井・外部壁面)により、外気との温度差が小さくなり、ヒートショックなどのリスクも軽減
エネルギーのロスを抑えることで環境にも配慮

住まいの断熱性・省エネ性能を向上させて、年間の一次消費エネルギー量の収支を経済産業省で規定した水準まで近づけるZEH水準の認証(※_{3,4})を取得します。

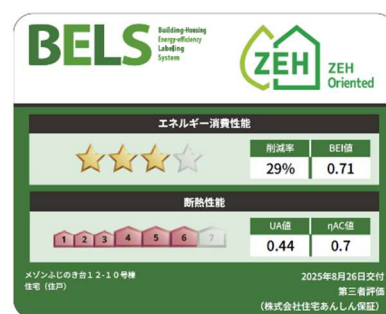
※₃ 断熱性仕様…断熱等級5以上 断熱性能(UA値)0.6以下

※₄ 省エネ性仕様…一次消費エネルギー消費量等級6以上 一次消費エネルギー(BEI値)0.8以下

(導入例)メゾンふじのき台12-10号棟 ZEH Oriented

リノベーション前 UA値:0.98 BEI値:1.18

リノベーション後 UA値:0.44 BEI値:0.71



●既存住宅の不安を解消

既存住宅やリノベーションに対する工事な状況、見えない箇所への不安を「見える化」し、消費者の不安を解消します。

- ① 建物の現況状況を第三者機関が詳細に調査し、既存住宅売買瑕疵保険を付保
- ② BELS認定による省エネ性能の可視化
- ③ 一般社団法人リノベーション協議会が定める「適合リノベーション住宅(R1住宅)」を取得し、第三者機関の基準をクリアした優良な住宅を提供しています。給水管・排水管・給湯管・ガス配管・電気配線・分電盤・火報設備・下地組(床・壁・天井)・浴室防水の13項目の検査基準をクリアし、長期の保証、住宅履歴の保管を行い、消費者の中古住宅、リノベーションに対する不安を解消します。

出所:(一社)リノベーション協議会

<https://www.renovation.or.jp/kijun/about/>

●新築分譲マンション「DRESSER」クオリティ

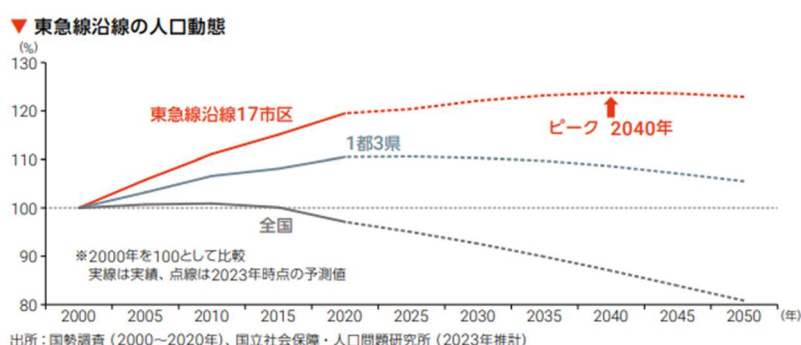
当社は東急線沿線を中心に新築分譲マンション「DRESSER」を数多く供給し、「2025年 オリコン顧客満足度®調査 新築分譲マンション 首都圏」で総合第1位を獲得。「SUUMO AWARD 2025」では、「住み続けられる住まい部門」、「内覧会満足度部門」で優秀賞を受賞するなど、高い評価を得ています。永く住み続けられるリノベーション住宅として、同シリーズで培ったクオリティにて、厳選された住宅設備による快適な居住環境、時を経ても色褪せない美しく上質なデザインをコンセプトに、見えない部分にも配慮した安心・安全の品質の住宅を供給します。



■本事業で期待される効果

●空き家課題への対応

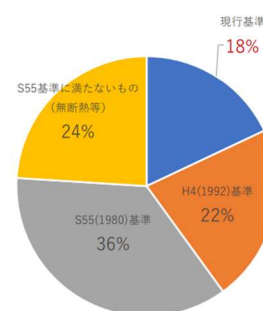
日本全体では人口が減少しているものの、東急線の沿線人口は2040年までは増加と推計されている一方で、沿線の戸建て、マンションを含めた既存住宅の建物老朽化、空き家問題が課題となっています。2024年度より新規事業として本事業を展開しており、新築住宅開発に加え、戸建て、マンションのリノベーション住宅を供給することで、若年層流入と沿線のエリア価値の創出が期待されます。



●既存住宅の省エネ化への対応

当社は、2025年9月に脱炭素・循環型社会の実現に向けた「環境ビジョン2040」を策定し、環境負荷の軽減に向けた取り組みを行っています。2022年度時点で既存住宅の8割が現行の省エネ基準を満たしていないという社会課題に対し、今般、不動産ソリューション事業の取り組みの一環として、「東急のリノベーション住宅」は断熱性、気密性などの環境性能を向上させ、ZEH水準または次世代省エネ基準の施工を標準とし、室内の快適性と環境に配慮した高い省エネ性能の既存住宅を供給し、持続可能な社会を目指します。

住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能（令和4年度時点）



出典：国土交通省資料（国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計）

※経済産業省「2050年カーボンニュートラルの実現にむけた 住宅業界の取り組み」より引用

https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene/shinene/sho_energy/pdf/046_05_00.pdf

●ZEH水準または省エネ基準住宅購入のメリット

- ・高断熱・高気密仕様により、外気の影響を遮断します。冬は室内の暖気が逃げにくくなり、夏は日射の熱の侵入を低減させるため、室内の温度が快適に保たれた暮らしを実現します。
- ・断熱性能とエネルギー消費性能を高めることで、冷暖房効率を大きく向上します。居住者の電気代・ガス代などの光熱費削減につながります。
- ・室内の温度差が小さくなるため、ヒートショックなどのリスクを軽減します。
- ・住宅ローン控除の借入限度額の拡大など税制優遇を受ける事が可能です。
※諸条件についての詳細は税務署などに確認してください。

【参考】

■不動産売買仲介サービス「東急沿線の仲介」

家や不動産を「売りたい」「買いたい」という皆さま一人ひとりの思いにことごとく寄り添い、お客さまの思いをカタチにするご提案をお届けする、当社直営の不動産売買仲介サービスです。当社が分譲している他社では取り扱いのない物件のご紹介のほかに、東急電鉄の乗車券や東急ストアでのお買物割引パス、東急スポーツシステムが展開・運営するスポーツ事業・施設における各種特典などの沿線生活をより充実させる成約特典をご用意し、当社ならではの価値をお客さまに提供していきます。

東急沿線の仲介HP：<https://www.109rer.com/>

■「環境ビジョン2040」とは

当社は2022年3月に策定した「環境ビジョン2030」を改定し、2025年9月に「環境ビジョン2040」を策定しました。環境と調和する街のコンセプトとして、「なにげない日々が、未来をうごかす」を掲げ、環境に良い行動が特別な負担感なく選択でき、誰もが持続可能な社会と地域環境の再生に貢献できるまちづくりを目指し、「環境ビジョン2040」では環境目標を更新・新設しました。

2030年までにCO2排出量55%削減(基準年度2019年度比)・再エネ比率60%以上、2040年までにCO2排出量73%削減・再エネ比率80%以上、2050年までにCO2排出量実質ゼロ・再エネ比率100%を目指すとともに、街と共に持続的に成長するための「街への取り組み目標」を新たに設定し、脱炭素・循環型社会の実現に向けて、これらの目標を達成するための「アクション11」を定めています。

参考：<https://tokyu.disclosure.site/ja/135/>

■新築分譲マンションブランド「DRESSER(ドレッセ)」における環境負荷軽減の取り組み

住宅事業の取り組みの一環として、新築分譲マンションブランド「DRESSER(ドレッセ)」をより環境に配慮したマンションにすべく、カーボンニュートラルの促進を目的として、環境負荷を軽減する5つの取り組みをドレッセの標準仕様と決めました。当社は、2023年1月以降に着工する全てのドレッセにおいて、この標準仕様に則り、開発を行っております。

- ①「ZEH Oriented」認証の取得
- ②新築工事中および新築建物への実質再生可能エネルギー100%電気の導入
- ③太陽光発電・蓄電池の設置
- ④電気自動車(EV)充電対応
- ⑤省エネ設備の標準仕様化

参考リリース：<https://www.tokyu.co.jp/company/information/detail/675.html>