2026年11月17日

東急線沿線の住宅老朽化・空き家課題の解決と脱炭素・循環型社会の実現に向け 当社として初となる、「GX ZEH」相当を達成したリノベーション住宅が誕生

東急株式会社

当社は、既存住宅の良質化を通じた持続可能なまちづくりを目指し推進する既存住宅再生事業（以下、本事業）において、東京都大田区久が原に所在する2000年築の軽量鉄骨造2階建て戸建て住宅（以下、本物件）をリノベーションし、当社として初めて、2027年4月から新たに定義される「GX ZEH」相当※1を達成しました。なお、本物件はBELS評価書を取得済みです。

近年、全国的に住宅の老朽化や空き家の増加が社会課題となっています。また新築住宅における省エネ基準への適合が義務化される一方で、既存住宅の約8割は現行の省エネ基準を満たしていないとされています。既存住宅における省エネ性能向上には技術面やコスト面での課題があり、リノベーションによる基準適合は十分に進んでいません。

当社はこうした課題の解決に向け、2024年から本事業を開始しました。本事業では、当社が2025年9月に策定した「環境ビジョン2040」に基づき、リノベーション住宅におけるZEH水準または現行の省エネ基準への適合を標準※2としています。本物件は、2027年4月に予定されているZEH基準の引き上げを見据え、その基準をさらに上回る「GX ZEH」相当を達成したものです。これにより、住宅の断熱性向上や、エネルギー消費量の削減、環境負荷を抑えつつ光熱費を削減するなど経済的・環境的メリットを生み出します。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、既存の戸建てやマンションの価値を最大限に引き出しつつ、環境負荷軽減を実現した良質な住宅ストックを形成することで、東急線沿線の住宅老朽化や空き家問題を抑制し、地域全体の価値向上を目指します。

本物件では、HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）としてパナソニック エレクトリックワークス株式会社が開発したAiSEG3を導入し、室内外で計測したエネルギーデータ、温度・湿度、CO2濃度等データを収集、計測します。一定期間、本物件をモデル棟として活用し、取得したデータや知見をもとに省エネ性能向上に関するノウハウの蓄積を図ります。また、蓄電池やV2H（EVのバッテリーに蓄えられた電気を家へ給電および充電するシステム）の設置にも対応しており、災害時のレジリエンス向上にも配慮しています。

当社は今後も未来に向けた美しい生活環境の創造と継続的な地域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。

※1 GX ZEHは、ZEHの定義見直しに伴い新設された、従来のZEH水準を上回る省エネ性能を備えた住宅基準です。2027年4月から適用予定です。なお、本リリースにおけるGX ZEH相当とは下記を満たした状態を指します。①外皮性能は、断熱等性能等級6におけるUA値[W/㎡K]及び ηAC値[-]の基準を満たす、②再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から35%以上の一次エネルギー消費量削減、③再生可能エネルギーを導入④再生可能エネルギー等を加えて、一次エネルギー消費量から100%以上115%未満の一次エネルギー消費量削減、⑤高度エネルギーマネジメントの導入を実施、⑥定置用蓄電池の導入（⑥は無償オプションにて対応）

※2 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





【別紙】

■本物件の概要

事業主	東急株式会社
延べ床面積	99．80㎡（30．18坪）
分譲形態	戸建て1棟
築年数	2000年3月竣工（築26年）
販売時期	2026年11月販売開始予定
モデル棟のオープン期間	2026年11月～2027年2月予定
本物件の引き渡し時期	2027年3月予定

■本物件の特徴

①BELS評価書(建築物省エネルギー性能表示制度)の取得

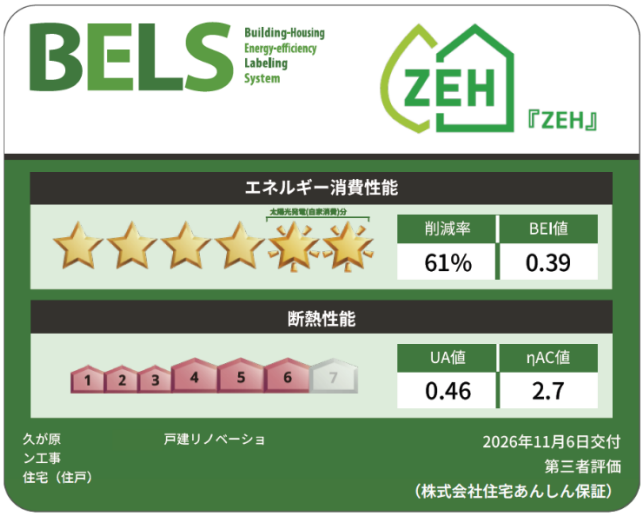
一次エネルギー消費量削減率[太陽光発電なし]：37%（BEI：0．63）

一次エネルギー消費量削減率[太陽光発電（自家消費分）を含む]：61%（BEI：0．39）

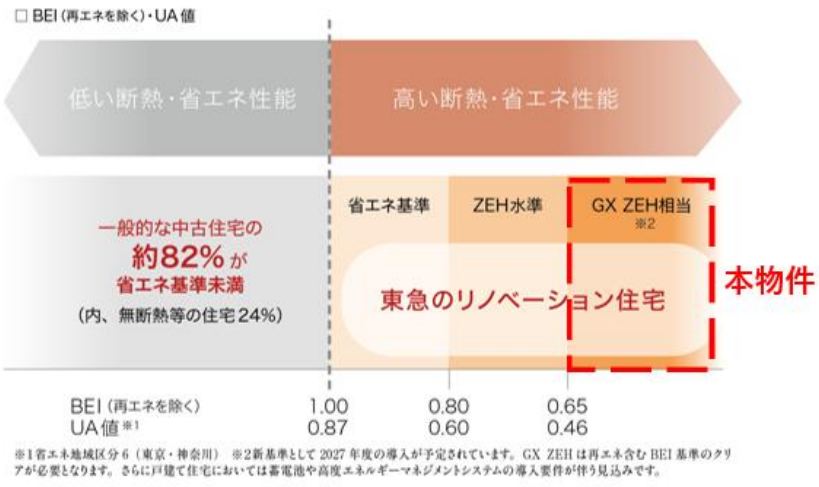
一次エネルギー消費量削減率[太陽光発電（自家消費分と売電分）を含む]：105%（BEI：－0．05）

UA値：0．46 W/㎡K

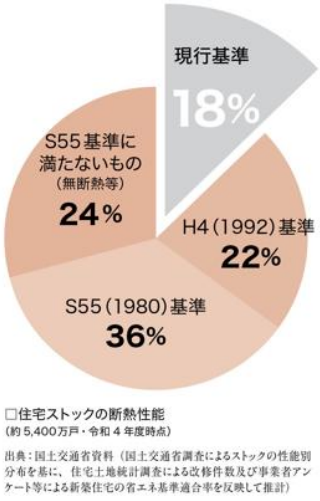
※数値はBELS評価書記載値。







▲当社のリノベーション住宅および本物件におけるUA値・BEI値の概念図



▲住宅ストックの断熱性能の区分図

②太陽光発電システムに加え、蓄電池またはV2Hに対応

本物件では、4．23kWの太陽光発電システムに加え、6．4kWhの蓄電池またはV2H（Vehicle to Home）の設置に対応しています。V2H※とは、EV（電気自動車）やPHEV（プラグインハイブリッド車）のバッテリーの電力を、自宅で使えるようにする機器です。自宅でバッテリーを充電できるだけでなく、自宅へ給電することで、光熱費の削減など節約効果が得られます。また、停電時にはEVやPHEVのバッテリーを非常用電源として活用できるほか、EVやPHEVを移動させて他の場所で充電した電力を自宅へ持ち帰ることも可能です。これにより、災害時の電力確保やレジリエンス向上に寄与します。

※V2H対応車種はメーカー公表の対象車種に限ります。詳しくはメーカーホームページをご確認ください。

③HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）「AiSEG3」を導入

本物件ではパナソニック エレクトリックワークス株式会社の「AiSEG3」を導入しています。これにより太陽光発電システムと蓄電池（V2H蓄電システムeneplat※）が連携し、AIが発電量や消費電力量を予測しながら家庭内のエネルギーを最適に制御します。発電した電力の自家消費を促進するとともに、余剰電力の売電を行い、省エネルギーで経済的な暮らしを実現します。また、スマートフォンアプリを通じて電気使用量や室内環境の可視化、住宅設備（給湯器、照明、エアコン等）の遠隔操作が可能です。給湯器や照明、エアコンなどの機器を暮らし方に応じて連携制御できるほか、外出先からの施錠確認・操作や、火災発生時の避難支援など、安全・快適な住環境をサポートします。



AiSEG 3
アイセグ3

※本物件では、蓄電池またはV2H の後付け施工を一定期間お選びいただけます。
V2H蓄電システムeneplatは太陽光・蓄電池・V2H を組み合わせ、暮らしに合わせて機器をアップグレードできるシステムです。

■本事業で期待される効果

・省エネ基準改定への対応

昨今、住宅における各性能水準の見直しが急速に進んでいます。2022年には約23年ぶりに断熱等性能等級に上位等級が新設され、2025年には断熱等級4への適合が義務化されました。さらには2027年4月にZEH基準が見直され、2030年にはZEH基準相当の断熱等級5への適合が義務化される予定で、既存住宅においても、省エネ性能向上が求められる事が予測されます。当社のリノベーション住宅では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としており、今後の将来対応にむけての課題抽出を含め、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。

※1 Nearly ZEHまたはZEH Orientedを含みます。
※2 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

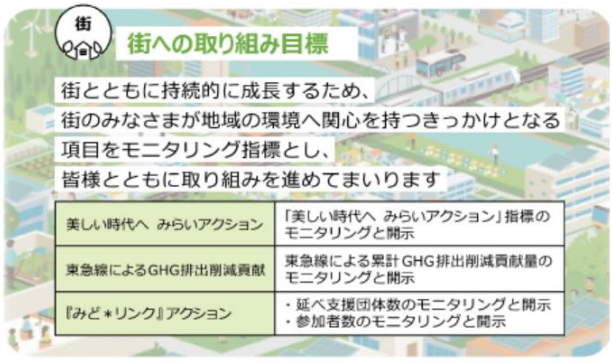
・参考

経済産業省資源エネルギー庁（ZEHに関する情報公開について-省エネ住宅より）
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html
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」
https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene_shinene/sho_energy/pdf/046_05_00.pdf

■「環境ビジョン2040」（2025年9月策定）について

当社は、環境と調和する街の実現に向けた取り組みをさらに推進するため、2022年3月に策定した「環境ビジョン2030」を改定し、「環境ビジョン2040」を2025年9月に策定しました。「環境ビジョン2040」では、2030年度に向けた従来の達成目標をより高い水準に更新するとともに、2035年度および2040年度に向けた達成目標を新たに設定しました。 公式サイト：https://tokyu.disclosure.site/ja/135/





【参考】

■本事業に関連するこれまでのニュースリリース

「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～（2025年10月1日配信）

https://www.tokyu.co.jp/company/news/pdf/20251001_renovation_t_0.pdf

以　　上