

## TOPIC 1 | 賃貸住宅の差別化策で、IoT化が加速

スマートホームサービスの導入により賃貸住宅の高付加価値化を図る動きが活発化している。

三菱地所は、スマートホームサービス「HOMETACT（ホームタクト）」をアメリカのIoTプラットフォーム提供会社である YONOMI, Inc と開発、「ザ・パークハビオ 麻布十番」全住戸に導入した。スマートスピーカーや赤外線コントローラーなどのIoT機器はもちろん、スマートロック、給湯器やカーテンなどまで幅広い住設機器に対応する。「ザ・パークハビオ 麻布十番」では、「HOMETACT」をフルスペックで導入した部屋ほど客付きがよく、同社の賃貸物件として、過去最高賃料を実現する下支えとなった。

東京建物は賃貸マンション「Brillia ist 上野」にリンクジャパンのスマートプラットフォーム「eLife（イーライフ）」を導入、スマートロックや自動開閉できるカーテン、遠隔操作できる空調や家電などで差別化を図った。

一方、投資信託事業を展開するケネディクスは、賃貸戸建住宅を投資対象とするファンド「Kolet（コレット）」の物件に、アクセルラボが展開するスマートライフプラットフォーム「SpaceCore（スペースコア）」を標準搭載するなどしており、他の賃貸住宅との差別化、戸建て住宅の付加価値を創出している。

今後、賃貸住宅でスマートホームサービスの存在感が高まっていきそうだ。

## TOPIC 2 | 新たなエコリフォーム支援制度、9月14日から受付開始

省エネ診断、省エネ設計等、省エネ改修（建替えを含む）を対象に国が直接、補助を行う「エコリフォーム推進事業」が始まる。交付申請受付は9月14日から令和5年の1月13日までの予定となっている。

このなかで注目を集めるのが省エネ改修だ。補助上限額は戸建住宅が51万2,700円、共同住宅が2,500円/㎡、マンションが3,700円/㎡だ。

求められる要件は、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるもの。具体的には、全体改修または建替えが断熱等級5かつ一次エネ等級6（再エネは要件としない）。部分改修（全体改修の要件に適合しないもの）は複数の開口部についてZEH仕様基準を満たすこと、この工事を必須としたうえであわせて実施するZEH仕様基準を満たす躯体の断熱改修工事、設備の高効率化工事が対象となる。

開口部の断熱改修のモデル工事費

部位	ガラス交換		内窓設置・外窓交換		ドア交換	
	面積	1枚当たりのモデル工事費	面積	1箇所あたりのモデル工事費	面積	1箇所あたりのモデル工事費
大	1.4㎡以上	85,000円	2.8㎡以上	225,000円	開戸：1.8㎡以上 引戸：3.0㎡以上	343,000円
中	0.8㎡以上 1.4㎡未満	64,000円	1.6㎡以上 2.8㎡未満	171,000円	—	—
小	0.1㎡以上 0.8㎡未満	21,000円	0.2㎡以上 1.6㎡未満	150,000円	開戸：1.0㎡以上 1.8㎡未満 引戸：1.0㎡以上 3.0㎡未満	300,000円

開口部と断熱材については、新たに立ち上げる「省エネ建材型番データベース」に事前登録された建材が対象。一方、エコ住宅設備の対象は「こどもみらい住宅支援事業」で型番登録された設備。また、戸建住宅ZEH化等支援事業に登録された蓄電池やエネファームなども対象。

部分改修は、モデル工事費×補助率と、実際の工事費×補助率のいずれか低い方で、最低補助金額は5万円となる。モデル工事費は表のようにそれぞれ設定されている。

今知りたい情報がここにある  
住生活産業のための  
情報プラットフォーム

Housing Tribune Online  
ハウジングトリビューン オンライン  
プレミアム  
<https://htonline.sohjusha.co.jp/premium/>