

SURVEY REPORT | 2026年9月

ZEH水準リノベーション賃貸住宅 入居者実態調査

築49年の賃貸マンション「OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO」(全46戸)で
「省エネ性能の体験価値」を検証

リノベル株式会社 (協力:株式会社奥村組、積水化学工業株式会社 住宅カンパニー、旭化成不動産レジデンス株式会社)

調査期間:2026年8月10日～8月25日 有効回答数:27世帯(全46戸・回答率58.7%)

調査結果サマリー

築49年の賃貸マンションをZEH水準にリノベーションした実物件で、記録的な猛暑の夏を過ごした入居者 27世帯に聞きました。

■ 築古物件への不安は、暮らしてみte解消

100%

「夏の暑さ・冬の寒さ」
の不安が解消

不安があった16世帯のうち
全員が解消

94.1%

「音の響きやすさ」
の不安が解消

不安があった17世帯のうち
16世帯が解消

■ 性能向上を、暮らしの中で実感

96.3%

前の住まいと比べ
「良い変化があった」

全体27世帯のうち
26世帯に良い変化があった

18世帯

「エアコンの効きが良い」
と実感

18世帯がエアコンの効きが良いと実
感で最多。次いで「音」が16世帯

■ 暮らした後は「次も ZEH水準を選びたい」

70.4%

全体 (N=27)

全体27世帯のうち
19世帯が選びたい

76.5%

ペット飼育世帯
(N=17)

17世帯のうち
13世帯が選びたい

53.8%

省エネ住宅を重視
していなかった
(N=13)

13世帯のうち
7世帯が選びたい

■ 暮らし方・前の住まいで、体感の差

82.4%

ペット飼育世帯の「エアコンの
効きが良い」実感

ペット飼育世帯17世帯中14世帯
が「エアコンの効きが良い」と実感

75.0%

前住居が築 25年超の世帯の
「寒暖差が軽減した」実感

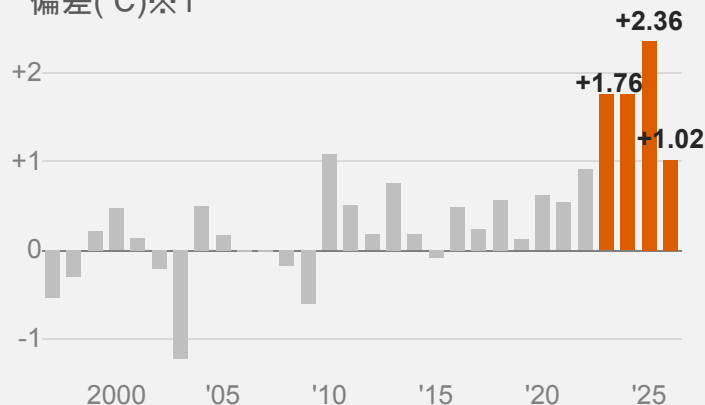
前住居が築25年超の世帯8世帯
中6世帯が「寒暖差が軽減した」と
実感

調査の背景

記録的な猛暑の常態化により断熱・省エネ性能への関心は高まる一方、住宅ストックの大半を占める既存住宅の性能向上には課題があります。課題に対し本調査では、猛暑が常態化した今夏を対象物件で実際に過ごした入居者を対象に、省エネリノベーションがもたらす「暮らしの体験価値」を検証しました。「**見えない価値**」を可視化し、**省エネリノベーションが持つポテンシャルを示す**ことで、良質な住宅ストックが循環する「循環型住宅マーケット」の実現を目指します。

記録的な猛暑が常態化

日本の夏(6～8月)平均気温の基準値からの偏差(℃)※1



統計開始以降の上位5年のうち4年が直近4年(2025年1位、2023・2024年2位、2026年5位)。2026年夏は西日本で7月中旬・下旬、8月下旬に統計開始以降1位の高温 ※2

※1 気象庁「日本の夏(6～8月)平均気温偏差の経年変化(1898～2026年)」(2026/9/1)

https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/temp/sum_jpn.html

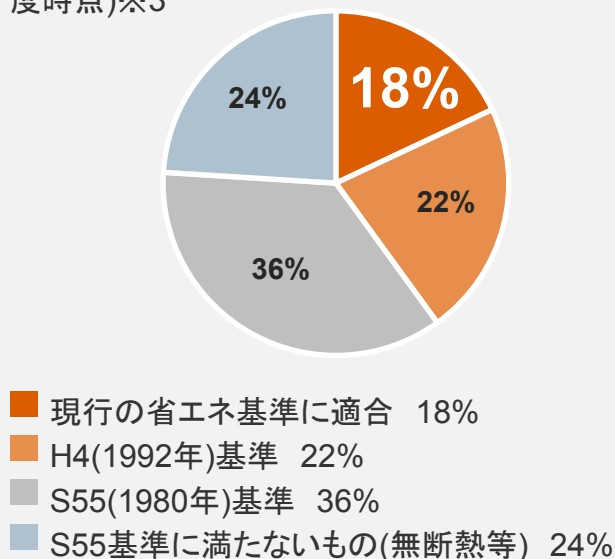
https://www.data.jma.go.jp/cpdinfo/temp/list/ssn_jpn.html

※2 気象庁「2026年夏(6月～8月)の天候」(2026/9/1)

<https://www.data.jma.go.jp/cpd/longfcst/seasonal/202608/202608s.html>

省エネ基準適合は既存住宅の約 18%

住宅ストック約5,400万戸の断熱性能(令和4年度時点)※3



■ 現行の省エネ基準に適合 18%

■ H4(1992年)基準 22%

■ S55(1980年)基準 36%

■ S55基準に満たないもの(無断熱等) 24%

※3 国土交通省 令和6年度 住宅の長寿命化リフォームシンポジウム「最近の省エネ施策について」(2024/10/15)

<https://www.j-reform.com/web-seminars/pdf/2024sym-1.pdf>

脱炭素を背景に新築は義務化、既存は自主性に依存

2025年4月 改正建築物省エネ法の施行

新築住宅

省エネ基準への適合が原則義務化



制度の谷

既存住宅

性能向上は事業者・居住者の自主的な取り組みに委ねられる

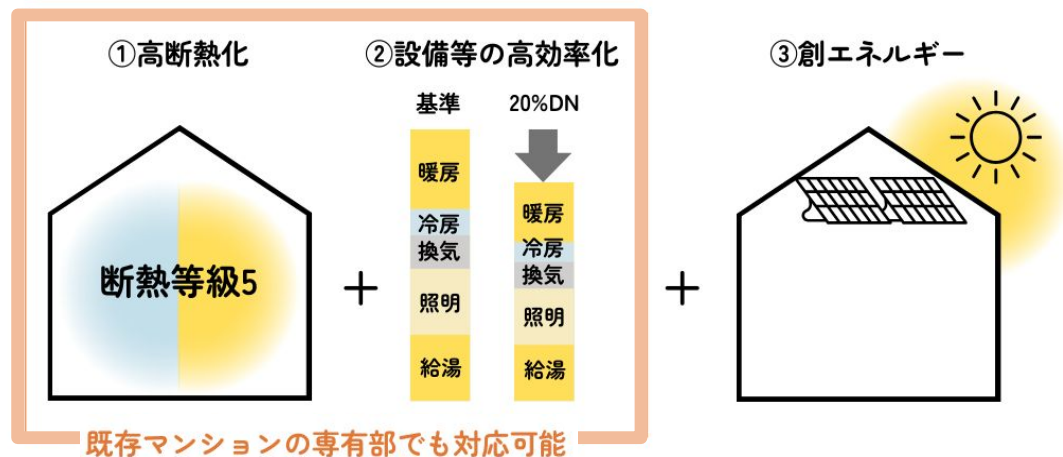
省エネ基準適合していない既存住宅の約4,400万戸※4への対応が求められている。

※4 ※3の総戸数と適合率から概算

ZEH水準リノベーションとは？

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)は、高い断熱化・省エネ化で「使う電気を減らし」、太陽光発電などで「電気を創る」ことにより、正味のエネルギー収支ゼロ以下を目指した住まいです。「ZEH水準リノベーション」とは、ZEHを構成する3要素のうち「③創エネ」以外の「①高断熱化」と「②設備等の高効率化」を満たし、BELS評価「ZEH Oriented」を取得するリノベーションです。本物件は全 46戸が、「ZEH Oriented」を取得しています。

<ZEHを構成する3要素>



ZEH水準リノベーション:

①高断熱化と②設備等の高効率化の基準を満たすBELS評価「**ZEH Oriented**」を取得した省エネ性能向上リノベーション



<積水化学 × リノベるが取り組む「ZEH水準リノベーション」のパッケージ>

断熱

- 外部に面する壁、天井、床を断熱施工 (壁面は「マルリノ」の断熱特許工法)
- 内窓設置 (樹脂サッシ Low-E複層ガラス)
- 高断熱玄関ドア

省エネ

- 高効率エアコン
- 高効率ガス給湯器「エコジョーズ」
- 高断熱浴槽
- 節湯水栓
- DCモーター搭載24時間換気扇

温熱計算

- BELS取得/温熱計算

「OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO」とは？

築49年(改修時築48年)の旧社宅を一棟全戸 ZEH水準に再生した環境配慮型賃貸マンション。全住戸で「ZEH Oriented」を取得。



外観(2025年3月竣工)



省エネ性能ラベル
(全住戸で表示)



室内(リノベーション後)

物件概要

物件名	OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO
所在地	兵庫県西宮市
建物	1977年築(築49年)、RC造 地上7階建、全46戸(1LDK～3LDK)
経緯	奥村組の旧社宅を利活用。2012年耐震改修、2024年建物耐久性調査のうえ改修
改修	2025年3月リノベーション竣工、4月入居開始
省エネ性能	全住戸でBELS評価「ZEH Oriented」適合
体制	奥村組(土地建物所有・事業主・貸主) 積水化学(温熱計算・ZEH Oriented設計協力) リノベル(企画・設計施工・サブリース・サーマッチング) 旭化成不動産レジデンス(管理・運営)

省エネ性能 (試算値): 本物件と基準の比較

	UA値*	一次エネルギー消費量 削減率(BEI)	目安光熱費	CO ₂ 排出量 削減率
対象物件	0.50	28～31% (BEI 0.69～0.72) *住戸により異なる	約11.5～15.2万円 (▲約3.2～4万円) *住戸により異なる	約21.5% *全戸平均
ZEH水準	0.6以下	20%以上 (BEI 0.8以下)	—	—
新築の省エネ基準	0.87以下	0%以上 (BEI 1.0以下)	約14.7～19.2万円 (基準値)	(基準値)

*UA値＝外皮平均熱貫流率 [W/m²K] (誘導仕様基準により評価)*上記数値は計算値になり、実際の数値を約束するものではありません

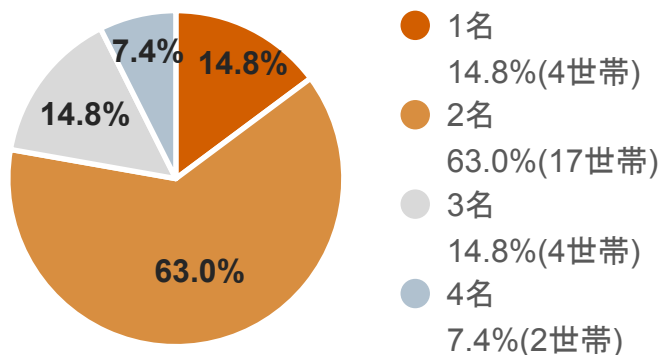
調査概要

調査名称	ZEH水準リノベーション賃貸住宅「OC RESIDENCE R NISHINOMIYA OGO」入居者実態調査
調査目的	築古物件をZEH水準にリノベーションした実物件で、入居者が体感する「省エネ性能の体験価値」を可視化する
調査対象	対象物件の全入居世帯 (46戸)
有効回答	27世帯(回答率58.7%)
調査手法	Webアンケート(1住戸1回答)
調査時期	2026年8月10日～8月25日
調査内容	入居前のZEH認知、省エネ性能の重視度、築年数に対する不安、居住後の住み心地、前の住まいと比べた暮らしの変化、次回の住まい選びにおける省エネ性能の高い住まいの居住意向。ペット飼育の有無などの属性とのクロス集計
調査主体	リノべる株式会社
調査協力	株式会社奥村組、積水化学工業株式会社 住宅カンパニー、旭化成不動産レジデンス株式会社

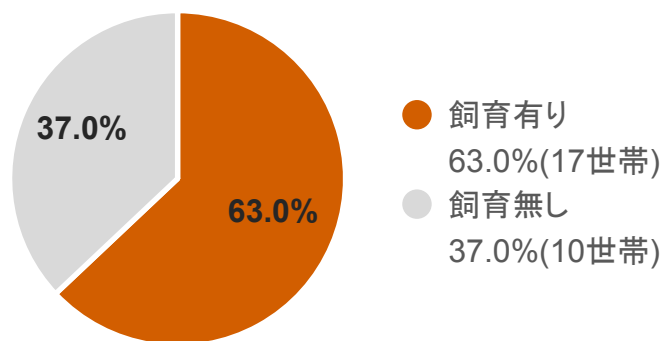
回答者の属性

世帯人数は8割が2名以上、ペット飼育世帯は6割超。子どものいる世帯は約2割。前の住まいは賃貸マンションが7割超、約7割が築25年以内の住まいからの転居です。

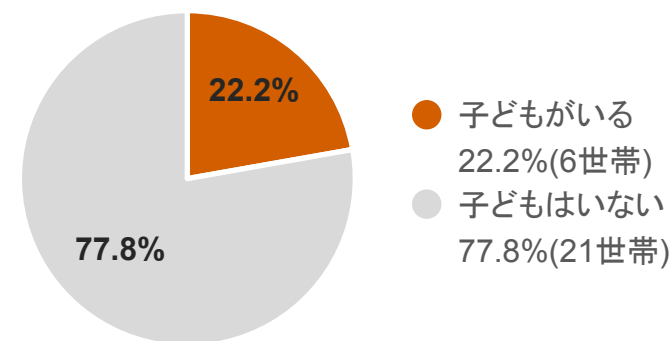
世帯人数 (N=27)



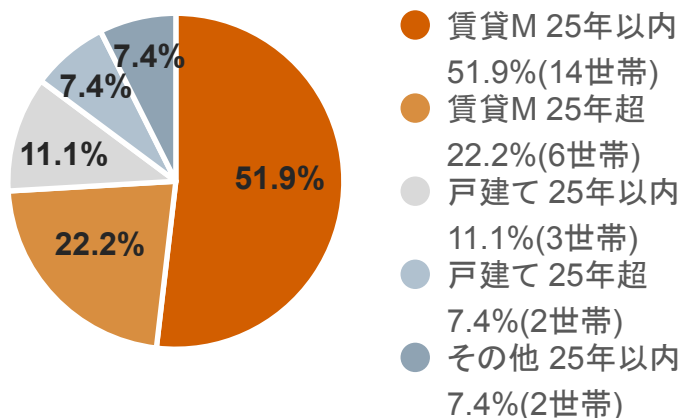
ペット飼育 (N=27)



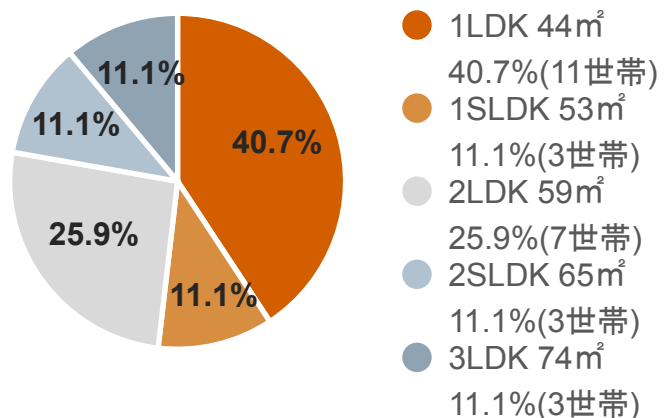
子どもの有無 (N=27)



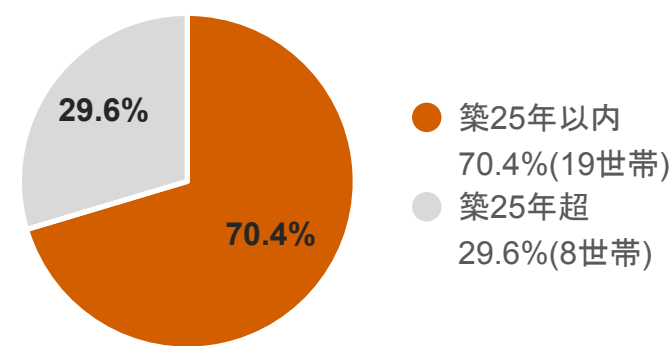
前の住まいの種別・築年数 (N=27)



入居中の間取り (N=27)



前の住まいの築年数 (N=27)



※ 賃貸M＝賃貸マンション、戸建て＝持ち家戸建て。「その他」は賃貸／持ち家の設問が自由記述だった2世帯(いずれも集合住宅・築25年以内)。

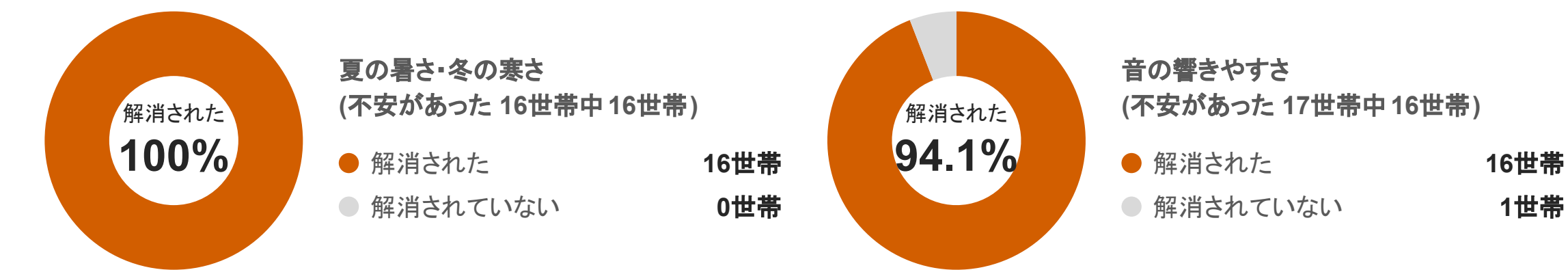
築古物件への不安は、暮らしてみても解消されたか

入居前、「夏の暑さ・冬の寒さ」に不安を感じていた 16世帯(全体の59.3%)の全員(100%)が入居後に解消。「音の響きやすさ」に不安を感じていた 17世帯(全体の63.0%)も、16世帯(94.1%)が解消されたと回答しました。

Q. 本物件は現在築 49年の建物です。入居前、以下の不安はありましたか？また入居後解消されましたか？ (N=27)



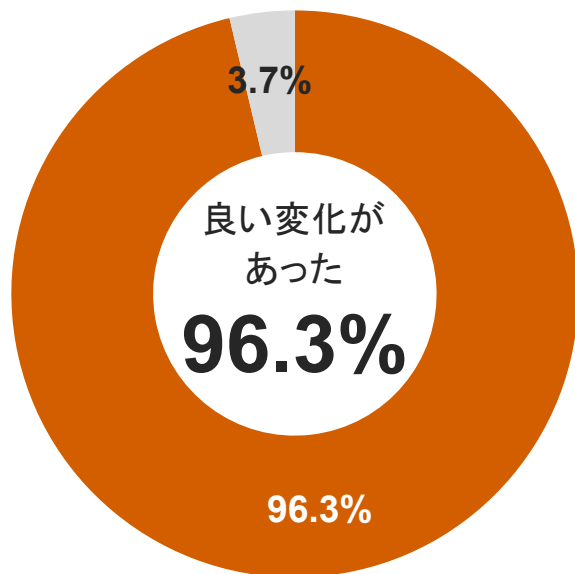
不安があった世帯のうち、入居後に解消された割合



前の住まいと比べて「良い変化があった」世帯は 96.3%

27世帯中26世帯が、温熱環境・音環境・結露など 7項目のうち1つ以上で「良い変化」を実感しています。

Q. 実際に暮らしてみて、前のお住まいと比べて感じる「良い変化」を教えてください (N=27／複数回答)



「良い変化があった」 26世帯(27世帯中)

- 良い変化があった(7項目のうち1つ以上を選択) **96.3%(26世帯)**
- 該当なし(「その他: 広い」のみ回答) **3.7%(1世帯)**

最多は「エアコンの効きが良い(設定温度が控えめでも快適)」の18世帯(66.7%)、次いで「外の音や、隣室の音が気にならない」16世帯(59.3%)、「結露が少ない」14世帯(51.9%)。温熱環境だけでなく、音環境や結露の改善も半数以上が挙げました(項目別の内訳は次ページ)。

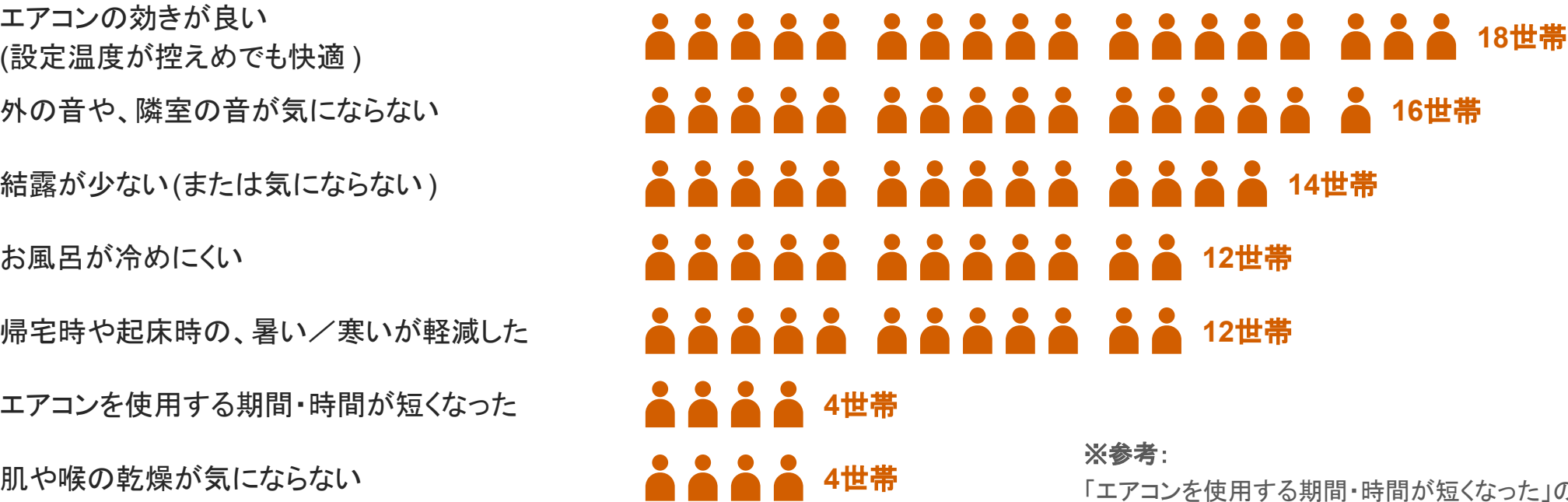
※ 7項目: エアコンの効き／外や隣室の音／結露／お風呂の保温／帰宅時・起床時の寒暖差／エアコン使用期間・時間／肌や喉の乾燥。

築古ストックであっても、省エネ性能を高めることで、ほぼ全ての入居者が
前の住まいより「良くなった」と実感できる居住環境をつくれることがわかった。

「エアコンの効きが良い」が 18世帯で最多、「音が気にならない」も 16世帯

「良い変化」の項目別内訳。温熱環境だけでなく、音環境や結露の改善も半数以上の世帯が挙げました。

Q. 実際に暮らしてみて、前のお住まいと比べて感じる「良い変化」を教えてください (N=27／複数回答)



※参考:
「エアコンを使用する期間・時間が短くなった」の数が4世帯にとどまったのは、全体の6割がペット飼育世帯であり、常にエアコンを稼働させる環境であるためであると推察できる。

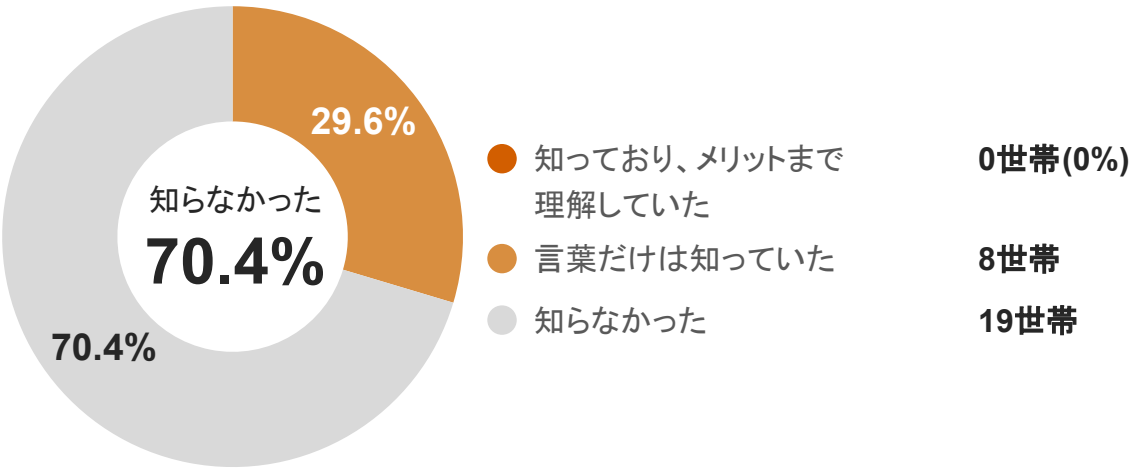
※ 5体ごとに区切りを入れています。「その他(自由記述:広い)」1世帯はグラフから除外。

省エネリノベーションの恩恵は「エアコンの効きが良い」だけにとどまらず、
音・結露・お風呂の保温・寒暖差まで幅広く実感されており、
住宅性能の向上が暮らしの中で多面的に体感されることがわかった。

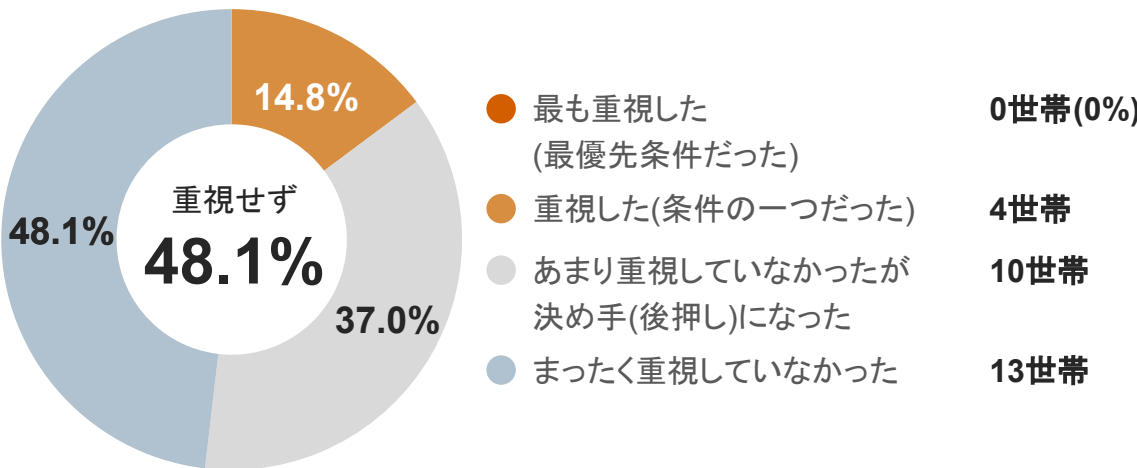
入居前、ZEHを知らなかった世帯が 7割、半数が省エネ性能を重視せず

入居前にZEHを「知らなかった」世帯は 70.4%。「言葉だけは知っていた」は 29.6%、「メリットまで理解していた」は 0%で、認知率は約3割にとどまりました。また、省エネ性能を「重視した」世帯は 14.8%にとどまり、「まったく重視していなかった」世帯が 48.1%と最多でした。一方で「あまり重視していなかったが決め手（後押し）になった」世帯も37.0%ありました。

Q. 住まい探しの前から「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」を知っていましたか (N=27)



Q. 住まいを選ぶ際、省エネ性能をどの程度重視しましたか (N=27)

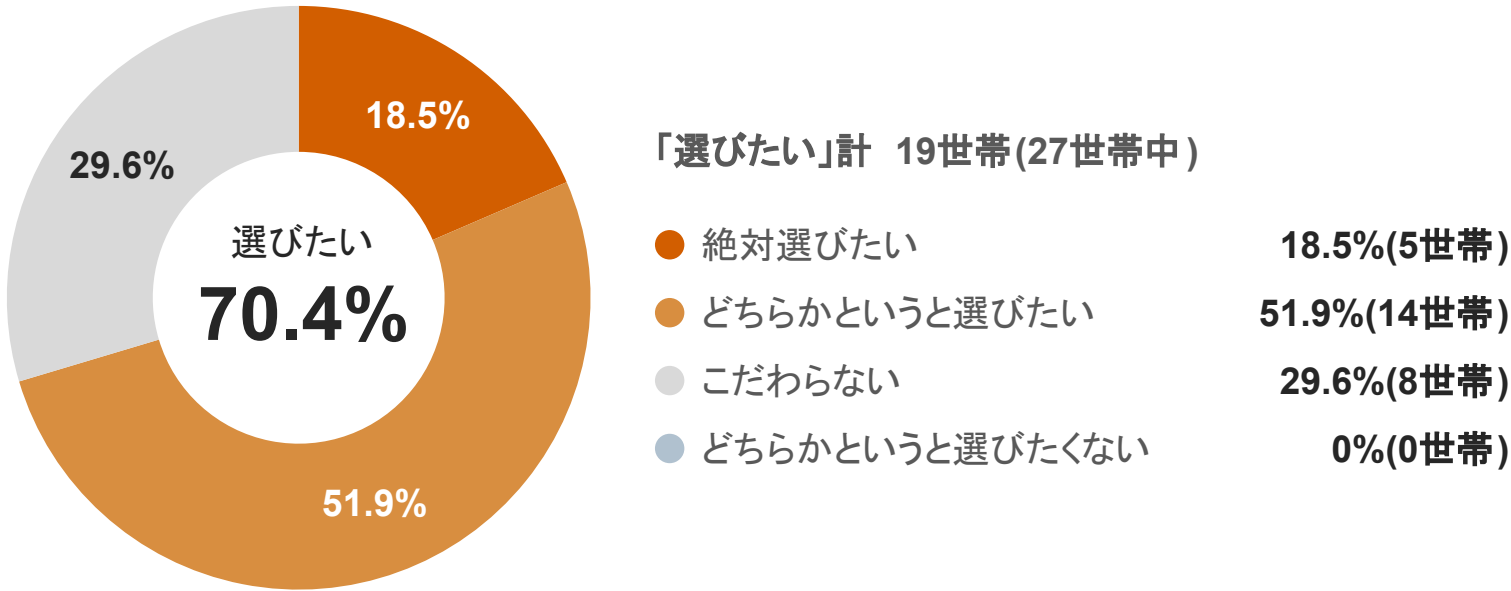


ZEHは約3割が言葉を知る段階に達した一方、メリットまで理解していた世帯は 0%で、認知は広がりつつあるが、理解が進んでいない。
多くの入居者にとって省エネ性能は住まい選びの優先条件ではないが、後押しになり得ることが示唆された。

暮らした後は、7割が「次もZEH水準の住まいを選びたい」

「絶対選びたい」18.5%と「どちらかというを選びたい」51.9%を合わせ、70.4%(19世帯)が次回もZEH水準の住まいを選びたいと回答しました。

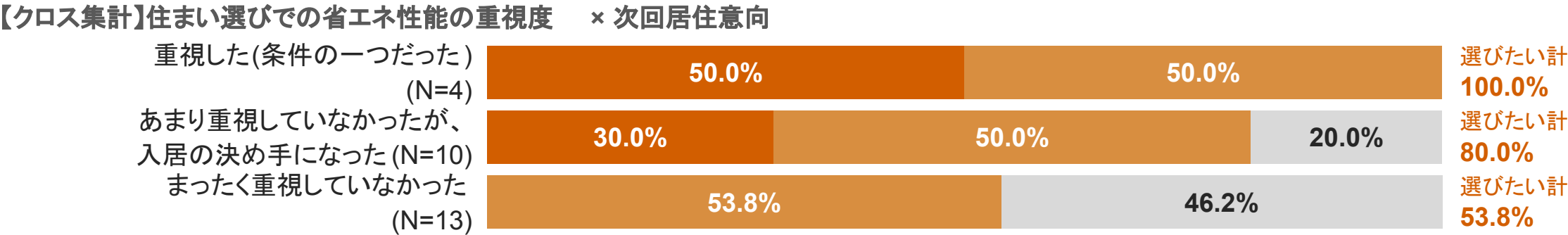
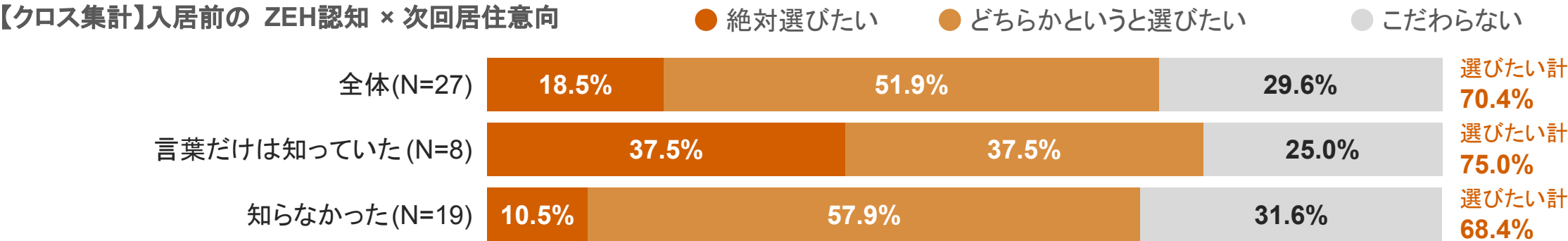
Q. 次に住まいを選ぶ際、また「省エネ性能が高い (ZEH水準)住まい」を選びたいですか (N=27)



居住体験によって、意識変容を生むことがわかった。

入居前の関心が低くても、暮らせば過半数が「次も選びたい」

ZEHを知らなかった世帯でも 68.4%、省エネ性能を「まったく重視していなかった」層でも 53.8%が「次も選びたい」と回答しています。



事前知識や重視度にかかわらず、実際の居住体験が省エネ住宅の快適性を認識させ、意識変容を生むことがわかった。

空調稼働の多い「ペット飼育世帯」で、省エネ住宅の恩恵を強く実感

ペット飼育世帯(17世帯)の82.4%が「エアコンの効きが良い(設定温度が控えめでも快適)」と回答。
非飼育世帯(10世帯・40.0%)の2倍以上。次回居住意向も76.5%と高い水準です。

【クロス集計】ペット有無 × 「エアコンの効きが良い」と実感

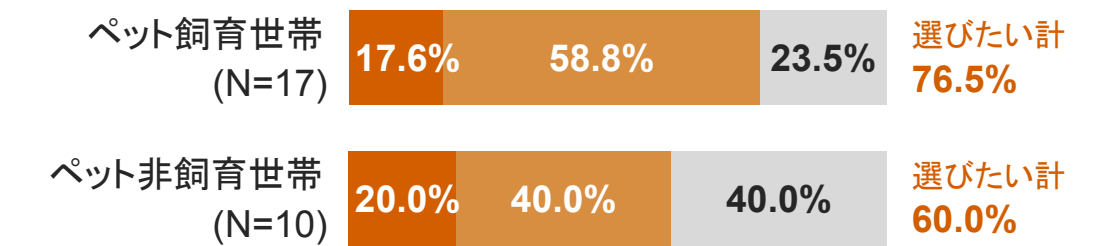


82.4%

「エアコンの効きが良い」と実感
ペット飼育世帯 17世帯中14世帯
(非飼育世帯は 40.0%)

【クロス集計】ペット有無 × 次回居住意向

● 絶対選びたい ● どちらかというを選びたい ● こだわらない



76.5%

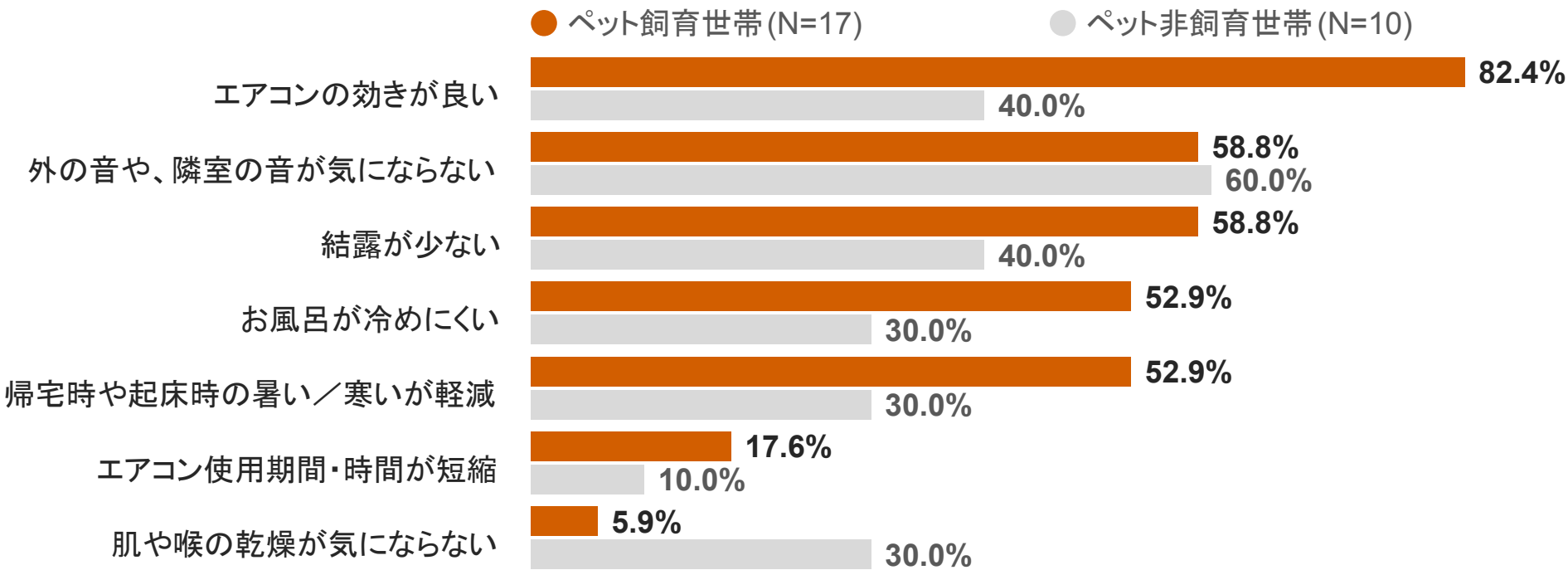
次も「選びたい (計)」
ペット飼育世帯 17世帯中13世帯
(非飼育世帯は 60.0%)

ペットのために日中も空調を稼働させる世帯では、設定温度を抑えても快適に過ごせる断熱性能の差を日常的に体感しやすく、省エネ性能の価値がより高く評価されると考えられます。

ペット飼育世帯は、温熱環境の変化を軒並み高く評価

「エアコンの効き」「結露」「お風呂」「寒暖差」の 4項目で飼育世帯の実感率が上回りました。

【クロス集計】ペット有無 × 前の住まいと比べて感じる「良い変化」 (複数回答)

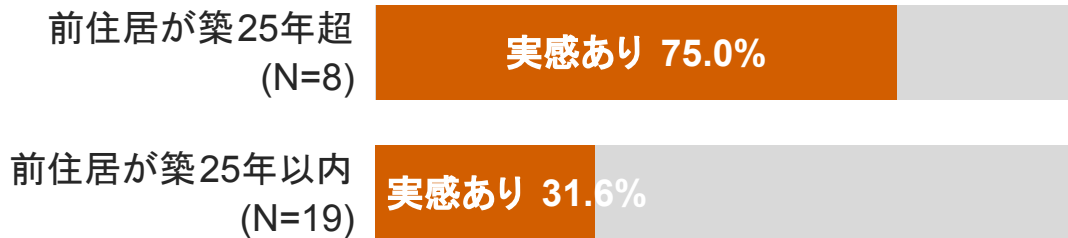


ペットのために日中も空調を稼働させる世帯ほど、省エネ性能の恩恵を実感しやすい傾向がうかがえる。

築25年超の物件に住んでいた世帯ほど寒暖差の軽減を実感

前住居が築25年超だった8世帯のうち6世帯(75.0%)が「帰宅時や起床時の暑い／寒いが軽減した」と回答。
築25年以内の世帯(31.6%)の2倍以上です。

【クロス集計】前住居の築年数 ×
「帰宅時や起床時の、暑い／寒いが軽減した」と実感



【クロス集計】前住居の築年数 ×
入居前に「夏の暑さ・冬の寒さ」の不安があった割合



築年数が経過した断熱性能が低いと想定される住まいから移り住んだ世帯ほど、
性能向上による変化を強く実感する傾向がうかがえる。

入居者の声 (1)

「3LDKの間取りですがリビングのエアコン 1台つけていれば部屋中涼しく真夏も過ごせています。冬場も結露やカビが全く気になりませんでした。」

(3名以上世帯・前住居は築25年超の賃貸マンション、ペット有、3LDK・74㎡)

「引越して初めての夏です。南向きの部屋ですが、エアコン設定温度が27.5～28度で充分効きます。外気温が高くない夜は、エアコンを切っても朝まで室温が不快なほど上がりず冷気を保っている事に驚きました。」

(2名世帯・前住居は築25年以内の持ち家戸建て、ペット有、2LDK・59㎡)

「二重窓だからなのか、騒音も気にならず、暖かいし、涼しい。」

(2名世帯・前住居は築25年超の賃貸マンション、1LDK・44㎡)

「前の家と比べて明らかにエアコンの効き目がよく、助かりました！」

(2名世帯・前住居は築25年超の賃貸マンション、ペット有、1LDK・44㎡)

「猫がいるので扉は開けっぱなし。エアコンは 1台で意外と大丈夫。周囲の生活音はまったく聞こえない。今まで 5軒の賃貸住宅を経てきて、一番生活が快適になった。」

(2名世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、ペット有、2SLDK・65㎡)

「エアコンをしてなくても夏はある程度涼しいし冬は暖かいので電気代の節約につながると思いました。」

(2名世帯・前住居は築25年以内の集合住宅、2LDK・59㎡)

「家の中の寒暖差がなく、この家に引っ越してから体調を崩すことが少なくなった。猫と暮らしており、エアコンはつけっぱなしのことが多いが、夏場はすぐエアコンが効き、冬場はエアコンなしでも部屋の中がほんのり暖かい日もあるのでありがたい。」

(2名世帯・前住居は築25年超の持ち家戸建て、ペット有、1SLDK・53㎡)

「エアコンの効きが良く、電気代が安い。」

(2名世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、ペット有、1LDK・44㎡)

※ 自由回答は原文を掲載(明らかな誤字のみ修正)。回答27世帯のうち14世帯から自由回答がありました。

入居者の声 (2)

「以前住んでいた家より広くなったのでエアコンでの電気代が心配だったが、予想よりかなり安かった。」

(2名世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、ペット有、2LDK・59㎡)

「除湿でだいぶ涼しい。」

(1名世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、ペット有、1LDK・44㎡)

「結露がない。クーラー、暖房の持ちが良い。」

(1名世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、ペット有、2LDK・59㎡)

「猫がいるのでエアコンの効きが良くて嬉しいです。」

(2名世帯・前住居は築25年超の賃貸マンション、ペット有、2LDK・59㎡)

「二重サッシのおかげで結露がなく、冬は部屋が暖かいです。」

(3名以上世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、2LDK・59㎡)

「エアコン1台でもなんとかなってます。」

(3名以上世帯・前住居は築25年以内の賃貸マンション、1LDK・44㎡)

※ 自由回答は原文を掲載(明らかな誤字のみ修正)。回答27世帯のうち14世帯から自由回答がありました。

調査まとめ・考察

築古ストックのZEH水準リノベーションについて、3つの有用性が示唆されました。

01

築古ストックにおける省エネリノベーションを通じた高い快適性の実現

築年数が経過した物件特有の課題である温熱環境や音環境への不安が、省エネリノベーションによって解消されることが確認できました。特に前住居の築年数が古い世帯ほど寒暖差の軽減を実感する傾向にあり、築古ストックの利活用においても、居住者の暮らしの体験価値を高められることがわかりました。

02

居住体験による「次も選みたい」という意識変容

入居前は住まいの省エネ性能をまったく重視していなかった層であっても、実際に生活を送ることで過半数が「次回も省エネ性能の高い住まいを選みたい」と回答するなど、意識変容が見られました。リアルな居住体験は、生活者の住まいに対する価値観や将来の選択基準を変える可能性があります。

03

築古ストック活用の事業価値を高めるソリューションとなる可能性の確認

居住者の高い満足度は、物件の市場競争力を高め、事業価値にも直結します。対象物件は築 49年でありながら周辺の新築や築浅物件と同等の賃料水準を実現し、退去が発生しても速やかに次の入居者が決まる高稼働を維持しています。暮らしの体験価値を高めるリノベーションは、ストック活用の有効な手段となり得ることが確認できました。

著作権および利用条件・免責事項

著作権および利用条件

本資料の著作権は、リノベル株式会社または正当な権利を有する第三者に帰属します。

本資料の内容を引用する場合は、著作権法その他適用法令上認められる範囲で、引用部分を明確に区別し、以下の出典を明記してください。

出典:リノベル株式会社「ZEH水準リノベーション賃貸住宅 入居者実態調査」(2026年9月)<https://www.renoveru.jp/corporate/news/20260924>

本資料の転載、複製、再配布、商業利用、改変、翻案、ならびにデータ・図表・画像・入居者の声等の一部を切り出して利用する行為については、事前にリノベル株式会社 広報担当(pr@renoveru.jp)までご相談ください。

また、本資料に含まれる第三者資料については、各権利者・出典元の利用条件に従ってください。

免責事項

本資料は、特定物件の入居者を対象としたアンケート調査の結果を情報提供の目的で取りまとめたものであり、内容の正確性、完全性、最新性、特定の目的への適合性を保証するものではありません。

調査結果は有効回答27世帯(1物件)に基づくものであり、すべてのZEH水準リノベーション住宅や既存住宅一般に当てはまることを示すものではありません。母数の小さいセグメントの数値や、前提条件が異なるため単純に比較できない数値は、参考値としてご覧ください。

本資料に記載した体感・電気代等は入居者の自己申告に基づくものであり、住宅性能、省エネルギー効果、光熱費の削減、健康上の効果などを保証するものではありません。実際の効果は、住宅の仕様、地域、気候、世帯構成、使用状況などにより異なります。

「考察」に記載した内容は、調査結果に基づくリノベル株式会社の見解であり、将来の市場動向や事業成果を保証するものではありません。本資料の利用により生じた損害について、リノベル株式会社は責任を負いかねます。本資料の内容は予告なく変更されることがあります。

本資料に掲載している「入居者の声」は、調査回答者の同意に基づき、個人が特定されない形で掲載しています。

会社概要・本件に関するお問い合わせ

リノベル株式会社

代 表:代表取締役 山下 智弘

資本金および資本準備金:679,743,341円

設 立:2010年4月

所在地:本社 東京都港区南青山5丁目4-35 たつむら青山ビル

事業内容:住宅リノベーションプラットフォーム、CREリノベーションプラットフォーム、産業支援プラットフォームからなる、
統合型リノベーションプラットフォーム運営

コーポレートサイトURL: <https://www.renoveru.jp/corporate/>

リノベル。URL: <https://www.renoveru.jp/>

都市創造事業サービスサイトURL: <https://renoveru.co.jp/citycreate/>

本件に関するお問い合わせ

リノベル株式会社 広報担当:吉村・長越・木内 TEL:03-5766-2592 E-mail:pr@renoveru.jp