

逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率

96.32%

(2025年9月15日時点)



レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner
編集
発行株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews
vol.105 専用
お問合せフォーム

今号のお題目

《特集》地球温暖化による住宅性能基準向上の義務化とは？

■『世界のユニーク賃貸事情4カ国』～国ごとに異なるルールや驚きの住まいスタイル～

■【預かりくんリフォーム事例紹介】長期入居のお部屋退去でかさむ原状回復費用… 預かりくん利用で費用の心配なく、大変身！

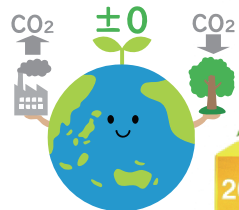
温暖化とは？
地球温暖化の原因と対策

地球温暖化の危機が叫ばれ、日本では猛暑や線状降水帯によるゲリラ豪雨、世界的には降水量の減少や乾燥化が進み、干ばつや山火事の発生リスクも高まるなど、温暖化による悪影響が多くの地域で報道されています。その温暖化の原因は、石炭や石油など化石燃料によって発生した二酸化炭素（CO₂）など温室効果ガスによるものだとされ、世界各国が地球温暖化防止のための条約（国連気候温暖化枠組条約）を締結し、21世紀後半にはCO₂など温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目標としています。日本政府も2050年までにCO₂排出量の実質ゼロを目指すとして世界に約束し、これを「2050年

**地球温暖化による
住宅性能基準向上の義務化とは？**

**全ての新築住宅に適應で大幅なコストアップ！
新築賃貸住宅の家賃も大幅アップか！？**

2050年 カーボンニュートラル



カーボンニュートラル」と呼んで政府だけでなく自治体、企業、学校までこぞってその取組を進めています。

温暖化の原因は諸説ありますが、政府やマスメディアから流れてくるのは原因が明らかにCO₂で、ゼロにするのは当然だとする情報ですが、一部の専門家においては「地球温

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10

TEL.0265-77-2580
TEL.0265-25-8050
TEL.045-470-3213

【本社】 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257



暖化の原因は自然現象や太陽活動、地球の周期的な変動によるもので、人為的な影響は小さい」と主張する意見もあります。私も個人的には人間のCO2排出だけが地球温暖化の原因であるという論理には懐疑的ではありますが、今、世界や日本の潮流ではCO2ゼロは当然だとする考え方で統一されています。そして、多くの方が「このまま進めば地球の生態系が破壊され、災害が増える。温暖化の原因は化石燃料を燃やすことで出るCO2だから、これを大幅に削減することが必要だ」というふうに思っています。



なぜ？縄文時代に気温が高いのはCO2によるものではないの？

縄文時代の気温が高かったのは、主に地球の軌道要素の変化と、当時の太陽活動の活発化による影響が考えられています。二酸化炭素濃度は現代よりも低かったものの、これらの要因が組み合わさることで、全体的な気温上昇に繋がったとされています。



■地球の軌道要素の変化

縄文時代は、地球の歳差運動や地軸の傾きなど、地球の軌道要素が現在とは異なる状態にありました。これにより、太陽からの日射量が地域毎に異なり、特に高緯度地域で日射量が増加し、気温上昇に繋がったと考えられています。

■太陽活動の活発化

縄文時代は、現代よりも太陽活動が活発だった時期と重なると考えられています。太陽活動の変動は、地球全体の気温に影響を与えるため、これも気温上昇の一因になったと推測されています。



■二酸化炭素濃度

縄文時代の二酸化炭素濃度は、現代よりも低かったことが分かっています。そのため、二酸化炭素濃度の上昇だけでは、縄文時代の気温上昇を説明できません。しかし、二酸化炭素濃度が低い状態でも、上記のような要因が重なることで、気温上昇は十分に起こり得ると考えられています。



※政府やメディアは縄文時代の事情は事情！産業からのCO2が排出される今は今！と言っているようです。



減らすことができるということです。

地球温暖化としての住宅の性能向上

近年、地球温暖化対策として、住宅の省エネルギー性能を向上させる動きが活発になっています。具体的には、断熱性能の向上や太陽光発電設備の導入などを通じて、住宅からのCO2排出量を削減する取り組みが進められています。地球温暖化の原因としては、化石燃料の燃焼によるCO2排出がありますから、住宅分野では、冷暖房によるエネルギー消費がCO2排出の大きな割合を占めており、住宅の断熱性能を高めることで、冷暖房に必要なエネルギーを削減し、CO2排出量を減らすことができます。



日本の住宅の断熱性能が遅れている理由は、次のような理由が考えられます。まず、伝統的な建築文化や気候条件への配慮から、断熱よりも通風を重視する設計が長く主流でありました。伝統的な建築文化と気候条件とは、日本の住宅は、高温多湿な気候に対応するため、風通しを重視した設計が長く主流でした。そのため、断熱性能はあまり重視されてこなかった背景があります。

日本の家の「断熱性能基準」は世界最低レベル、日本住宅の断熱性能なぜ低い？

す。従って、欧米と比較して、断熱性能に関する法規制が緩く、義務化が遅れたことも原因の一つでしょう。

世界に遅れる「窓」後進国ニッポン、低い断熱性能なぜ放置

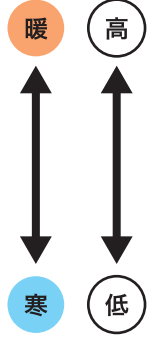
日本でも徐々に断熱性能の高い家に注目が集まってきてはいるのですが、他の先進国、特に冬に寒くなる国と比べると、日本の家の断熱性能は著しく低く、後れを取っているのが現状です。少しずつ断熱性能の基準を高める動きが出てきてはいるのですが、まだ十分とはいえません。

また、日本は世界から見ても、「ものづくり先進国」「超一流の工業国」というイメージがあると思います。しかしながら窓に限っては全く逆で、日本の工業製品の中でほぼ唯一といっていいほど、レベルの低い状態です。



「U 値」…外皮平均熱貫流率
外部と接する床・壁・窓・屋根などの部分がどれだけ熱を通すのかを示す数値。

快適さ 省エネ効果
断熱性



2022 年に新設された基準		断熱等級	U 値	欧米の基準
(省エネ基準対比エネルギー消費量▲40%)		7	0.26	0.36 フランス
(省エネ基準対比エネルギー消費量▲30%)		6	0.46	0.40 ドイツ、スウェーデン
ZEH 基準		5	0.60	0.42 イギリス
省エネ基準 (かつての次世代省エネ基準) 1999 年 (H11)		4	0.87	0.43 アメリカ
(かつての次新省エネ基準) 1992 年 (H4)		3	1.54	
		2	1.67	
		1		
			6.5	

※断熱等級 3～7 の U 値の基準値は、断熱等級の地域区分 5、6、7 地域の場合

欧米で定めている値を見てみると、いずれも断熱等級 6・7 の間に相当します。日本で 2025 年に義務化される断熱等級 4 (U 値 0.87)、さらに 2030 年に義務化を予定している断熱等級 5 (U 値 0.60) のレベルは、世界から見ると決して高くはありません。

態が続いてきました。窓の断熱性能は、「熱貫流率」という指標で比較します。U 値とも言い、単位は $W/m^2 \cdot K$ (ワット毎平方メートル・ケルビン) です。1 m^2 当たり、かつ 1 時間当たりを通す熱量を表し、小さいほど熱の

出入りが少なく高性能であることを意味します。多くの国では窓の重要性がよく認識されており、U 値に関して最低基準を設けています。その値をまとめたのが左の表です。日本には非常に残念ながら、いまだに最低

基準が存在しません。よくあるアルミニウム製の枠に一重(単板)のガラスを使った窓は、U 値が $6.5 W/m^2 \cdot K$ と、とても低性能な値ですが、今もこうしたタイプの製品を販売することが許可されています。日本に 5700 万戸あるといわれる住宅の 8 割以上は、U 値が $6.5 W/m^2 \cdot K$ というレベルでしかないのです。

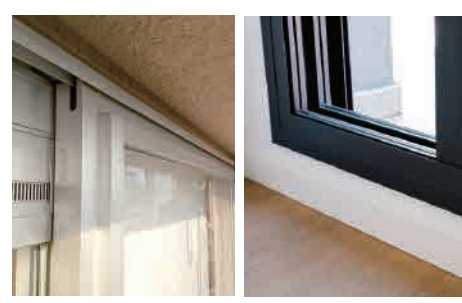
住宅の熱流出は窓が一番高い

一戸建て住宅において「断熱性能」は重要なものであり、住み心地にも大きく関わってきます。一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会が発表したデータによると、住宅の熱流出率が最も高いのは「窓」であることがわかります。窓をはじめとする開口部からは、冬の暖房が効いた部屋から熱が逃げる

割合が 58%、逆に夏の冷房を効かせている部屋に入ってくる割合は 73%にも及ぶことがデータとして可視化されました。つまり、暑さの原因 7 割、寒さの原因 6 割は窓といえます。以上のことから断熱性能の高い住宅とするためには、窓の日射遮蔽機能を高めるとともに、断熱性能を向上させることが欠かせません。

日本での利用率が高いアルミサッシ、アルミの枠は熱が逃げやすい

窓は枠とガラスで構成されています。このうちガラスの方はペア



▲アルミ枠の窓

▲樹脂枠の窓

ガラス(複層・二重)や Low E ペアガラス(低放射)といったガラスが、かなり一般化してきましたからそれほど諸外国に比べて劣っているわけではありません。問題は…

レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する