

基礎研 レポート

賃貸住宅の断熱・遮音改修の ススメ

～家主にとっても入居者にとっても、地球温暖化対策にとっても意義のある賃貸住宅経営を目指して～

社会研究部 都市政策調査室長 塩澤 誠一郎
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

1——省エネ基準適合義務化の影響

2025年4月1日から、原則すべての建築物について、省エネ基準適合が義務づけられる。2022年6月に、改正建築物省エネ法が公布され、公布日から3年以内に施行されることになっていたことから¹、既にアナウンスされてきたところであり、承知している読者も多いかもしれない。

今回の省エネ基準適合義務付けは、政府方針である、2050年カーボンニュートラル²、2030年度温室効果ガス46%排出削減³の実現のための措置であり、建築物分野が日本のエネルギー消費量の約3割を占める現状⁴から、取組が急務とされたことを背景に設けられたものである。

この省エネ基準適合では、すべての建築物が対象となることから、当然賃貸住宅も対象になる。ここでは、賃貸住宅経営という側面からその影響を考えてみたい。

1 | 省エネ基準とは

省エネ基準とは、建築物エネルギー消費性能基準の略で、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」（建築物省エネ法）に基づき定められている⁵。基準は、外皮基準と、一次エネルギー消費量基準からなり、これらのいずれにも適合する必要がある。一般の読者には耳慣れない言葉で、詳細

¹ 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和4年法律第69号）」が2022年6月17日に公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に対する省エネ基準適合の義務付けについては、公布日から3年以内に施行としていたところ、2024年4月16日に「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」が閣議決定され、施行日が2025年4月1日とされた。なお、施行にあわせて発布された、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」において、省エネ基準への適合を求めない建築の規模を、床面積が10㎡以下の建築物の建築とされた。

² 2020年10月26日の臨時国会において、菅内閣総理大臣所信表明演説の中で、「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことが宣言された。

³ 2021年10月22日の地球温暖化対策計画の閣議決定により、2030年度において、2013年度比で温室効果ガス46%削減を目指し、さらに50%の削減に向けて調整し続けることが表明された。

⁴ 2020年度の部門別のエネルギー消費において、運輸部門約22%、産業部門約46%、家庭部門約16%、業務他部門約16%となっており、家庭部門は主に住宅における、業務は主に事務所、店舗、施設における活動に伴うエネルギー消費であることからこれらの合計32%が建築物分野と見なしている。

⁵ 建築物省エネ法第2条第3号及び第30条第1項第1号の規定に基づき、「建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令」で定めている。

を理解するには、基準値を算出する方法等の解説が必要になるが、ここではごくごく簡単な解説に止めておく。

外皮基準は、建物の外皮部分、つまり、屋根や壁、窓、床といった日差しや外気を直接受ける部分から熱がどのくらい出入りするかを示した基準である⁶。

一次エネルギー消費量基準は、照明や空調など建物に使われているエネルギーを使用する設備等のエネルギー消費量の合計になる。太陽光発電等によりエネルギーを創出している場合（創エネ）は、この合計から創エネ分を差し引く。

これらの値は小さいほど性能が高いことを示し、建築主は、建てようとする住宅について、地域区分⁷によって定められた省エネ基準値以下にしなければならない。

2 | 省エネ基準に適合させるためには

そのためには、壁や天井、床に断熱性の高い建材を使用したり、窓を二重サッシにしたりといった高断熱化や、日射を遮る措置、省エネ性能の高い設備の使用、太陽光発電設備等の設置といった対応が必要になる。

省エネ基準適合義務の対象は、新築の場合建物の全て、増改築の場合は増改築を行う部分になり、建築確認の手続きの中で、適合が審査される仕組みだ。

つまり、既存の賃貸住宅は増改築をしない限り、適合義務の対象にはならない。したがって、読者の中に自分は関係ないと思う賃貸住宅オーナーがいたら、そう結論づけるのは早急すぎると言わせていただく。もう少し読み進んでいただきたい。

2——省エネ性能ラベル表示制度の影響

1 | 制度の概要

省エネ基準適合義務化の前に、省エネ性能ラベル表示制度が既に開始されている。これは、建築物を販売または賃貸する事業者に対し、その物件の省エネ性能を、国が定めた方法でラベル表示することを、努力義務とするものである。

対象となる建築物は、2024年4月1日以降に建築確認申請を行い新築され、販売あるいは賃貸されたものである。つまり、今後新築物件で賃貸住宅経営するオーナーは、省エネ性能ラベルを表示した上で、賃貸することが求められる。

省エネ性能の評価は、国が指定するウェブプログラム等によって事業者が自己評価する方法と、評価機関に依頼して第三者評価を得る方法とがある⁸。いずれの場合でも、評価結果に基づきラベルを発行し、それを委託する仲介事業者などに伝え、広告に掲載することで入居を希望する消費者が目にする

⁶ 正確には、室内と外気の熱の出入りのしやすさを示した、外皮平均熱貫流率（ U_A 値＝単位温度差あたりの外皮総熱損失量／外皮総面積）と、日射の室内への入りやすさを示した、冷房期の平均日射熱取得率（ η_{AC} ＝単位日射強度あたりの総日射熱取得量／外皮総面積×100）でその性能を測る。

⁷ 地域区分は、気候条件によって全国を8つに分けている。

⁸ 第三者評価制度には、BELS（ベルス）と呼ばれる、建築物省エネルギー性能表示制度があり、これに基づき評価することになる。評価機関は、建築物省エネ法の登録建築物エネルギー消費性能判定機関が該当する。

ることになる。賃貸借契約時には、ラベルの内容が事業者から消費者に説明される。

住宅の場合、住棟用ラベルと住戸用ラベルとがあり、賃貸物件1棟であれば住棟用を、区分所有マンションの1住戸を賃貸するのであれば、住戸用を用いる。ラベルの表示内容は住棟用と住戸用でやや異なる点があり、自己評価と第三者評価でも若干異なるが、いずれにも共通して表示しなければならないのは、前述の省エネ基準義務化で解説した、一次エネルギー消費性能と外皮性能である。ラベルでは外皮性能は断熱性能と言い換えられている。

一次エネルギー消費性能は、一次エネルギー消費量の削減率を星マークの数で評価しており、数が多いほど性能が高い⁹。断熱性能は、家形マークの数で評価しており、やはり数が多いほど性能が高い。星3つで、家形5つ以上の場合、ZEH（ゼッチ）水準達成のチェックマークが付く¹⁰。

この他、太陽光発電等の再エネ利用設備が設置されている旨、住戸用の場合の目安光熱費¹¹、第三者評価を受けた旨、第三者評価の場合のネット・ゼロ・エネルギー（ZEH）である旨を任意に表示できる。

図表1 省エネ性能表示ラベル 住宅（住棟）



(資料) 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

さて、ここで再度、自分は新築物件を賃貸する予定はないから関係ないと思う賃貸住宅オーナーがいるかもしれない。しかし、そう結論づける前に、一見関係ないと感じるこの制度の影響を考えてほしい。

2 | 制度の影響

この制度の目的は、消費者が建築物を購入したり、借りたりする際に、その物件の省エネ性能を把握し、性能の良し悪しを比較検討するようにすることで、省エネ性能への関心を高め、より性能の高い物件が選択されやすくする、そのような市場環境を形成することである。

つまり、ラベル表示により、消費者はより省エネ性能の高い物件への入居を選択するはずであり、したがって、新築の賃貸事業者は、省エネ基準適合は当然のこと、さらに上の性能に高めて、努力義

⁹ 0~4の5段階評価であるが、0は表示せず、★は1つから最大4つで、さらに太陽光発電等の再エネ設備がある場合、それによる自家消費分を加えて最大6つで評価する。

¹⁰ ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスのことで、太陽光発電システムなどの再生エネ設備を活用することにより一次エネルギー消費量を0以下にした住宅である。これに対し、ZEH水準はZEH並の性能を有する水準として、一次エネルギー消費性能3、断熱性能5以上としており、必ずしも再エネ設備を要しない。

¹¹ 住宅の省エネ性能に基づき算出された電気・ガス等の年間消費量に、全国統一の燃料等の単価を掛け合わせて算出した1年間の光熱費を目安として示す。

務とは言え、積極的にその性能を表示して入居希望者にアピールするであろう。

そうしたときに、表示がなく、性能に劣る既存の賃貸住宅は、新築物件に対しますます競争力が低下することになり、結果的に影響を被ることは避けられなくなるのである。

現に、既存の賃貸住宅を経営しているオーナーは、こうした状況を踏まえて、今後の対策を検討することが望ましいと言えよう。

そこで、オススメしたいのが、断熱・遮音改修である。

3——断熱・遮音改修のススメ

1 | 断熱・遮音改修は大規模修繕に合わせて実施すると効果的

賃貸住宅は築年数が経過して、劣化が目立つようになると入居率に影響してくる。そのため修繕を実施して、外壁や屋根などの補修や塗装を行い、雨水が浸入しないよう処置すると共に、外観の印象をよくすることが必要になる。

また、間取りや水回り設備が、現在の消費者ニーズに合わない陳腐化したものになるとやはり入居率に影響してくることから、タイミングを見て間取りの変更や設備の交換といったリノベーションが必要である。

一般的には、築 15～20 年以上経過すると、こうした大規模な修繕を行う必要があるとされている。そのための資金は必要になるが、計画的な修繕により入居率が改善し、家賃の引き下げを食い止めることが期待できる。

こうした大規模修繕にあわせて是非実施してほしいのが、断熱・遮音改修である。上でも簡単に触れたように、断熱改修の基本は、外気に接する屋根、外壁、床下、開口部周りなどの機密性を高め、断熱材を充填することで、断熱性を高めることが基本になる。工事の方法として、外断熱工法と内断熱工法とがあるが、いずれの場合も前述の大規模修繕と合わせて施工することが効果的である。

外断熱工法の場合、既存の外壁の外側に断熱材を貼り、新たな外壁材で覆うことから、それが雨水浸入対策になり外観の印象を高めることにつながる。

内断熱工法の場合、屋内側の壁を剥がして外壁の内側に断熱材を充填することから、間取り変更とあわせて実施することが有益である。

この際、遮音、吸音効果のある材料を用いることで、遮音性能を高めることも可能である。

2 | 賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブックの活用

このような断熱・遮音改修を検討する際に参考にしてほしいのが、「賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブック」（国土交通省住宅局参事官 [マンション・賃貸住宅担当] 付）¹²である。

ここには、断熱・遮音改修のメリットが具体的に解説され、実際に断熱・遮音改修した事例が掲載されており、さらに、改修に役立つ支援制度などを紹介している。

¹² こちらのウェブサイトからダウンロードすることができる。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001624287.pdf>

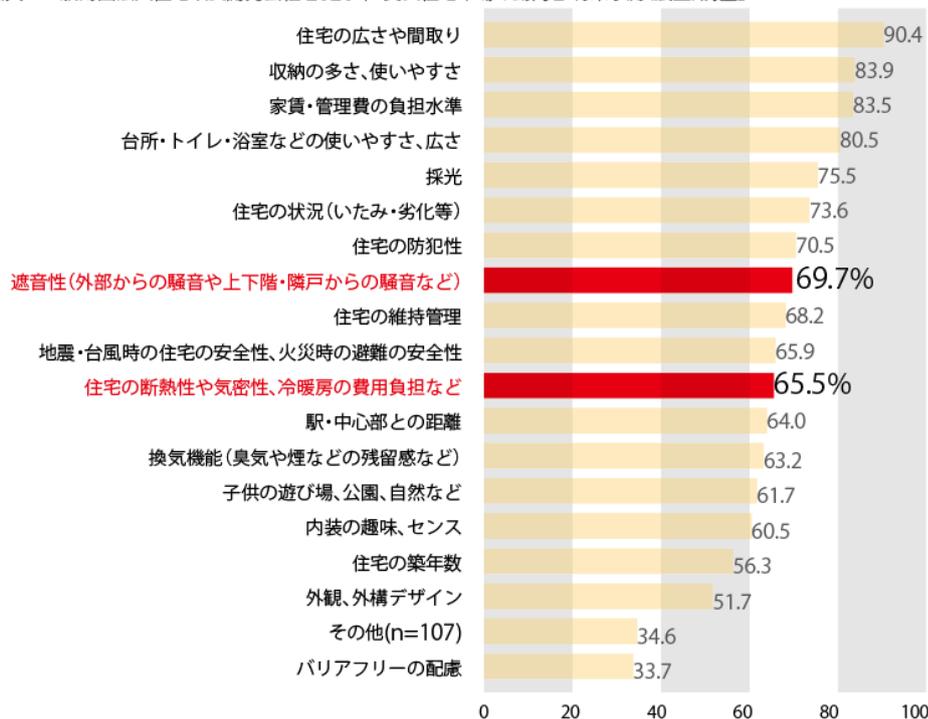
その一部を紹介すると、改修のメリットでは、断熱性能を高めることで入居者の健康を守ることにつながり、光熱費を下げることができ、遮音性を高めることで生活音のトラブルを防ぐことにつながることを、様々な調査結果を基に指摘している。

また、子育て世帯が転居先を選ぶ際に重視する点を調査したアンケート結果を紹介しており、遮音性は約70%が、断熱性は約66%が重視すると回答していることから、断熱性能や遮音性能は子育て世帯にとって、とても関心が高いことが示されている。それだけ、入居する賃貸住宅に暑さ寒さ、騒々しさを感じる世帯が多いことが分かる。(図表2)

図表2 子育て世帯が転居先を選ぶ際に重視する点のアンケート結果

転居先を選ぶ際に重視する点[25～45歳の親と子世帯]

出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2020年「賃貸住宅市場の動向と 将来予測(展望)調査」



(注)「とても重視する」、「重視する」、「どちらともいえない」、「重視しない」、「まったく重視しない」の5択で回答。

図中の「重視」は「とても重視する」と「重視する」の合計。

(資料)「賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブック」(国土交通省住宅局参事官 [マンション・賃貸住宅担当] 付)に掲載の基資料である、「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」(一般財団法人住宅改良開発公社)を基に作成。デザイン NDC グラフィックス

実際に断熱改修した事例では、主な工事内容や工事期間、改修に要した概算工事費が示されており、さらには、改修後の状況をオーナーの声として紹介している。

木造アパートの事例¹³では、約1,380万円¹⁴掛けて、全住戸の内装の新装、設備交換を行い、外観を変更するなどの全面改修にあわせて、断熱改修を実施した。その結果、「改修は、新築ほど費用をかけずに行える上、外観、内観、設備、居住環境などは新築と変わらない状態にできて、入居募集後すぐに全戸満室になりました。築40年近いものの、周辺の新築物件と同等の水準です。断熱改修によっ

¹³ 北海道の木造2階建て、延床面積226㎡で全6戸の物件である。

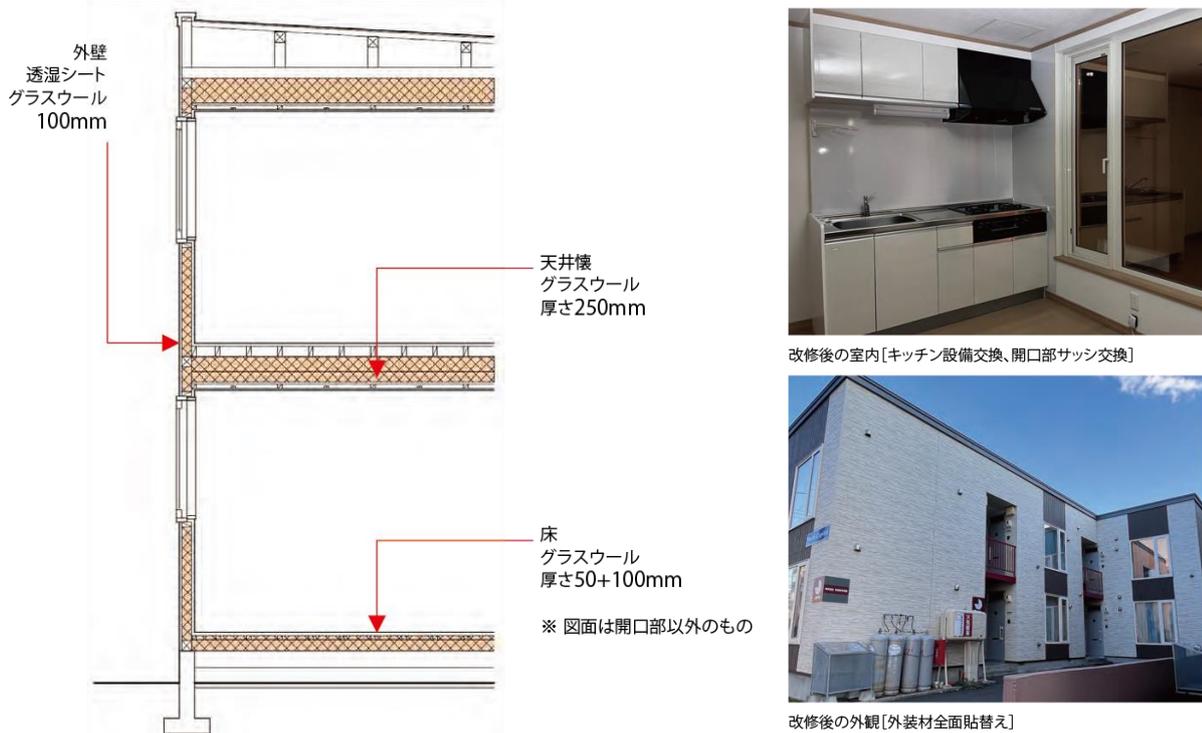
¹⁴ ガイドブックには断熱改修に要した工事費の参考概算見積を示しており、これは、事例と同じ工事を現在(2023年1月時点)東京都内で行った場合の見積額になる。

て、遮音性も高めました」とのオーナーの声を伝えている。(図表 3)

これだけ見ても、断熱・遮音改修の有益性が読み取れる。例えば同じ性能に建て替えるとしたら、こうした金額では済まないだろう。少なくとも数千万円になるはずである¹⁵。それで新築に近い水準の家賃が取れるのであれば競争力は非常に高い。

別の事例では、「入居者の方からは、築年数の割に暖かいと言う声をいただいています」とのオーナーの紹介されており、何より入居者に喜ばれることは、入居促進、退居抑制につながり、昨今の賃貸住宅経営としては望ましいものと言えよう。

図表 3 木造アパートの断熱改修事例



(資料)「賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブック」(国土交通省住宅局参事官 [マンション・賃貸住宅担当] 付) から転載

3 | 入居者に喜ばれ、地球温暖化対策にも貢献する賃貸住宅経営のための断熱・遮音改修

このように、入居者の健康を守る上で望ましく、オーナーにとってもメリットがある賃貸住宅の断熱・遮音改修であるが、国土交通省がこのようなガイドブックを制作したのは、良質化され、長く活用される賃貸住宅ストックの形成を図るためであり、それが、地球温暖化対策にもつながることからである。

冒頭で示したとおり、2025年4月1日より、省エネ基準適合義務化が開始され、既に省エネ性能ラベル表示制度が始まっている。これに対し、義務づけられていないからと言って、既存の賃貸住宅が何もしないままでは、新築物件に差を広げられるばかりになる。これを機に、省エネ基準に適合した、

¹⁵ 住宅着工統計(国土交通省)の2023年1月時点の東京都における貸家木造長屋・共同住宅の新築1㎡あたり工事費予定額は20万円となっている。これに当該物件の延床面積226㎡を乗じると、4,520万円になる。したがって建て替えて新築した場合の1/3以下の金額で改修したと類推される。家賃はガイドブックに示されていないが、仮に月10万円/戸だとすると、年間家賃収入は720万円で、表面利回りは約52%である。月5万円/戸でも、約26%である。建て替えた場合の月10万円/戸の表面利回りは約16%である。月15万円/戸でも約24%である。このように単純な試算で比較しても改修は有益であると思われる。

あるいはそれ以上の省エネ性能に改修し、入居者に喜ばれ、地球温暖化対策にも貢献する賃貸住宅経営を考えてはどうだろうか。

なお、本ガイドブックは、国土交通省の補助事業¹⁶により、ニッセイ基礎研究所が制作したものである¹⁷。制作にあたり事例調査を実施した際、株式会社ブルースタジオ¹⁸、株式会社札幌住宅流通¹⁹、有限会社かなや設計²⁰、日本ガス株式会社²¹、株式会社三好不動産²²の各社には、関係者へのヒアリング、現地視察、資料提供等で協力いただいた。また、ガイドブックの編集・デザインは、小鳥書房²³と株式会社エヌディーシー・グラフィックス²⁴の協力によるものである。この場を借りて深謝申し上げたい。

図表 4 賃貸住宅の断熱性向上や遮音対策のための大家向けガイドブック表紙



(資料) 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001624287.pdf>

¹⁶ 「共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業（民間賃貸住宅計画修繕普及事業（断熱性能向上・遮音対策改修普及支援等事業）」（2022年度 国土交通省住宅局）。この補助事業では、併せて、「賃貸住宅の修繕・点検時期セルフチェック」の改訂を行った。

¹⁷ 筆者の他、社会研究部の胡筋研究員、島田壮一郎研究員が担当した。

¹⁸ 「株式会社ブルースタジオ」（代表取締役社長 大地山 博、東京都中央区）

¹⁹ 「株式会社札幌住宅流通」（代表 平田 勝、札幌市東区）

²⁰ 「有限会社かなや設計」（代表 金谷 直政、東京都墨田区）

²¹ 「日本ガス株式会社」（代表取締役社長 津曲 貞利、鹿児島県鹿児島市）

²² 「株式会社三好不動産」（代表取締役社長 三好 修、福岡市中央区）

²³ 「小鳥書房」（代表 落合 加依子、東京都国立市）

²⁴ 「株式会社エヌディーシー・グラフィックス」（横浜市中区）