

ART TIMES

September 2024 **09**

～性能重視時代に待ったなし～
**新しい省エネ基準に
断熱リフォームで備える**

**シューズボックスで
玄関の第一印象アップ**

うまい話には裏がある！
**不動産にかかわる
今どきの詐欺の種類と手口**



～性能重視時代に待ったなし～ 新しい省エネ基準に 断熱リフォームで備える



カーボンニュートラルの実現に向けて、日本の住宅分野でもZEH(ネットゼロ・エネルギー・ハウス)や長期優良住宅、低炭素住宅の普及が進むなど、断熱性能を高める動きが加速しています。6月には、SUUMOリサーチセンターが、2024年の住まいのトレンドワードを《断熱新時代》と発表したことも話題に。賃貸経営者にとって、改めて所有物件の断熱性能を見直すべき時が来ています。

■ 法改正に伴い断熱性能差が拡大

今や住まいの断熱性能向上は、世界的なトレンドのひとつ。EU諸国では早くから共通基準を設けて住宅の断熱・省エネ性能を厳しく運用しているほか、イギリスは2020年から省エネ性能の低すぎる住宅の賃貸を禁止しているほどです。これに追随する日本の住宅業界も、断熱性能の向上は待ったなしの状況となっており、近年は省エネ法や品確法の改正によって住宅の断熱性能を表す「断熱等級」が刷新され、満たすべき性能基準が引き上げに。2025年からは、集合住宅を含む全ての新築住宅で次世代省エネ基準とされる《等級4》以上を満たすことが必須条件となり、さらに2030年以降は、より厳しい《等級5(ZEH基準)》以上が最低ラインとなることが決まっているのです。

こうなると、従来の断熱性能基準で建てられた建物は、快適さでも光熱費でも新基準の新築物件に大きく水をあけられてしまいます。時間の経過と共に人々が高断熱の住環境に慣れてくれば、従来物件がますます厳しい状況にさらされることは明白です。

■ 断熱等性能等級の一覧

等級7 戸建て住宅のみ	省エネ法基準比エネルギー消費量▲40%(Heat20-G3相当)	2022年10月 から新設。 欧米の基準値
等級6 戸建て住宅のみ	省エネ法基準比エネルギー消費量▲30%(Heat20-G2相当)	
等級5	2030年までには義務化(ZEH基準)	
等級4	2025年4月より新築には義務化(省エネ法基準と呼ばれ省エネ法に基づき平成28年に定められた基準)	
等級3	平成4年省エネルギー基準	多くの既存住宅が該当
等級2	昭和55年省エネルギー基準	
等級1	無断熱(等級2に満たない)	

■ 調査結果にも表れた断熱ニーズの高まり

一方で、断熱性能に対する消費者側のニーズも高まっています。「2023年 注文住宅動向・トレンド調査」(SUUMOリサーチセンター)によれば、2021年時点における《注文住宅の建築者が重視した条件》は、1位「耐震」、2位「間取り」、3位「断熱」でした。しかし、翌2022年になると順位が逆転し「断熱」が2位に。2023年には1位の耐震に迫る伸びで、今や住まいの断熱性能は、住宅購入層には間取りをも上回る関心事なのです。

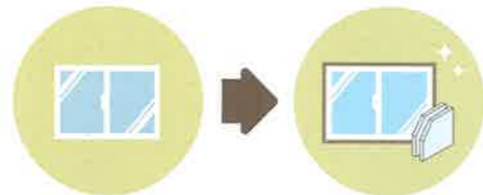
また、前述のトレンドワード《断熱新時代》が選ばれた背景にも、光熱費削減への期待や、熱中症やヒートショック等の予防への期待など、健康で快適な住環境に向ける人々の関心の高さが表れています。加えて今年4月からは、入居者が賃貸住宅の断熱性能を手軽に確認できる「省エネ性能表示制度」も始まりました。現時点では表示義務対象の物件が少数のため変化を感じませんが、制度の浸透が進めば部屋探しへの影響度は確実に大きくなり、断熱性能が新たな住まい探しの指針となると考えられます。

■ 手軽な断熱リフォームで性能向上

今後、続々と建築される高断熱住宅。従来物件が対抗するには何らかの断熱改修を加えるしかありませんが、改修は方法も工事規模もさまざまです。何から手をつければいいのか分からない方や、まずは手堅く始めたいという方は、次のような小規模・短工期・低コストの工事から検討してみましょう。

● 内窓の設置

今ある窓の内側にもう一枚の窓を取りつけ、二重窓とする工事です。内窓を新設することで外窓と内窓の間に空気層が生まれ、魔法瓶のように熱が伝わりにくくなり、断熱効果や冷暖房効率が高まります。また、気密性の改善により防音対策や結露の予防につながる嬉しい効果も。



腰高窓など小規模な工事なら1箇所あたり4万円程度から、掃き出し窓なら10万円程度から実施できます(ガラスの種類や窓の形状により異なる)。窓ひとつにつき1時間程度の施工で済む工法もあり、資材調達などが順調なら急ぎの原状回復工事にも追加可能です。

● 断熱材による天井断熱

天井裏に断熱材を設置することで断熱性能を高める工事です。グラスウール断熱材等を敷き詰める敷き込み工法と、発泡ウレタン等の充填剤を吹き付ける吹き込み工法が一般的。費用は1㎡あたり4～8千円、工期は1週間程度が目安です。



ただし、天井裏に作業スペースがない・天井材の強度が足りない等の場合は、天井を剥がす等の追加費用がかかります。安価に済ませたい場合には、室内側の天井に断熱材を貼り上げる方法もありますが、見た目の問題を検討する必要があります。

● 断熱改修パネルの設置

最近では、室内の既存の壁に断熱改修パネルを貼るだけの手軽な方法も登場しています。木造住宅の壁だけでなくRC造のコンクリート面にも施工でき、ひと部屋からの部分施工も可能。商品によってはパネルの厚みが30mm以下と薄く、設置による室内スペースへの圧迫も抑えられます。パネルの本体価格は1枚あたり7千～1万5千円ほど。施工規模次第では1週間程度で施工可能です。



空室対策コラム

シューズボックスで玄関の第一印象アップ

内見からの成約率を高めるなら、やはりドアを開けた瞬間の第一印象にこだわりたいもの。中でも最初に目に飛び込んでくる「シューズボックス」は、見た目と実用性の両面から入居者がチェックする重要なアイテムです。

■ 平均10足、収納ナシでは不便な生活

メーカー等の調査によれば、日本人は平均して10足程度(男性7～8足、女性12～15足)の靴を所有しているとのこと。男性でも過半数が5足以上の靴を所有していることとなります。2～3足なら土間に直接置くからと、単身用物件ではあまりシューズボックスが重視されませんが、収納場所がない物件となれば「暮らしにくい」と評価される可能性も高まります。ましてや女性ターゲットの物件となれば、靴の収納できない物件は門前払いとなりかねません。

■ 見た目と使い勝手のバランスを重視

シューズボックスを新調・新設する場合、ポイントは「デザイン」「容量」「省スペース性」「利便性」のバランスです。前述の通り、シューズボックスは部屋の第一印象も左右するため、見た目にはある程度こだわらなくて

■ 国・自治体の補助金制度を要チェック

高断熱化を進めるうえでは補助金も活用しましょう。断熱リフォームに関する補助金制度を独自に用意している自治体もあるため、施工検討の際は必ず確認を。補助内容は自治体によって異なりますが、東京都では高断熱窓などへの改修費用の1/3を、大阪府大阪市では断熱等級4への引き上げで費用の2/5を補助してもらえるなど、ある程度の負担軽減が期待できます。

また、国も省エネリフォームに対する大型補助金制度「住宅省エネ2024キャンペーン」を実施しています。工事内容にあわせて、下表の4事業から補助金が支払われる仕組みですが、それぞれ個別に設定された事業予算がなくなり次第終了となるため、利用する場合は早めに業者の選定・工事の発注を行ないましょう。

事業名	断熱改修の例	残り予算額
子育てエコホーム支援事業	・ドア・窓の断熱改修 ・外壁・屋根・天井・床の断熱改修	67%
先進的窓リノベ2024事業	・複層ガラス等への交換 ・内窓設置 ・外窓交換	74%
給湯省エネ2024事業	・エコキュートの設置 ・エネファームの設置	50%
賃貸集合給湯省エネ2024事業	・エコジョーズの設置 ・エコフィールの設置	99%

※残り予算額は8月15日時点の公表値

す。しかし、想定居住人数に対して収納できる量が足りなかったり、大きすぎて玄関が狭くなるほどだったりでは効果は半減。適正サイズを選択したうえで、ちょっとしたものを置ける飾り棚付きや、身だしなみチェックのできる姿見付きなど、便利さもアピールできる製品を選びたいものです。



なお、シューズボックスを置く余地のまったくない狭い玄関の場合は、扉のないラック型の製品や、壁面への造作による「オープン収納」の検討を。靴はにおいや汚れを気にして隠したいものと思いきや、昨今は「見せる収納」の普及もあり、入居者の抵抗感は少なめです。ラックであれば数千円から、造作であれば5万円程度から導入が可能です。



うまい話には裏がある！

不動産にかかわる 今どきの詐欺の種類と手口



連日「オレオレ詐欺」や「振り込め詐欺」の注意喚起がなされていますが、投資家をターゲットにした怪しげな話も世間にはたくさん転がっています。お金を増やせる、今しかチャンスがない…そんな都合の良い言葉に騙されないよう、賃貸経営者が気をつけたい詐欺の種類と注意点を押さえましょう。

■ 投資計画を狂わせる「入居状況詐欺」

賃貸経営者が最も気を付けるべき詐欺の一つが「入居状況詐欺」です。誰も買うなら“満室”の物件を購入したいものですが、詐欺師はその心理に付け込み、入居状況を偽ります。魅力的な利回りの満室物件を買ったはずが、購入直後から退去が立て続けに発生したり、入居者が実は存在しなかったり…。つまり、空室だらけの物件を高値で買わされてしまうのです。

入居状況詐欺は見抜くのが難しく、現地に足を運んでも、詐欺師の仲間が住んでいる部屋や、入居中に見せかけた空室を看破するのは至難の業。対策としては、賃貸借契約の状況をまとめたレントロールに不審な点がないか、特定の時期に不自然な契約がないか等を確認しましょう。ただし、この情報自体が偽装される場合もあり、最後は「話がうますぎないか？」と自身に問う姿勢が重要です。



手付金どころか物件価格の全額をせしめようとするのが「地面師詐欺」です。過去には大手企業が被害に遭う事件も複数ありましたが、地面師詐欺は大規模な取引だけを対象とするとは限らず油断できません。

詐欺師に対抗するには売主への本人確認の徹底が重要ですが、相手は身分証や印鑑証明書も偽造するプロ。加えて、更地や駐車場など、近隣住民でも所有者を把握していないような不動産を詐欺師が選べば、本人確認はより困難となります。こちらも「うまみの妥当性」を冷静に判断できるかが被害回避のカギ、裏があるのではと疑う視点が命綱です。

■ 投資詐欺増加の背景にデート商法・SNS

以上のような不動産詐欺に加え、昨今はさまざまな投資詐欺・悪徳商法が増加しています。中でも顕著なのが、恋愛感情を利用して高額商品を売りつける「デート商法」。SNSやマッチングアプリの全世代的な普及に伴い、以前よりも「面識のない異性と出会う」ことのハードルが下がっています。古くから恋愛感情は人に隙を生みやすく、数多の詐欺に使われてきました。詐欺師にとって男女の出会いの場は、不動産や投資話を売りつけるにうってつけの狩場なのです。

詐欺の被害に遭わないためには、まずは判断に時間をかけること。特に、不安や射幸心を煽られるような話を聞いた時は、その場で判断せず時間を置くべきです。また、そもそも詐欺師が近寄ってこないよう、自身の情報を拡散しないことも大切。個人情報等に限らず、“儲け話を探している”という情報が拡がるだけでも被害リスクは高まります。詐欺師はありとあらゆる方法で私たちの情報を狙っていると肝に銘じましょう。



気を付けて！ 屋根・外壁の高額請求詐欺

「近くで工事をしている者ですが、お宅のアパートの屋根が壊れているのが見えました…」

その場で屋根を見せると屋根を壊され、法外な値段の修理提案をされるという、昔からある詐欺。本当に壊れているかの確認は馴染みの業者・管理会社にお任せください！

■ 架空の取引で丸損！ 「手付金詐欺」「地面師詐欺」

計画が狂うどころか、資金をまるまる奪われてしまうのが、不動産そのものや所有者の存在を偽るタイプの詐欺です。例えば「手付金詐欺」は、魅力的な不動産、もしくは不動産取引のニーズが“ある”ように見せかけて購入を促し、手付金を持ち逃げするというもの。「他に買われてしまう前に手付金を払って押さえた方がいい」などと説明して焦りを誘います。

手付金詐欺は不動産業者を騙るケースがほとんどのため、まずは名乗った法人が実在するか、実在するなら本人が在籍しているかを確認しましょう。実在社員へのなりすましに備え、会社を訪問してみるのも有効です。

また、不動産所有者になりすまして取引を持ち掛け、