

URBAN-REPORT

賃貸住宅のエアコン設備について

私はお部屋探しをされているお客様のお手伝いをしているのですが、今回はお部屋の条件をお伺いした時に必ずと言っていい程あげられるエアコン設備について取り上げてみました。エアコンは不動産ポータルサイトSUUMOの「付いていて当たり前、付いていない家は借りないと思う設備・仕様ランキング」の2位にランクインする程、お部屋を決める上で重要度の高い必須設備になります。(因みに同ランキング1位はバストイレ別です。)

○年平均気温の上昇

私が子供の頃は真夏にエアコンが無くても扇風機だけで耐えられるくらいの暑でしたが、近年はエアコンがないと耐えられないくらい暑い日が増え、外に出ると日傘を差す男性を見かける事も多くなったように思います。(私も昨年から日傘デビューしました。)

気象庁によると日本の年平均気温は、様々な変動を繰り返しながら上昇しており、長期的には100年あたり1.40℃の割合で上昇しているとの事です。今後さらに温暖化は加速されると予測されていて、気象庁と文部科学省が発表している「日本の気候変動2025」によると21世紀末には年平均気温「2℃上昇シナリオ」「4℃上昇シナリオ」の予測があります。

平均気温1℃上昇とはあくまでも平均ですので、実際は日や地域でばらつきがありますのでより高温の日が多くなる事となります。100年あたり1.40℃の上昇でこれだけ私たちの生活は変化していますので、今後2℃～4℃平均気温が上昇した世界は更に大きな変化になると考えられます。



○真夏日、猛暑日、熱帯夜の日数が増加。冬日の日数は減少

工業化以前の気候で「100年に一回の極端な高温になる頻度」が20世紀末では10回だったのが、21世紀末では2℃上昇シナリオだと67回、4℃上昇シナリオだと99回。「猛暑日の年間日数」が2℃上昇シナリオだと4.2日、4℃上昇シナリオだと18.8日。「熱帯夜の年間日数」が2℃上昇シナリオだと26.4日、4℃上昇シナリオだと56.2日。温暖化対策が取られない場合、日本の冬日は年間で約46.2日減少となるそうです。又、4℃上昇シナリオでは21世紀末までには夏季に北極海の海氷がほとんど融解すると予測されています。

○猛暑が及ぼすエアコンの設置(方法)について

猛暑が続く中、エアコンの設置と使い方は快適な生活と生命(健康)を守るためにますます重要になっています。下記に猛暑が及ぼすエアコン設置の影響とポイントについてまとめてみました。

① 設置需要の急増

- ・猛暑日(最高気温35℃以上)が続くと、エアコンの新規設置や買い替え需要が急増している。
- ・特に高齢者や乳幼児のいる家庭では、熱中症対策として早期設置が推奨されている。

② 設置場所の工夫が必要

- ・冷気を効率よく循環させるため、床から1.8~2.4mの高さに設置するのが理想である。
 - ・窓の近くに設置することで、外気の影響をすばやく調整できる。(熱気遮断のカーテン等も効果的)
 - ・室外機との距離を短くすることで冷却効率が向上する。
- *エアコン取付をするだけでなく、設置工夫を施すことにより、より効果的な使用が可能となる。

○日本の住宅における断熱の歴史

日本の断熱等級(断熱等性能等級)は、1980年「旧省エネルギー基準」(断熱等性能等級2相当)から始まり、1992年「新省エネルギー基準」(断熱等級3)、1999年「次世代省エネルギー基準」(断熱等級4)が制定。その後2022年には断熱等級5、6、7が新設されました。(等級は数字が大きいほど断熱性能も高くなります。)

これまでは一部の住宅を除き、断熱性能の義務化はありませんでしたが、現在は2025年4月以降に工事に着手するすべての新築住宅に断熱等級4以上が義務化となっています。

また、2030年には省エネ基準の水準が引き上げられ、断熱等級5が最低等級となる予定です。これは2050年のカーボンニュートラル実現に向けた取り組みの一環となります。

○適切な能力のエアコン選びが大切

現代の断熱性能や気密性に優れた住宅でエアコンのカタログに記載されている「〇畳用」という畳数表示を参考にして「うちはLDKが18畳だから20畳用のエアコンを選んでおけば安心」といった選び方をするとオーバースペックになってしまう事になります。

エアコンを選ぶ際にはお部屋の広さ（畳数）だけではなく、断熱性能、気密性、間取りや日射遮蔽（夏の日差しを遮ることで室温上昇を抑える）、日射取得（冬の日差しを取り込むことで暖房効果を高める）等も考慮して適切な能力のエアコンを選ぶことが大切です。

断熱性能はUA値、気密性はC値で表され、どちらも設計図書で確認できる場合があります。

- ・ UA値（外皮平均熱貫流率）とは・・・
住宅の断熱性能を表す数値で、外皮（屋根、壁、窓、床など）を通して熱がどれくらい逃げやすいかを示します。UA値が小さいほど熱が逃げにくく、断熱性能が高い住宅であることを意味します。
- ・ C値（相当隙間面積）とは・・・
住宅の気密性能を表す指標で、「相当隙間面積」とも呼ばれます。具体的には、住宅の床面積1平方メートルあたりにどれだけの隙間があるかをcm²で表したものです。C値が小さいほど隙間が少なく、気密性が高い住宅と評価されます。



日本の省エネ地域区分は1地域～7地域まであり、6地域（東京）の断熱等級4のUA値は0.87以下になります。気密性を表すC値は1.0cm²/m²以下を一般的に「高気密住宅」とみなすことが多いです。

こちらはあくまでも目安ですが、断熱等級4の住宅の場合は畳数表示の2倍程度の広さまで、断熱等級5の住宅の場合は畳数表示の3倍程度の広さまで対応できる場合があると言われていています。但し、何畳用のエアコンにするか決める際は、気密性等も考慮する必要がありますので、余裕をもってエアコンの能力を選ぶ必要があります。

○全居室エアコン付き物件の普及

私は単身向けからファミリー向けまで様々な物件をご案内しているのですがエアコンが付かない物件というのはほぼなく、1LDKの場合はLDKにエアコン1基、もう一部屋は入居者様にて設置というケースが多いです。ところが最近は全居室エアコン付き物件が増えてきたように思います。

お部屋探しに来られたお客様はエアコンは設置されていても1基のみという認識の方がほとんどですので、全居室にエアコンが設置されている物件はとても喜ばれますし、物件決定の決め手となる事もあります。エアコンが1基では不足と見なされていた間取りのお部屋にエアコンを追加した場合1,000円～2,000円程度の賃料アップが見込めます。

例えば間取りがリビングのすぐ隣に居室がある場合はリビングの1基のみでも大丈夫と考える入居者の方が多いですが、リビングと居室が廊下で区切られているような間取りの場合はリビングと居室の両方にエアコンが必須と考える入居者の方が大半です。

今後も日本の気温は間違いなく上昇すると予測されていますので、エアコンの有無はお部屋探しをする上で更に注目される部分になると考えます。

一般的に家庭用エアコンの寿命は10年程度とされていますが、賃貸物件の平均居住期間は単身者は約3年、ファミリー層は約5年とされています。入居者様が設置されたエアコンは転居の際、移設せずに処分される場合もありますが、設備であれば入居者が入れ替わっても、使い続ける事ができますので環境への配慮にもなります。

エアコンは畳数で価格が大きく変わりますので、物件の断熱性能等に合った適切な能力のエアコンを選ぶことができれば1台当たりのコストを抑えられる場合があり賃料アップも見込めます。他物件との差別化にもなり入居者も決まりやすくなりますのでご検討頂くのも良いと思います。

今回はエアコンの事を書かせて頂きましたが、お部屋探しをされている方が何を求めているのか、現場の声を担当部署に共有し、時代に合ったご提案ができるように連携して取り組んで参ります。