



日本と海外の住宅産業の違い①

今回の日合商解説（vol.103）では、日本と海外の住宅産業の違いについて解説します。今後、住宅業界の大法改正により住宅性能の基準が上がります。また、人口減少により住宅市場は縮小し、街づくりの在り方も変化していきます。住宅の性能や街づくりにおいて日本よりも進んでいる海外の住宅産業を参考・紹介しながら解説をしていきます。

INDEX

- ① 海外に追隨する日本の住宅産業
- ② 日本と海外の省エネ性能の違い①
- ③ 日本と海外の省エネ性能の違い②

① 海外に追隨する日本の住宅産業

日本の住宅産業は、2025年4月に施行される「4号特例の縮小」や「省エネ基準適合義務化」により、住宅性能の向上を目指す段階に差し掛かっています。これらの規制強化は、特に省エネ対策を重視する海外、特に欧州の住宅産業に追隨する形となりますが、依然として日本は住宅性能の面で先進国に比べ遅れを取っています。

まず、欧州の住宅産業は、省エネや環境に対する意識が高く、厳格な規制や高性能な住宅の普及が進んでいます。例えば、ドイツやスウェーデンなどは住宅の断熱性能や気密性の向上が徹底され、長寿命で環境に配慮した住宅が主流です。これにより、エネルギー消費量の削減と住環境の快適性が両立されており、住宅性能基準が国民の生活に根付いています。また、欧州では住宅の価値を長期的に保つ考え方が強く、改修・メンテナンスを重視する文化も根付いています。一方、日本の住宅は比較的短寿命であり、新築が重視される傾向があります。これまでの規制は緩やかで、建設スピードが重視されてきたため、断熱や気密性能、エネルギー効率の後回しにされがちでした。しかし、少子高齢化や人口減少といった社会課題に対応するため、いよいよ住宅の長寿命化と高性能化が急務となってきました。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum



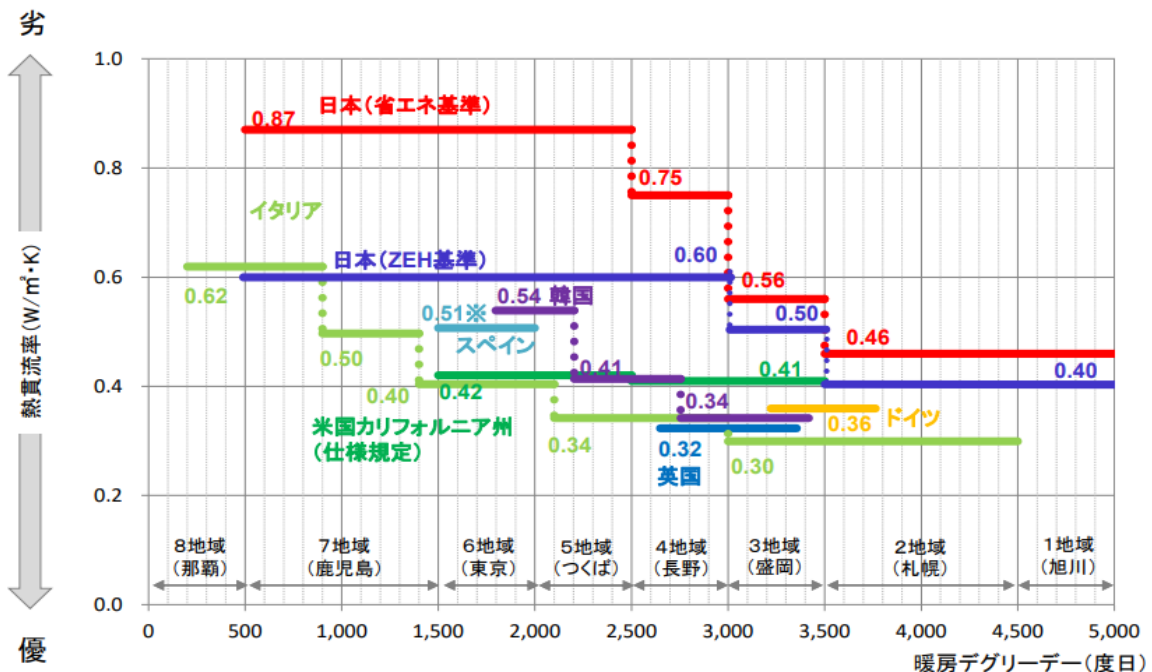
② 日本と海外の省エネ性能の違い①

住宅の省エネ性能において、日本と欧州（特にドイツや北欧諸国）では、依然として大きな差があります。この差は、住宅の断熱性や気密性、再生可能エネルギーの導入度合いといった多様な要素に起因しています。まずは日本と欧州との違いについて、断熱性能・気密性という観点から説明します。下図は住宅の外皮平均熱還流率（UA値）基準の国際比較です。この図からも、日本の断熱性能の基準は、海外と比べても低いことがわかります。

II. 建築物の省エネ性能の一層の向上

国土交通省

住宅の外皮平均熱貫流率(UA値)基準の国際比較（2021年）



出典：国土交通省「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次報告案）及び建築基準制度のあり方（第四次報告案）について」より

ドイツなどの欧州の国では、断熱性能と気密性が非常に重視され、建物の外壁・窓・屋根といった部分に高い断熱基準が設けられており、外気温が低くても、断熱材が冷気の侵入を防ぎ、室内の暖房効率を高めるように設計されています。また、気密性が高いことで、暖房や冷房の効率が上がり、省エネ性能が向上します。

対して日本では、地域による温度差もあるため、断熱基準が地域ごとに異なる一方、全体的な基準は欧州に比べて低く設定されています。そのため、寒冷地を除く温暖な地域では、断熱性や気密性に対する意識が薄く、冬や夏のエネルギー消費が増える傾向にあります。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

③ 日本と海外の省エネ性能の違い②

再生可能エネルギーの利用については、欧州では、ミネルギーパッシブハウスなど、エネルギーの自給率を高める住宅が普及しています。太陽光発電や地熱ヒートポンプの利用も進んでおり、余剰エネルギーを地域に供給する仕組みも整備されています。ドイツなどでは、住宅におけるエネルギー効率向上を目的とした補助金制度が整備され、



一般家庭における省エネ対策が進んでいます。日本でも近年、再生可能エネルギーの導入が進んでいるものの、欧州と比べて普及率は低い傾向にあります。太陽光発電の設置が徐々に広まっている一方、地熱や風力といった他のエネルギー源の活用は限定的です。また、ZEH住宅の普及も進んできているとはいえ、全体の住宅市場に占める割合はまだ小さいのが現状です。

政策と規制の違いについては、欧州では住宅や建物に対する厳格なエネルギー効率基準が法的に定められており、省エネルギー性能証明書（EPC）などの基準も施行されています。また、カーボンニュートラルや気候変動対策の一環として、建築物のエネルギー効率を向上させる政策等が10年以上前から強く推進されています。これにより、新築住宅のみならず既存住宅についても改修が求められるため、住宅の省エネ基準が高く維持されています。

それに対して日本では、省エネ基準の法整備が進みつつあるものの、欧州ほど厳格ではありません。しかし、2025年4月から省エネ基準適合義務化が施行されることで、国内でも徐々に基準が引き上げられ、エネルギー効率の向上が期待されています。

こうした法整備により、今後は新築住宅はもちろん、ストックにおいても省エネ対応が強化される見込みです。

日本では、住まいの快適性が重視されるものの、初期投資への抵抗があるため、省エネ住宅の導入に対する意識は欧州に比べて低い傾向にあります。しかし、エネルギー価格の上昇や環境意識の高まりにより省エネへの関心が強まってきており、今後は高性能住宅に対する需要が増加することが見込まれます。