

本紙創刊満45周年記念企画

特別座談会

本道賃貸住宅の現状と課題
賃貸住宅の性能向上を考える

道民の約半数が居住する
賃貸住宅こそ性能向上を図るべき



株式会社テスク
代表取締役 丹 英司氏



北海道建設部
住宅局長 平向邦夫氏



住宅金融支援機構北海道支店
支店長 有吉正博氏

国の省エネや環境保全の政策によって、長期優良住宅の普及が進んでいるが、本道ではそれ以前から北方型住宅の取組みが行われ、戸建住宅については性能向上が図られ、全国的にもトップクラスの位置づけとなっている。しかしその一方で、集合住宅、特に賃貸住宅の性能向上については立ち遅れている状況といえる。省エネや環境保全という本来的な意味を考えると、集合住宅こそ性能向上を図る必要があると考えられる。そこで北海道建設部住宅局長の平向邦夫氏、住宅金融支援機構北海道支店長の有吉正博氏、賃貸住宅施工業者の代表として株式会社テスク代表取締役の丹英司氏に、それぞれの立場から、賃貸住宅の性能向上に向けた現状の課題と提言を聞いた。

賃貸住宅の性能向上について、平向 北海道ではこれまで民間の住宅政策前に現状の道内の賃貸住宅に関するは戸建住宅

（持家）を中心に進めてきています。その結果、道内の工務店を含めた施工業者の皆さんの努力もあり、全国的に見ても性能の高い住宅を建築できるレベルになったと思っています。ただ、賃貸住宅については政策の必要性を感じながらも、道として十分な施策を講じていないのが現状です。特に性能面に関しては把握し切れていません。数年前に北方建築総合研究所で施工業者を対象にしたアンケート調査を行ったことがありますが、当時の持家等の水準を満たす賃貸物件を建築しているという回答はほとんどなかったと記憶しています。

有吉 当機構の省エネ賃貸住宅の融資については、申し込み要件自体が省エネ性の高い住宅となっていますので、申し込みたいという物件につきましても一定の水準を満たしています。ただ、道内全体の賃貸着工から見ると五、六割のご利用状況となっています。また、賃貸融資についてご説明をさせていただく際に感じるのは、「断熱等性能等級4」などの条件は、現

状ではかなり高い性能と感ぜられていて、事業者さんが多く、「コスト面を考えると厳しいですね」との声を多くお聞きします。丹 賃貸住宅を建てる時は取支バランスを見ますので、「建築コストをできるだけ抑えて利回りを上げる」というのが今の賃貸事業の基本となっています。そのため、高断熱など性能面を謳っている施工業者のもの以外は、建築基準法の最低ラインで建てるといのが極々一般的です。どの程度の割合かは表示しづらいですが、性能重視型のオーナーや施工業者はかなり少ないと思います。

平向 それについてはこれから検討します。省エネ法が出来上がりが、現状では二千坪以上の非住宅は平成十九年から義務化されることになっています。今後規模を小さくして一般の住宅にもその範囲を広げていくことは明らかなので、近い将来、賃貸物件についても省エネ化が義務づけられるものと思えます。今後、社会実験を継続していく必要性はあると感じています。

平向 今年二、三月に行った賃貸住宅の性能表示制度に関する道の社会実験の目的と内容についてお話しください。平向 賃貸住宅に入

居される方のほとんどは、部屋を選ぶ際に一度は中を見学して確認してから決めるものですが、性能的な部分については「断熱性」「遮音性」と、選ぶ時と住んだ後の結果が違ってくると思います。これは全国ベースの統計ですが

「入居した後の不満」に、「こんなに寒いとは思わなかった」「横からこんなに音がするとは思わなかった」との回答が多くあったことから、断熱性能と防音についてやってみようか。今回の社会実験に参加された感想をお願いします。丹 入居者の意識がそこまで来ていないと感じました。現在の入居者は物件を選択する上で、「家賃」「間取り」「立地」を最優先に決めていきます。性能面は住んでみて初めて気づくことなので、最初の物件選択段階では難しいと思います。今はインターネットを使って絞り込んで物件を選別する仕組みになっていますから、賃貸業界全体の仕組みを変えていくのが難しいと感じています。

有吉 少し前に国交省が賃貸と持家の違いを公表しており、それによると、賃貸では「家賃」が選考する上で最も重要な項目となっており、次いで、「間取り」「立地」と続き、「遮音性」や「断熱性」はかなり下位になっていました。ただ、住んだ後のギャップの大きさでは、「遮音性」が最も多く、次いで「換気性」「断熱性」「冷暖房性能」と、選ぶ時と住んだ後の結果が違ってくると思います。これは全国ベースの統計ですが

平向 今回の社会実験は、断熱環境と音環境についての性能表示を行いました。北総研で事前に札幌と旭川で民間賃貸住宅の居住者の方にアンケート調査を行って

ら、北海道では「断熱性」がもっと上位にくるかもしれないですね。その意味では、この住宅性能の部分を見ると「見える化」して、さらにもう少し踏み込んで生活上のコスト面を見せたいですね。特に断熱性能を「等級2」から「等級4」に上げられれば、暖房費を半減させられるかもしれないので、北海道では効果が大きいと思えます。これなら家賃の差を埋められるかもしれません。

平向 どこにどうアプローチするのかが課題です。道民の皆さんが住むための住宅をどの業者に頼めば、一定水準以上の住宅として建築してもらえるのかを分かってほしいです。ただ、持家は実際に建ててお金を出す方がそこに住まわれるので、性能面を気にされる方が多いですが、賃貸住宅の場合は造り手と住まい手が違うので、こうしたシステムが賃貸住宅にも適応できるか分かりません。ただ性能向上が一番重要だと思いますので、いろいろと進めながら考えていくしかないと思っています。

有吉 確かに賃貸市場は、オーナー、施工業者、仲介、管理、入居者と複雑ですね。有吉 いろいろなか

（持家）を中心に進めてきています。その結果、道内の工務店を含めた施工業者の皆さんの努力もあり、全国的に見ても性能の高い住宅を建築できるレベルになったと思っています。ただ、賃貸住宅については政策の必要性を感じながらも、道として十分な施策を講じていないのが現状です。特に性能面に関しては把握し切れていません。数年前に北方建築総合研究所で施工業者を対象にしたアンケート調査を行ったことがありますが、当時の持家等の水準を満たす賃貸物件を建築しているという回答はほとんどなかったと記憶しています。

「長持ち、ランニングコストが低い」という方が、経営的にはうまくいくのだと思いませんか。経営計画がうまくいかないと、後々維持費がかかり、利回りどころかマイナスのコストが発生するということにもなりかねません。長期の計画でどうすればいいのかということをオーナー様には分かってほしいです。施工される事業者様にもご理解いただきたいと思います。おそろしく施工するところから変わっていかないと難しいとは思いますが、ハウスメーカーが供給しているものは意識が変わってきているように思います。ただ本当はRCのようなグレードの高い物件を施工される事業者様は、そうした意識を持っていただきたいのですが、現実的には他の事業者と競わなければならぬので、なかなか大変かなと思います。

耐久性が伸び物件の資産価値が高くなる

テスクさんの質問は、賃貸住宅の取組みについてお話しください。丹 当社は創業二十年ほどになりますが、創業当初から省エネで快適な住環境の提供と地球温暖化対策を掲げています。そこで建設会社として何ができるのかということで、たどり着いたのが外断熱工法です。一般的な従来工法と比べ二〜三割高いと言われている工法だったので、賃貸住宅に導入するのは厳しい取組みでありましたが、通気層を確保しながら断熱パネルを型枠兼用する等コストを抑え、収支物件でも採用可能な外断熱工法（ハイパー工法）を独自開発しました。また、「断熱性能を上げて何がいいんですか」と言われるなどオーナー様にもご理解いただきたいです。



丹 パターンは様々なものです。基本的に立地に合ったものを造っています。外断熱だと具体的にどのようないかがあるのか、入居者のランニングコストを低く抑えらばかりでなく、修繕やメンテナンスなど、オーナー側のランニングコストを低く抑えられるということですが、また、入居者の回転率やクレームの数が少ないということも徐々に分かってもらえようになり、物件の耐久性が伸び、物件の資産価値が高くなるわけですね。賃貸住宅は三十年前後の長期のローンを組みますから、長期的な経営になります。新築時には満室でも十年後に空室では事業として成り立ちません。そのためにもしっかりと建物をつくらなければならないと思います。「高利回りです」とは紹介できませんが、長い目で賃貸経営を事業として考えていらっしゃるオーナー様にはご理解いただければと思います。

丹 ドイツの「エネルギーパス」のような実際に光熱費がどの程度かかるのかという判断基準の中で選択する必要があると思います。「見える化」することで、いままで見えていなかった部分が見えやすくなります。入居者の方の選択肢としてなりえると思います。

丹 新基準では一次エネルギーが主なんですね。建物に関しては「箱」の性能が基準になるべきで、建物自体の性能が高くなければ、いくら中を替えても意味がないわけです。

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。

丹 建物性能を上げることで、入居者のランニングコストを低く抑えらばかりでなく、修繕やメンテナンスなど、オーナー側のランニングコストを低く抑えられるということですが、また、入居者の回転率やクレームの数が少ないということも徐々に分かってもらえようになり、物件の耐久性が伸び、物件の資産価値が高くなるわけですね。賃貸住宅は三十年前後の長期のローンを組みますから、長期的な経営になります。新築時には満室でも十年後に空室では事業として成り立ちません。そのためにもしっかりと建物をつくらなければならないと思います。「高利回りです」とは紹介できませんが、長い目で賃貸経営を事業として考えていらっしゃるオーナー様にはご理解いただければと思います。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。

丹 家賃は建物の性能ではなく、地域別の相場によって設定されているのが現状です。オーナー様がグレードを上げていくので、通常の木造賃貸と比べて家賃を高めにとがなばって満室にしたいと思っています。その意味ではオーナーと仲介店のせめぎ合いとも言えます。札幌は特に立地や間取りで一律に決めてしまわれがちで、性能を上げてそれを家賃に反映しにくい状況です。



国民の約半数が居住する賃貸住宅の性能は「住んでみなければ分からない」のが現状

性能の良い物件は融資面でも有利に

有吉 これだとエネルギー価格の問題で性能の問題ではないというところがあります。住宅もそうした段階に入ってきているのではないのでしょうか。たとえば暖房費などを「見える化」すると、その建物の消費エネルギーは決まってくるので、断熱をした場合としない場合の性能差を事前に見てもらうことができます。

有吉 私どもの賃貸住宅ローンは、国の方針で「断熱等級4」などを条件に、比較的低利で融資させていたでいており、良いものを建てる条件も良くなりますし、性能の良い物件を増やしていく必要があると思っております。

有吉 冒頭でもお話ししたように、道内の賃賃工の五〜六%ですが、ファミリータイプに限ればもう少しシェアは高いと思います。ただしハウスメーカーなどの大手業者様が中心で、RC系の事業者様は非常に少なく、建物の基準に届いていないケースが多くなっています。

有吉 最後にご感想と業界へのご提案をお願いします。共同住宅の賃賃については、早急に手を付けなければいけないから、できなかつたところもあつたので、このような形で意見交換をさせていた

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。

丹 確かに付加断熱しやすい木造と違い、RCで断熱性を上げるのは難しいですね。それでも三十五年の長期で、しかも低金利で利用できるから魅力的です。