

取組概要

<課題認識と事業目的>

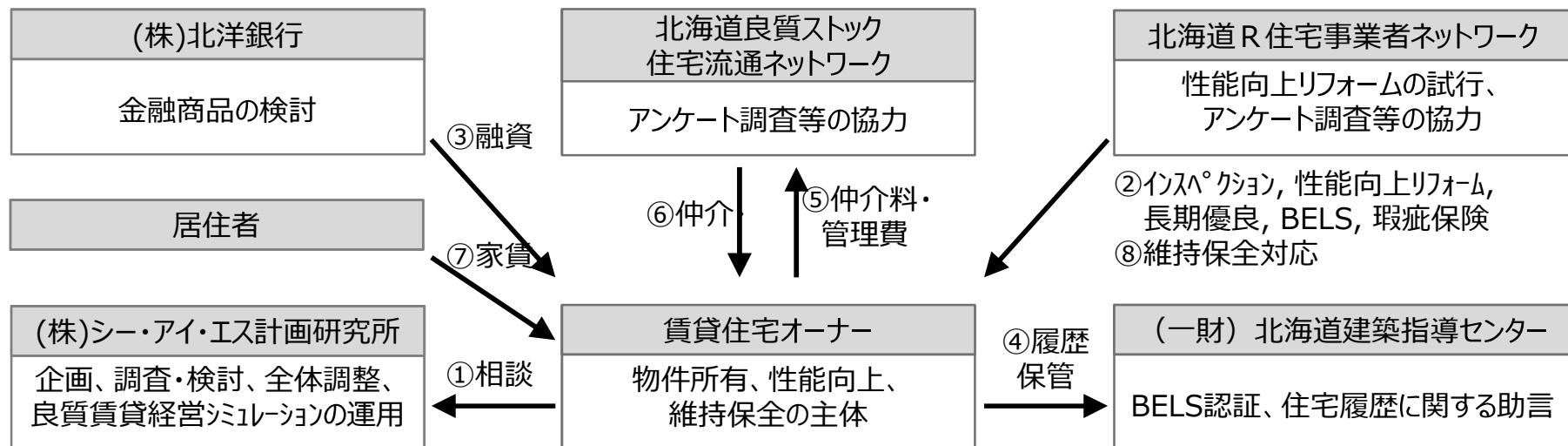
賃貸住宅においては居住者の退去に伴う内装や設備の更新は実施されているものの、性能向上リフォームは居住者の一斉退去が必要であることから全国的にも取組みが進んでいない状況にある。しかし、建築物省エネ法改正により、建築物の省エネ性能表示制度が強化されたことから、今後、賃貸住宅市場においても住宅性能が物件選択指標のひとつとなることが予想される。既存賃貸住宅も社会的要求に合わせた性能向上を実現しなければ、競争優位性を失い、稼働率低下、収益性悪化といった経営リスクを負うことが予想される。

このような社会状況において、積雪寒冷地における既存木造賃貸住宅の性能向上を実現するためには、これまでに戸建住宅の性能向上リフォームに取組んできた知見を生かしつつ、賃貸住宅市場の特性を明らかにし、居住者の居住環境改善とオーナーの経営改善を同時に満足する仕組みの構築が不可欠である。

<開発する仕組みの概要>

木造賃貸住宅の良質化に関する相談窓口を設置し、インスペクションの実施、性能向上リフォーム、全戸気密測定、長期優良住宅認定、BELS認証、リフォーム瑕疵保険適用等、既存木造賃貸住宅の性能向上リフォームをパッケージ化することにより、賃貸住宅オーナーが性能向上に取り組みやすい仕組みを構築する。また、賃貸住宅の性能向上を評価する「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発に取り組む。

仕組みの全体像



取組の詳細①-1

〈現状の課題認識〉

賃貸住宅の維持管理は居住者の退去に伴う内装や設備の更新、経年劣化に伴う外装の塗装や張替えが実施されているものの、建物全体の性能向上リフォームは居住者の一斉退去が必要であることから全国的にも取組みが進んでいない状況にある。しかし、建築物省エネ法改正により、建築物の省エネ性能表示制度が強化され、令和6年には、建築物の販売・賃貸を行う事業者に対して省エネ性能表示の努力義務が課されることとなった。このことから、今後、賃貸住宅市場においても断熱性能や一次エネルギー消費性能が消費者による物件選択指標のひとつとなる。既存賃貸住宅においても性能向上を実現しなければ、競争優位性を失い、稼働率低下、収益性悪化といった経営リスクを負うことが予想されるほか、昨今の住宅建設コストの高騰、解体工事費の高騰から、所有する木造賃貸住宅の建替という選択が難しい状況となっている。

また、消費者（居住者）側の視点から見ると、住宅建設コストの高騰から戸建住宅の取得が難しい子育て世帯の増加も予想されるほか、エネルギー価格高騰にともなう給湯暖房費負担の増加が深刻化している。住生活総合調査（H30国交省）によれば賃貸住宅の満足度は増加傾向にあるが、持ち家に比べて14ポイント程度低い状態が20年ほど継続しているほか、住宅市場動向調査（R3国交省）によれば住み替え等前後における住宅の複層ガラス等整備率は、持ち家（中古除く）で44.6～87.8ポイント、賃貸住宅で12.2ポイントと大きな開きがある。断熱性能の低い住宅においてはヒートショックなど居住者の健康面からも問題が顕在化している。

〈課題を踏まえた事業の目的〉

前述のような社会状況において、積雪寒冷地における既存木造賃貸住宅の性能向上を実現するためには、これまでに北海道R住宅事業者ネットワークが戸建住宅の性能向上リフォームに取組んできた知見を生かすことは極めて有用である。本提案においては、北海道R住宅の知見を最大限活用することにより、地域特性に見合った既存木造賃貸住宅の性能向上リフォームをパッケージ化するとともに、賃貸住宅居住者や賃貸住宅オーナー、不動産事業者、地域工務店など、賃貸住宅市場を構成する各セクターのアンケート調査やヒアリングを通じて賃貸住宅市場を多角的に検証する。市場特性を比較、考察するため、札幌市内のほか、札幌近郊都市の恵庭市を対象とする。

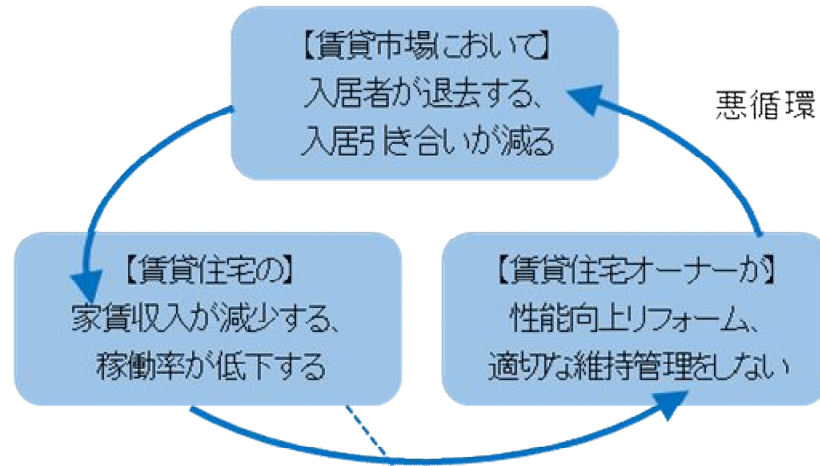
また、既存木造賃貸住宅の性能向上リフォームに取組む意欲的なオーナーの事業資金調達を下支えするために賃貸住宅の性能向上に特化した新規金融商品「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発を目指す。

これらの取組みにより、既存木造賃貸住宅の性能向上リフォーム（技術）、暖かく快適な住環境を求める居住者（市場）、及び性能向上リフォームに取り組むオーナーの資金調達を支えるリフォームローン（金融）について、相互の関係性を整理し、木造賃貸住宅の居住環境改善と賃貸経営改善を同時に満足する仕組みを構築することを目指す。

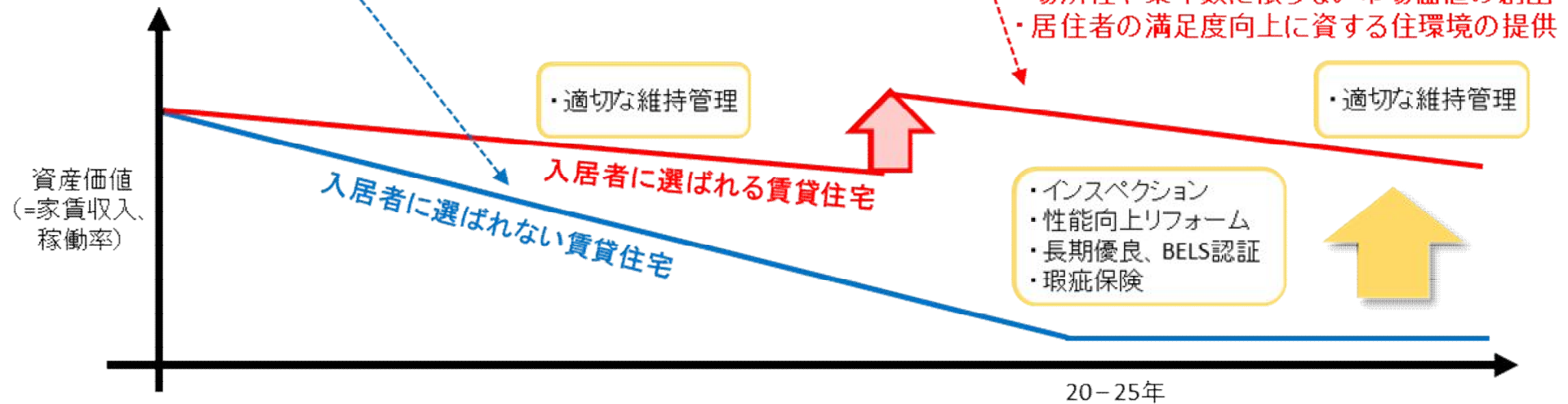
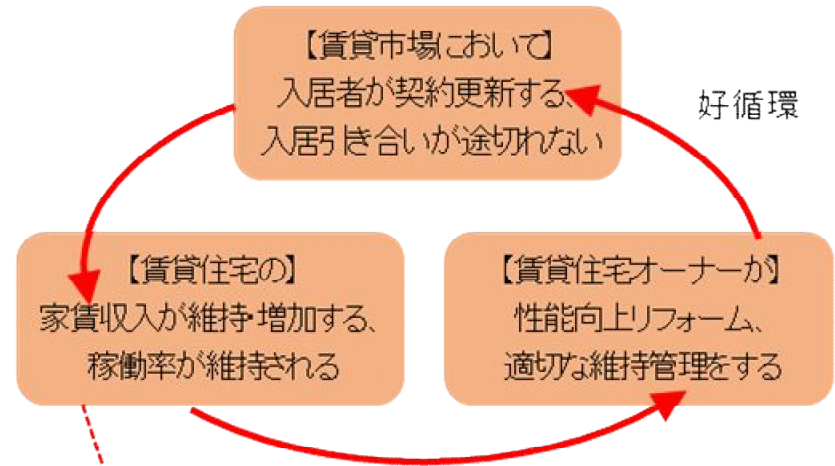
取組の詳細①-2

<開発仕組みが目指す社会像>

○賃貸住宅の悪循環



○入居者に良質性が評価される好循環



- ・場所性や築年数に依らない市場価値の創出
- ・居住者の満足度向上に資する住環境の提供

20-25年

取組の詳細②

<取組の詳細>

<p>仕組みの仕様</p>	<p>新耐震基準（1981年）適用以降に建設された既存木造賃貸住宅を対象として、インスペクションの実施、性能向上リフォーム、全戸気密測定、長期優良住宅認定、BELS認証、リフォーム瑕疵保険適用、性能向上を評価する「（仮称）賃貸住宅性能向上リフォームローン」の適用等、既存木造賃貸住宅における性能向上リフォームのパッケージ化を目指す。</p>
<p>対象顧客</p>	<p>主に、新耐震基準（1981年）適用以降に建設された既存木造賃貸住宅所有者（個人オーナー）。</p>
<p>顧客ニーズ</p>	<p>賃貸住宅建設時の借入金は完済しており、利回りが確保できている状態だが、築年が20～30年に差し掛かり、内外装や住宅設備の更新だけでは躯体劣化解決することができず、また、暖房コストを敬遠する近年の入居者ニーズに応えることができない。また、近年の解体工事費、新築工事費の高騰により、建替は新たな借入金負担が過大となってしまう。周辺の賃貸住宅市場で新築や建替が進むことにより、競争優位性が失われ、入居率、稼働率低下という賃貸経営上のリスクが生じる。</p>
<p>販売チャネル</p>	<p>日頃、仲介や物件管理を通じて賃貸住宅所有者との付き合いのある北海道良質ストック住宅流通ネットワークの会員が仕組みの紹介を担うほか、北海道R住宅事業者ネットワーク会員による既存木造賃貸住宅性能向上リフォーム事例の紹介や、賃貸住宅所有者に対する相談窓口を設置することにより、仕組みの普及に資する体制を構築する。</p>
<p>販売時期</p>	<p>令和6年度を予定。</p>
<p>価格</p>	<p>物件の現況により異なるが、建替よりも低コストで新築同等の内容を提供する。</p>

取組の詳細③-1**<住宅の維持保全・性能の向上>****●仕組みの概要**

性能向上リフォームについては、長期優良住宅（増改築）基準に準じる「北海道R住宅」の取組により実証、市場化されており、インスペクションの実施、性能向上リフォームについては既往の知見を最大限援用することとする。また、リフォーム後の全住戸について気密測定の実施及びリフォーム瑕疵保険の適用を行うとともに、長期優良住宅（増改築）認定及びBELS認定を取得することとする。

特に、令和6年より省エネ性能表示の努力義務が課されるほか、後述の性能向上を評価するアパートリフォームローンの適用においても、性能向上及び良質性を客観的に評価する必要があることから、BELS認定の取得は重要性が高いと考える。

また、性能向上リフォーム後の維持保全についても、延長瑕疵保険との連携、北海道良質ストック住宅流通ネットワーク会員及び北海道R住宅事業者ネットワーク会員による付帯サービス等の提供について検討する。

●本年度実施する事業の取組詳細**■性能向上リフォームの検証、既存木造賃貸住宅の各種調査**

木造賃貸住宅の性能向上リフォームについて、改修前、工事中、改修後及び入居後の各段階における検証に供するため、既存木造賃貸住宅オーナーから、工事物件の検証利用について協力を得ている（以下、「検証物件」という）。検証物件は、現在入居者に対して退去要請中であり、令和5年4月末までに全住戸退去完了予定となっている。本事業採択・交付決定後、速やかに棟全体の「既存住宅状況調査（インスペクション）」に着手し、早急に性能向上リフォームの内容について精査、決定する。なお、本提案の取組みのうち、当該検証物件における性能向上リフォーム工事については、「仕組みの開発時の効果検証等に必要となる試行的な工事等に要する経費」として、約80万円/戸の補助を要望したい（様式5-1参照）。本要望部分については、性能向上リフォーム内容を決定し次第、工事内容を含めて交付申請したいと考えており、お取り計らい頂きたい。検証物件においては、工事進捗に合わせた現地調査（検証）のほか、改修工事後から入居開始までの期間に断熱気密性能や遮音性能等を調査する「空き住戸現況調査」を予定する。また、入居開始後は、改修住戸入居者の協力を得て「入居住戸環境測定調査」を実施し、効果検証を予定する。

なお、入居募集中賃貸住宅（6棟、各1戸を想定）について、「空き住戸現況調査」、空き住戸を中心とした「既存住宅状況調査」を実施し、建築年代や専有面積、間取り等とともに整理、検証することにより、木造賃貸住宅の性能向上リフォームのポイントを整理する。

このほか、前記検証物件における入居後の「入居住戸環境測定調査」の比較検討のため、建築年代や間取り、世帯構成等の異なる既存木造賃貸住宅について「入居住戸環境測定調査（34戸程度を想定）」を実施し、性能向上リフォームの効果検証に供する。

一連の調査で予定する遮音性能については、賃貸住宅入居者の不満項目となりやすいことから、簡易な手法による遮音性能評価を試行し、定性的遮音性能評価の可能性について検討する。

各種調査で得た各種データは、後述の室内環境シミュレーションにも適用する。

取組の詳細③-2

<住宅の維持保全・性能の向上>

●本年度実施する事業の取組詳細（つづき）

■室内環境シミュレーション

「入居住戸環境測定調査」で得た建築概要、世帯構成、温熱環境等データ及びエネルギー消費量データ等を用いて、性能向上リフォーム内容や居住世帯構成に応じた室内環境シミュレーションを実施し、住戸の断熱性能や給湯暖房設備構成によって一次エネルギー消費量や入居世帯の暖房費がどのように変化するか等を評価する。評価結果は、後述する「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」の改良に反映する。

また、令和5年4月より、共同住宅等における断熱等性能等級6・7の施行が予定されていることから、賃貸住宅においてZEH水準を上回る断熱性能を導入した場合の給湯暖房設備構成を共通・共用化することの可能性や建設費抑制、家賃低減効果等を検討する。

■居住者アンケート調査

木造賃貸住宅居住者を対象として、居住物件概要、賃貸契約状況、世帯状況、及び住環境等に関する調査を実施する。調査範囲は、路線や所在地の異なる7駅（下表参照）を抽出し、駅から概ね1.2km（徒歩15分）の範囲とする。目標回収票数1,500票（回収率約30%と設定）を得るため、調査票ポスト投函数は駅毎にファミリータイプの木造賃貸住宅住戸各700戸、計4,800戸とする。

アンケート調査を通じて、居住費や住環境の満足度、寒さや外部騒音に関する意識、住み替えの条件等について明らかにするとともに、断熱性能や遮音性能の高い賃貸住宅への関心、良質賃貸住宅市場形成の可能性について考察する。

駅名	路線	所在地	乗降客数[人/日]	朝8時台の通勤列車本数[本]	札幌駅までの所要時間[分]	駅乗入れバス路線数[本]	家賃相場[万円]
麻生	市営南北線	札幌市北区	30,072	14	9	18	5.49
北34条	市営南北線	札幌市北区	11,146	15	8	3	6.13
北24条	市営南北線	札幌市北区	22,056	14	6	7	7.06
栄町	市営東豊線	札幌市東区	12,140	14	12	6	6.00
新道東	市営東豊線	札幌市東区	11,916	14	11	2	5.84
元町	市営東豊線	札幌市東区	12,140	14	9	1	5.64
恵庭	JR千歳線	恵庭市	11,460	8	35	2	5.66

【備考】乗降客数：国土数値情報（R3年度）、朝8時台の通勤列車本数：札幌駅方面（3/27時点）、駅乗入れバス路線数：駅と同名のバス停を発着する路線・系統数（3/29時点）、家賃相場：不動産・住宅情報サイトLIFULL HOME'Sにて「アパート・2LDK」の条件で検索（3/29時点）

取組の詳細③-3

<住宅の維持保全・性能の向上>

● 本年度実施する事業の取組詳細（つづき）■ オーナーアンケート調査

前記居住者アンケートの調査範囲（札幌市北区、東区、恵庭市）に木造賃貸住宅を所有する個人オーナーを対象として、所有物件の建築概要、入退去状況、相続を含む今後の賃貸経営方針等に関する調査を実施する。当協議会において、賃貸住宅個人オーナー情報は入手困難であるため、当該調査範囲を営業エリアとする賃貸管理業者の協力を得て調査票を郵送する。目標回収票数100票（回収率約30%と設定）を得るため、調査票郵送数は400通とする。

調査を通じて、築年数経過に伴う入退去、修繕・管理等の課題、市場環境変化（工事費高騰、省エネ法改正等）に対する意識、築古物件の更新条件等について明らかにするとともに、性能向上リフォームの関心や良質賃貸住宅市場形成の可能性について考察する。

■ 事業者アンケート調査

前記居住者アンケートの調査範囲（札幌市北区、東区、恵庭市）を営業エリアとする賃貸仲介業者や工務店を対象として、良質な賃貸住宅に関する入居希望者やオーナーの関心、良質な賃貸住宅の建築・リフォーム経験、相談状況等に関する調査を実施する。調査対象は、各事業者団体等が公表している名簿を参考として調査票を郵送する。目標回収票数200票（回収率30%と設定）を得るため、調査票郵送数は800通とする。

調査を通じて、賃貸住宅の良質性について、賃貸住宅入居希望者やオーナーがどの程度関心を持っているか等について考察する。

● インセンティブについて

北海道の場合、「寒い家には住みたくない」という現実的かつ切実な要求がある。賃貸住宅の場合、居住者と所有者（オーナー）が異なる点でインセンティブが働きにくいという課題があるが、高断熱高気密な良質住宅に住まうこと自体が居住者のインセンティブであることから、居住者が支払う家賃がインセンティブの源泉であり、また、良質性評価の指標にもなると考えられる。このことから、居住者及びオーナーへのアンケート調査により、断熱気密性に優れた良質な賃貸住宅を希望する具体的な居住世帯像や、木造賃貸住宅オーナーが抱える課題整理、性能向上リフォームに取り組みたいと考えるオーナーの発掘を図る。また、「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」による事業性評価により、性能向上リフォームという新たな賃貸住宅経営手法の有意性を相対的に評価することを目指す。

取組の詳細③-4

<住宅の維持保全・性能の向上>

●「検証物件」及び「空き住戸現況調査物件」の概要（★表、写真は非公開資料）

検証物件(a.)は退去完了し次第、1棟全体の既存住宅状況調査（インスペクション）を実施予定。また、空き住戸現況調査、及び既存住宅状況調査物件候補として、提案時点においてはb.及びc.を予定している。空き住戸現況調査、既存住宅状況調査は6棟（6戸）予定しており、事業進捗と物件の入退去状況を総合的に勘案、調整のうえ、物件追加、入替等を行う。

物件名	構造	階数	戸数	新築年	築年
a.北40東7AP	RC・木	3階建	6	S61.10	築36年
b.北24西19AP	木	2階建	8	S62.3	築35年
c.北25東16AP	RC・木	3階建	10	S63.3	築34年

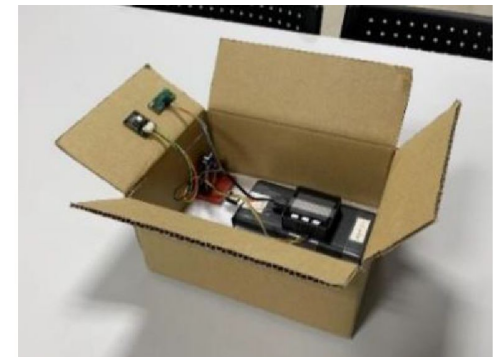


●「入居住戸環境測定調査」の概要

木造賃貸住宅居住者に対して、環境測定センサーを託送し、一定期間室内の温度、湿度、二酸化炭素濃度等を測定する。センサーは、託送用段ボール箱に内包されており、居住者は、住戸の任意の場所に段ボール箱を設置、開放することで環境測定ができる仕様となっている（右写真参照）。居住者は、測定期間終了後、再び段ボール箱を封緘し、所定の送付先に託送するだけで良い。

また、居住者には、環境測定センサーの設置に併せて、エネルギー消費量（電気、ガス、灯油等の使用量）データの提供を受ける。

回収した環境測定センサーからデータ抽出し、エネルギー消費量データとともに各種検討に供する。



●各種物件調査の予定数量について

	既存住宅状況調査	空き住戸現況調査	入居住戸環境測定調査	備考
検証物件	1棟	6戸	6戸	物件a.
既存木造賃貸住宅	6棟	6戸	34戸	物件b.、c. ほか
調査数量合計	7棟	12戸	40戸	

取組の詳細③-5

<住宅の資産価値の適正評価>

● 仕組みの概要

R04年度事業成果である「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」を改良し、入居者が払う家賃、オーナーが負担する性能向上リフォーム費、現状維持や建替との事業性比較、後述する「賃貸住宅性能向上リフォームローン」を適用する場合の返済条件等を多角的に評価し、性能向上リフォームによる賃貸住宅の資産価値評価を可能とする。

また、ZEH水準を上回る断熱等性能等級への性能向上リフォームにより暖房費が大幅に削減されることに着目した「暖房費内包型家賃設定」の導入可能性について評価する改良を実施する。「暖房費内包型家賃設定」は、性能向上リフォームに要する掛かり増し工事費用を、性能向上リフォームによって削減される暖房費相当分の家賃転嫁によって回収する新しい賃貸住宅経営モデルであり、築年数や駅徒歩時間、専有面積等によって習慣的に相場形成されている賃貸住宅市場において、「暖房費を気にせずに暖かく快適な暮らしを実現する住環境」という新たな価値を提供するものである。

既往の資産価値評価手法ではこのような新たな価値の評価が困難であることから、評価手法を含めて仕組み化する。

● 本年度実施する事業の取組詳細

■ 北海道良質賃貸住宅経営シミュレーションの改良

「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」について、前述の「賃貸住宅室内環境シミュレーション」評価結果を反映するほか、R04年度事業成果である「札幌市内の共同住宅市場調査結果」に基づいて家賃関数を反映するための改良を実施する。

また、R04年度事業成果である「札幌市内の共同住宅市場調査結果」、「木造賃貸住宅の性能向上リフォーム結果」に基づく北海道大学の研究により、断熱等性能等級6・7の性能向上リフォームに要する掛かり増し工事費用に基づく家賃上昇額と、断熱等性能等級6・7の性能向上リフォームによって削減される暖房費が近似するとの試算結果が示されたことから、「暖房費内包型家賃設定」の導入可能性や、「賃貸住宅性能向上リフォームローン」のシミュレーション結果を評価するための改良を併せて実施する。

● 断熱等性能等級6・7の掛かり増し工事費反映家賃と、削減される暖房費の試算結果（※北海道大学 森太郎教授）

	等級5	等級6	等級7	等級5と等級6の差	等級5と等級7の差
家賃[円/月]	67,400	67,800	71,700	+400	+4,300
暖房費[円/月]	6,260	4,742	3,730	-1,518	-2,530
光熱水費(暖房費除く)[円/月]	20,404	20,404	20,404	0	0
合計(=住居費)[円/月]	94,064	92,946	95,834	-1,118	+1,770

取組の詳細④-1

〈流通商品・金融開発〉

● 仕組みの概要

賃貸住宅オーナーが性能向上リフォームに取組みやすい環境を実現するために、性能向上を評価する「賃貸住宅性能向上リフォームローン」を開発する。

賃貸不動産を対象とした金融商品は事業性判断が最優先であることは変わらないものの、近年の持ち家取得に関する税制優遇や良質化を後押しする施策展開により、賃貸住宅の満足度は持ち家に比べて低くなっているほか、断熱性能の低い住宅においてはヒートショックなど居住者の健康面からも住環境として問題が顕在化している。

性能向上リフォームによる賃貸住宅の良質化は、建替（解体＋新築＋良質化）に比べて建設コストを大幅に圧縮することが可能となることから、北海道における標準的な高断熱高気密住宅と同等の良質性を持つ木造賃貸住宅の提供を可能とするとともに、居住者の満足度・健康度を高めることに貢献、安定した高家賃・高稼働率を維持することによる賃貸経営の事業性向上を実現できると考えられる。

● 本年度実施する事業の取組詳細

「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発にあたっては、北海道R住宅専用ローンの開発実績がある(株)北洋銀行殿と連携する。「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発にあたっては、主に以下の3つの視点から検討を進める。

① インспекションの実施、長期優良住宅（増改築）認定、BELS認証、全戸気密測定、リフォーム瑕疵保険の適用等、性能向上にかかる良質性の第三者評価の有効性に関する検討

② 賃貸住宅市場において居住者に選ばれる、住み続けて貰える住環境の提供が安定的な高家賃・高稼働率を担保することの妥当性に関する検討

③ 賃貸住宅市場における「良質住宅」という新たな選択肢が市場において新たな価値を創造、普及することの可能性に関する検討
また、性能向上によって達成された良質性の持続性は、賃貸経営上重要であることから、施工工務店による維持保全サービスやリフォーム瑕疵保険の延長（延長瑕疵保険）との連携についても併せて検討する。

北海道内においては、賃貸住宅における良質化、高断熱化による新たな市場創造等の事例が少ないことから、日本住宅ストック協議会における意見交換や先進事例調査により、検討の一助とする。

取組の詳細④-2

<既存の商品・サービスとの差別化>

●開発する金融商品のイメージ

性能向上リフォームにより、新築同等か、新築を上回る良質性を提供することを前提として、既存商品と比べて遜色ない内容を目指す。

金融商品	ほくよう賃貸不動産購入ローン	アパートリフォームローン	(仮称)賃貸住宅性能向上リフォームローン
利用者条件	・個人(不動産売買・仲介従事者は対象外)	・個人	・個人
使い途	・賃貸用住宅(住戸)の購入、建設資金 ・賃貸中の住宅(住戸)の増改築資金 ・戸数4戸以内の集合住宅等購入資金	・賃貸用住宅の増改築資金	・長期優良住宅認定を取得する賃貸住宅の増改築資金 ・劣化対策等級3等の性能評価及びBELS認証を取得する賃貸住宅の増改築資金
借入限度額	・200万円以上5,000万円以内 ・融資対象物件の担保評価額以内	・10万円以上1,000万円以内	・200万円以上5,000万円以内 ・戸あたり1,000万円以内
借入期間	・2年以上25年以内(1年単位)	・6ヶ月以上15年以内(6ヶ月単位)	・2年以上25年以内(1年単位)
担保	・融資対象物件(土地、建物)	・不要	・融資対象物件(土地、建物)
金利	・変動:2.675%	・変動:5.675% (最優遇金利:4.075%)	・変動2.675%

※「ほくよう賃貸不動産購入ローン」、「アパートリフォームローン」については、2023年1月4日付け公表内容に基づく

●開発する仕組みのメリット、提供する新しい価値について

賃貸住宅オーナーにとっては、家賃を下げずに満室を長く維持し続けることが重要である。居住者の家族構成や通勤・通学条件に変更がない場合、物件が良質であれば居住者が積極的に退去することは考えにくく、また、適切な維持保全を行っていれば良質性は維持されるため、適切な維持保全がなされていない物件に比べると市場における優位性が高く維持されるはずである。このような賃貸住宅の良質性や市場における優位性に着目した賃貸物件向けの金融商品は存在しないため、既存のアパート向けローンに比べて有利な条件で借入可能な「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発は賃貸住宅所有者にとってメリットがあるほか、共同住宅での導入が遅れている長期優良住宅認定が促進される可能性があり、先導的かつ、高い企画性・商品性を有すると考えられる。

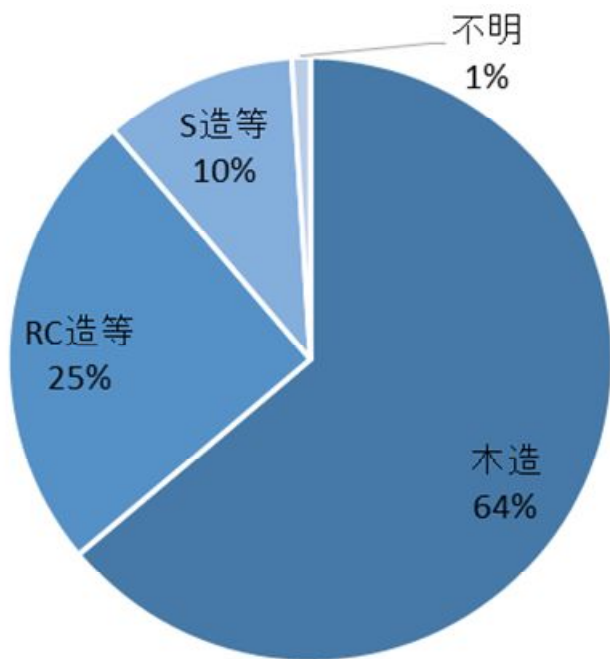
居住者の観点からも、賃貸住宅市場において「暖かく快適な住環境の提供」を実現することは、現在の賃貸住宅市場に無い新たな価値の提供となることから、市場における影響が大きく、先導性の高い取組みと考えられる。

取組の詳細⑤-1

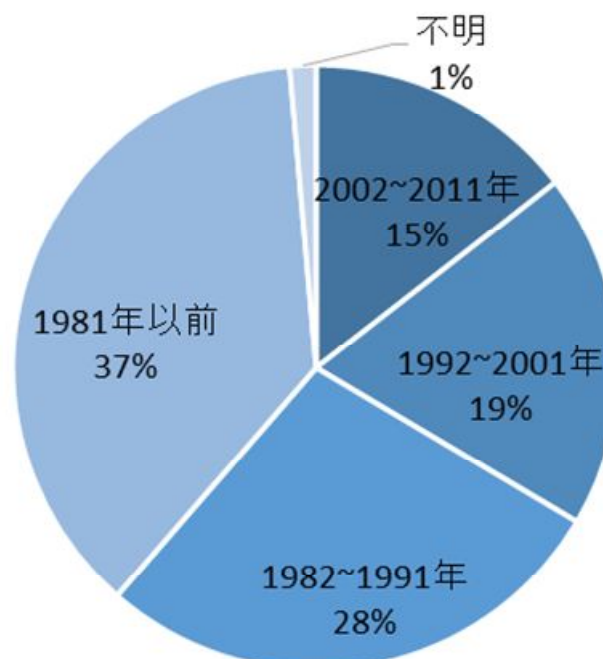
<定量的な効果（見込み）>

札幌市都市計画基礎調査（2011年）データによると、札幌市内には59,995棟の集合住宅があり、そのうち、木造のものが38,319棟（構成比約64%）となっている。木造集合住宅の多くは賃貸住宅（アパート）と考えられる。更に、木造集合住宅を建築年で区分すると、新耐震基準が適用された1982年以降建築のものが23,529棟（構成比約62%）、そのうち、1982~2001年間に建築されたもの（築20~40年程度のもの）が17,979棟（構成比約47%）となっている。この、17,979棟（木造集合住宅の約47%）が「新耐震基準適合、築20年以上経過」の条件に合致する木造賃貸住宅のボリュームと考えられることから、仮に1%が性能向上リフォームに取組むとすれば約180棟が対象となる。

なお、本事業で検討する仕組みについては先導的な取組である。北海道R住宅の取組以来、先導的取組みであればこそ1戸（1棟）の確実な成功が新たな市場創出の近道であると考えており、拙速に市場規模や戸数を目指す段階にはない。



集合住宅の構造別割合 (n=59,995)



木造集合住宅の建築年割合 (n=38,319)

取組の詳細⑤-2

＜市場への普及等の見込み＞

本協議会は北海道全域を対象地域としている。仕組みの取扱いについて協力を得る予定の事業者団体は、本協議会構成員の「北海道R住宅事業者ネットワーク（会員数：44）」、「北海道良質ストック住宅流通ネットワーク（会員数：15）」のほか、オブザーバーとして参加する「（一社）北海道ビルダーズ協会（会員数：232）」である。「北海道良質ストック住宅流通ネットワーク」には、札幌市内を中心として営業する地元不動産事業者が参画しており、本提案に際して協力を得ることの内諾を得ている。

本協議会は仕組みの開発や取組みの推進、必要な調査・分析・検討を担う組織であり、市場の形成や拡大については直接的に関与しない。賃貸住宅オーナーの相談対応、性能向上リフォームの提案、維持保全に掛かるサービス提供、新型ローンの提供等は、協議会に参画する事業者や事業者団体、及び事業者団体を構成する各事業者であり、仕組みの利用は各社の経営判断に委ねられる。

北海道においては、北方型住宅の取組みが平成元年から始まっており、平成21年からスタートした北海道R住宅の取組み、平成26年からスタートした北海道庁による「きた住まいる」制度等の展開により、既に、良質な住宅で育った世代が親世帯から独立し、賃貸住宅に住むことが日常となっている。しかし、賃貸住宅市場には良質な賃貸住宅という選択肢がない状況にあることから、供給が進むことにより、一定程度の賃貸住宅居住者は良質な賃貸住宅を選択する可能性は高いと考えられる。

また、良質な賃貸住宅で暮らした居住者が戸建住宅を取得し、住み替える際には、当然に、当該賃貸住宅以上の良質性を求めることは想像に難くない。良質な賃貸住宅の供給は、賃貸住宅市場の変革のみならず、戸建住宅市場においても良質戸建住宅の一層の普及に貢献するものと考えられる。

＜事業計画と実現可能性＞

本提案は、令和4年度提案「良質住宅の維持保全に取組みやすい環境形成に資する仕組み開発」のうち、「性能向上と維持保全による賃貸住宅の収益性を向上する仕組みの構築」を再構成して継続提案するものであり、当初予定した令和4～5年度の2ヶ年度事業のうちの2年目の位置付けである。

令和4年度提案の事業報告のとおり、「持家所有者が無理なく維持保全に取組める仕組みの構築」については、戸建住宅所有者の維持保全に対する意識と行動の乖離が大きく、所有者が積極的に予防的な維持保全に取り組む社会環境とはなっていないことが浮き彫りとなったことから、これを中止し、賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組み開発に注力することとした。

令和4年度提案時点では、令和5年度に「体制整備及び周知に係る取組み」、「性能維持向上に係る取組み」を予定していたが、所有者と居住者とが異なる賃貸住宅市場の特性を十分に把握するには、更に調査・検討が必要であるほか、(株)北洋銀行殿からは、賃貸住宅市場における性能向上と事業性の両立について更なる検討を求められている。従って、令和5年度は引き続き「仕組みの開発に係る取組み」に注力するとともに、この中で「仕組みの開発時の効果検証等に必要となる試行的な工事」を実施し、令和6年度を目処に「体制整備及び周知に係る取組み」、「性能維持向上に係る取組み」に繋げたい。

取組の詳細⑥-1

<過年度の取組概要> ※令和4年度の事業報告書より抜粋

■ 賃貸住宅調査

- ・状況調査は、築40年前後の木造賃貸住宅3棟について実施した。うち、2棟は約10年前に性能向上リフォーム実施済み。
- ・性能向上リフォーム実施済み2棟については、築40年前後とは思えない良質性を備えており、住環境、特に温熱環境的に見ても、不具合や劣化は確認されなかった。一方、性能向上リフォーム未実施の物件については、全体的に傷みが激しく、このまま賃貸経営を継続した場合、修繕対応費用が一層嵩むことが予想される状態であった。
- ・市場調査は、都市計画基礎調査データ（札幌市）、札幌市内建築物データ（ゼンリン）、札幌市内賃貸住宅成約データ（レインズ）を利用し、北海道大学と共同で実施した。各データをGISソフトで分析することにより、最寄駅からの駅徒歩時間データを補完したほか、成約データを利用した多変量解析により、駅徒歩時間、築年数、専有面積を説明変数、家賃を目的変数とする「家賃関数」を設定した。
- ・札幌市内の木造賃貸住宅市場の特徴として、全ての駅ではないが、特定の駅では駅徒歩時間と家賃との間に相関性が成立しない、つまり、駅徒歩時間が家賃に影響しない駅も存在することがわかった。木造賃貸住宅の経営を考えるうえで、その立地の特徴を十分に把握することが重要であると言える。

■ 賃貸住宅改修シミュレーション

- ・賃貸住宅状況調査で取り上げた性能向上リフォーム済み賃貸住宅の工事内容、工事金額を基礎として、木造賃貸住宅の性能向上リフォームに際して、工事種別（大工工事、断熱工事、サッシ工事、設備工事、電気工事・・・等）毎の工事単価を算出した。
- ・また、性能向上済みの現状の物件を更に開口部改修工事、断熱補強工事等により一層の性能向上を図ることを想定した場合の仕様検討を北海道大学と共同して実施し、仕様毎の工事費見積を実施したうえで、これも工事単価として算出した。

■ 北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション < <http://www.hokkaido-r.jp/chintai/> >

- ・前述の「賃貸住宅調査」、「賃貸住宅改修シミュレーション」の結果を基にして、改修前後の断熱性能や専有面積（戸数、戸割り変更）を任意に設定し、性能向上リフォームを実施した場合の工事費と累積家賃所得、実質利回りについて概算可能な「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」を開発した。本システムは、性能向上リフォームのほか、現状維持した場合、建替の場合、表面的リフォームを実施した場合、を比較して性能向上リフォームの優位性を確認できる。

取組の詳細⑥-2

＜具体的な進捗状況＞

賃貸住宅調査を実施した3棟のうち、性能向上リフォームを実施していない1棟について、「令和5年4月末までに全住戸退去完了予定、令和5年中に性能向上リフォームを試行し、工事内容の妥当性や賃貸経営の事業性について検討したい」と、賃貸住宅オーナーより協力の申出がある。この申出に基づき、本提案において「仕組みの開発時の効果検証等に必要となる試行的な工事」を実施したく、お取り計らい願いたい。

また、北海道良質ストック住宅流通ネットワークの会員に対して、オーナーアンケート等の協力について要請、応諾を得ており、統計データ等に表れない賃貸住宅市場の状況について調査実施の段取りを進めているところである。また、居住者アンケートは、最寄駅や生活圏の異なる実際の賃貸住宅居住者を対象として計画している。アンケート調査母数が多量となるが、北海道大学森太郎教授研究室との連携により、アンケート集計・グラフ化等について協力頂けることとなっている。

賃貸住宅の住環境についても、北海道大学森太郎教授の協力を得て、実測とシミュレーションの両面から検討し、住居費に占める暖房費や健康への影響などを評価する予定としている。また、断熱性能と給湯暖房機器の組合せについても検討し、「暖房費内包型家賃設定」の可能性について考察する予定としている。

＜過年度の取組による成果＞

2棟の木造賃貸住宅性能向上リフォーム事例（平成23年実施済み）について工事内容や住戸住棟の現況調査を実施したほか、現況家賃の周辺相場との比較等により市場調査を実施した。その結果、木造賃貸住宅の性能向上リフォームの取組みは、賃貸経営上も非常に有利に働く可能性が高いことが示された。

また、これらの調査結果に基づく北海道大学の研究により、性能向上リフォームに要する掛かり増し工事費用に基づく家賃上昇額と、性能向上リフォームによって削減される暖房費が近似するとの試算結果が示された。