

既存低層賃貸住宅の性能向上リフォーム及び維持管理に資する仕組み開発・周知・試行の取組み

北海道R住宅ストック流通推進協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

令和5年度は木造賃貸住宅の性能向上リフォームに関する仕組み開発に取り組んだ（現在、仕組みの開発完成報告書作成中）が、今後の課題として、鉄骨造アパートについても同様に性能向上リフォームによるストック維持・向上が求められていることが明らかとなった。

鉄骨造賃貸住宅の場合には、性能向上にあたって木造賃貸住宅の知見が生かせる部分と、新たな検討が必要となる部分が混在しており、具体的には、型式適合認定物件におけるリフォーム可能範囲についての検討が必要となるほか、全般として断熱・気密・防音施工方法について検討が必要となるため、具体的な物件調査及び検証物件の確保により、検討と試行（検証）を進める必要がある。

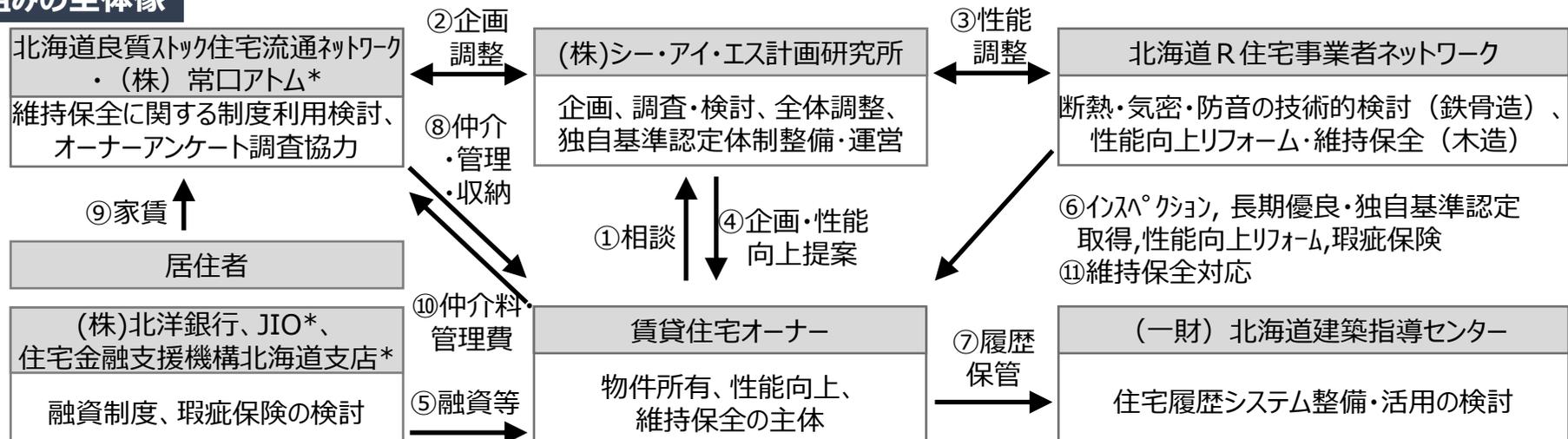
また、低層賃貸住宅（木造及び軽量鉄骨造）のオーナーが性能向上リフォームや適切な維持管理に取組みやすい環境を整備する必要性から、賃貸住宅の性能向上リフォームの促進に資する融資制度や瑕疵保険について検討するほか、維持管理が適切に履行されるための各種制度、住宅履歴システムの整備・活用について、オーナー意識を含めた検討を実施する。

<開発する仕組みの概要>

鉄骨造と木造の違いを明らかにしたうえで、鉄骨造賃貸住宅の性能向上における技術的課題を解決する。そのうえで、令和5年度に取り組んだ木造賃貸住宅の性能向上リフォームに関する仕組みとの共通点、相違点を明らかにしつつ、融資制度や瑕疵保険、維持保全に関する制度等を取り込みながら、鉄骨造賃貸住宅でも利用可能な仕組みとなるよう、仕組みの高度化を図る。

木造賃貸住宅については、仕組みが完成し、確認書を受領し次第、仕組みの周知、試行に着手する。

仕組みの全体像



* (株)常口アトム、JIO、住宅金融支援機構北海道支店は、協議会オブザーバーであり、協議会内に設置する推進会議委員として仕組みの開発・試行に参画

取組の詳細①-1

〈現状の課題認識〉

●鉄骨造における断熱・気密・防音施工

鉄骨造の場合、柱、梁、及びそれ以外の各熱橋が断熱上の弱点となっており、木造と同じ仕様の軸間断熱（内断熱）では高断熱化を図ることが困難と想定される。また、気密施工においては、気密シートのタッカー留めが利かないため、木造のように軸組内側に気密ラインを設けることが難しいと想定される。防音施工については、界壁・界床の軸組、ブレースの状況に応じた対応が必要になると想定される。

以上から、既存住宅状況調査により現況を把握するとともに、気密測定、騒音測定により鉄骨造賃貸住宅の現況仕様と性能の関係性を明らかにする必要がある。また、現況仕様と性能の関係性から、性能向上リフォームにおいて断熱・気密・防音性能をどのような施工方法で満足させるかの検討が必要である。

●型式適合認定物件の取扱い

木造と鉄骨造との違いに加え、鉄骨造の中には型式適合認定物件が多数存在している（北海道においては、他地域に比べて高断熱高気密住宅の普及が進んでいるため戸建住宅の型式適合認定物件は少ないが、共同住宅では良質化の取組みが遅れているため比較的多く存在している）。型式適合認定物件の場合、構造耐力計算が可能な図面等資料が存在するか、既存住宅状況調査により構造図面の復元が可能か、等の状況により、性能向上リフォームの実施可否、施工可能範囲及びその内容等の判断が分かると想定される。

以上から、型式適合認定物件の場合は、断熱・気密・防音施工方法検討の前段階として、図面等設計図書の充足状況や既存住宅状況調査により把握可能な範囲、内容等についての検討が必要である。

〈課題を踏まえた事業の目的〉

鉄骨造賃貸住宅に係る上記の課題を受けて、積雪寒冷地における既存鉄骨造賃貸住宅の性能向上を実現するためには、これまでの木造賃貸住宅の性能向上に係る各種検討、令和5年度検証物件における取組みから得られ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、複数の鉄骨造賃貸住宅について既存住宅状況調査や住戸の気密測定、サーモグラフィ検査、騒音測定を実施し、性能向上リフォームの実施可否、実施内容等の検討にあたってどのような現況検査項目が有効かの検討を行うほか、完成検査の項目や方法についても併せて検討することを第一の目的としている。また、軸組構造であるという点で共通性を有する木造と鉄骨造を比較しながら、既存鉄骨造賃貸住宅の性能向上を図るための施工方法について検討することを第二の目的としている。さらに、オーナーが性能向上リフォームやその後の維持管理に取組みやすい環境を整備するために、融資制度や長期瑕疵保険、修繕費等確保の方策、履歴システムの活用等について検討することを第三の目的としている。

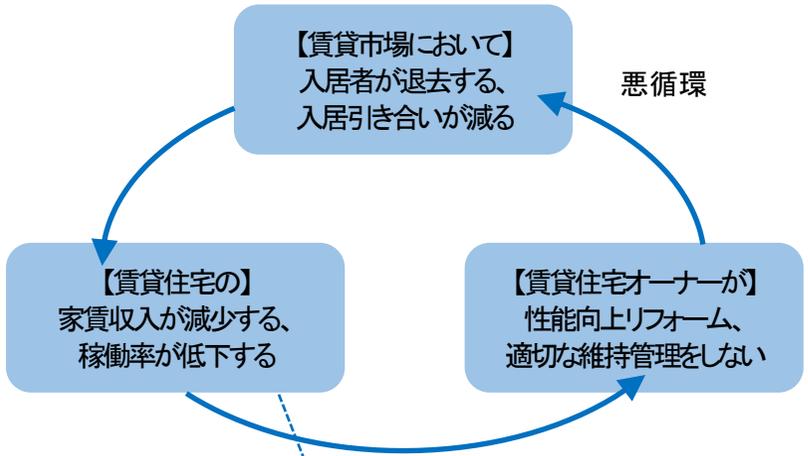
また、木造賃貸住宅については、仕組みを完成させ、性能維持向上（仕組みの試行）事業による試行物件の性能向上リフォームのほか、体制整備・周知事業による試行物件の認定体制整備・運営、低層賃貸住宅オーナー向けの仕組みの周知を行う。

既存低層賃貸住宅の性能向上リフォーム及び維持管理に資する仕組み開発・周知・試行の取組み 北海道R住宅ストック流通推進協議会

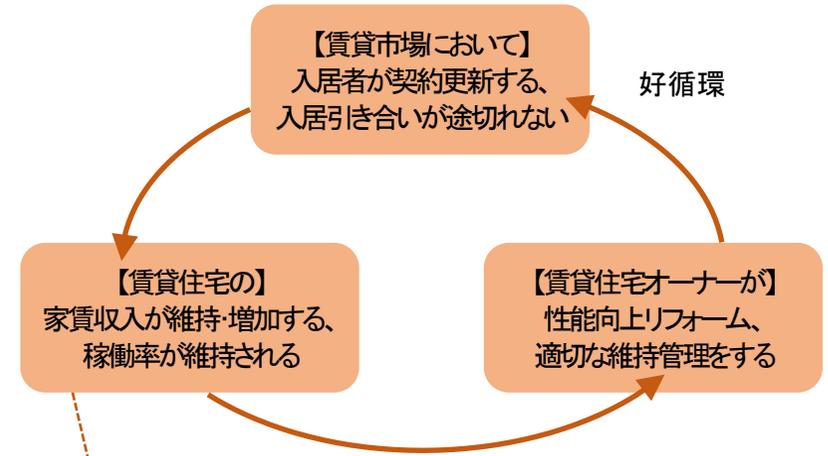
取組の詳細①-2

<開発した仕組みが目指す社会像>

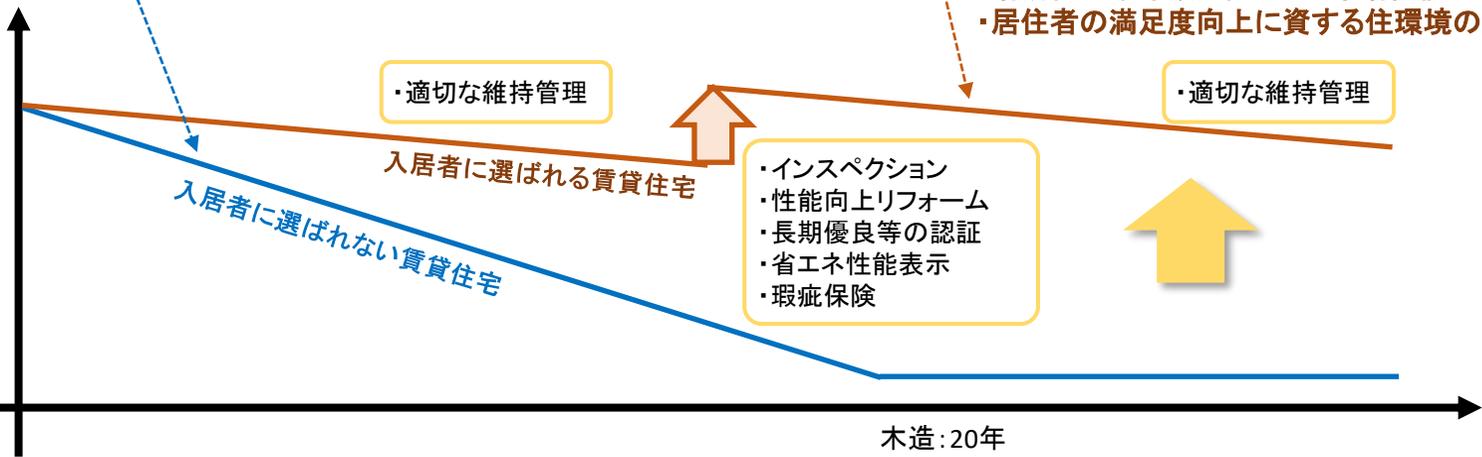
○賃貸住宅の悪循環



○入居者に良質性が評価される好循環



資産価値
(=家賃収入、稼働率)



・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

木造: 20年
鉄骨造: 45年

取組の詳細②

<取組の詳細>

仕組みの仕様

主に、新耐震基準（1981年）適用以降に建設された低層賃貸住宅を対象として、インスペクションの実施、長期優良住宅認定（又は、協議会独自基準認定）、性能向上リフォーム、性能向上・維持保全を評価した融資適用、全戸気密測定、リフォーム瑕疵保険適用、住宅履歴保管等、性能向上・維持保全に関するサービスのパッケージ化を目指す。

対象顧客

主に、新耐震基準（1981年）適用以降に建設された既存低層賃貸住宅所有者。

顧客ニーズ

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30年超に差し掛かり、内外装や住宅設備の更新だけでは躯体劣化を解決することができず、また、暖房コスト増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。さらに、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、物件の競争優位性が失われ、入居率・稼働率低下、家賃の値下げという賃貸経営上のリスクが生じる。

販売チャネル

北海道良質ストック住宅流通ネットワークの会員や道内最大の不動産事業者である(株)常口アトムが、仲介や物件管理を通じて付き合いのある低層賃貸住宅オーナーに対して仕組みの紹介を行う。オーナーからの具体的な物件の相談について協議会として対応し、建築企画・性能向上提案、性能向上リフォームから維持保全までのサービスをパッケージとして提供する体制を構築する。

販売時期

令和6年度：性能維持向上に係る経費の補助を受けて木造4棟（16戸）の試行を予定。
令和7年度：鉄骨造を含めた既存低層賃貸住宅を対象として仕組みの試行を予定。

価格

物件の現況により異なるが、建替よりも低コストで高断熱高気密、高省エネ性の物件を提供する。

取組の詳細③-1

<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

■既存住宅状況調査等

空き室のある既存鉄骨造賃貸住宅について、既存住宅状況調査、気密測定、サーモグラフィ検査、騒音測定等を実施し、性能向上リフォームにおける現況調査項目の整理、改修計画への適用、完成検査の必要性等について検討する。また、不明確な点が多い型式適合認定物件について、(株)常口アトム殿、北海道良質ストック住宅流通ネットワーク会員を通じて、既存住宅状況調査を実施可能な物件の情報提供を受け、併せてオーナーが所有する確認申請図書、図面、各種資料等を調査することにより、型式適合認定物件の性能向上リフォーム実施可否、実施可能な場合の施工範囲及び施工内容等の判断ポイントについて整理する。

提案時点における調査対象物件を以下に示す。(★写真及び表は非公開情報)

★非公開情報

■低価格測定機器による住戸性能評価

令和5年度事業における木造賃貸住宅性能評価でも課題となった気密性能、防音性能については、低価格測定機器でも使い方の工夫次第では住戸の性能測定、評価が可能ではないかとの見解が得られた。このことから、低価格測定機器(騒音計、差圧計)を導入し、施工段階における確認や完成検査への適用を含めて検討を進める。



騒音計



差圧計

取組の詳細③-2

<住宅の維持保全・性能の向上>

■入居住戸環境測定調査

令和6年度の入居住戸環境測定調査では、木造賃貸住宅の冬期間室内環境（室温、湿度、CO2濃度、暖房エネルギー消費量等）を測定、調査した。本提案では、鉄骨造賃貸住宅の冬期間室内環境を測定し、木造賃貸住宅での測定結果、調査結果との比較を行い、鉄骨造賃貸住宅の温熱環境、換気状態を明らかにする。

■オーナーアンケート調査、「賃貸住宅修繕共済」等の利用検討

賃貸住宅オーナーを対象として、主に維持保全に関する実施計画や資金計画の有無、必要資金の準備状況、維持保全に資する「賃貸住宅修繕共済」等の制度認知、制度利用意向等に関するアンケート調査を実施する。アンケート調査の実施に際しては、(株)常口アトム殿の札幌市内及び近郊市域の管理物件オーナー情報（4,502名）の利用を予定している。

アンケート調査結果を基に、「賃貸住宅修繕共済」等の制度利用がオーナーの維持保全の取組みに資するか等の検討を行い、(株)常口アトム殿における「賃貸住宅修繕共済」等の取扱要否の判断材料とする。

★非公開情報

★営業秘密につき、表は非公開情報

★交付上限額大幅削減により実施見合わせ

■住宅履歴システムの整備・活用に関する検討

北海道庁が開発し、(一財)北海道建築指導センター殿が指定管理者として運営している住宅履歴保管システム「きた住まいるサポートシステム」については、現在、戸建住宅の履歴保管に対応しており、共同住宅、賃貸住宅を登録する仕様とはなっていない。このことについて、開発元の北海道庁建設部住宅局建築指導課より、令和6年度にシステム改修の可能性について検討するので、賃貸住宅の履歴保管についても併せて検討しても良いとの応諾を得たことから、賃貸住宅の履歴保管についてどのような情報整理が必要かの検討、また、履歴をどのように活用していくかについての検討を行う。

取組の詳細③-3

<住宅の維持保全・性能の向上>

●インセンティブについて

詳細の検討は未実施ではあるが、鉄骨造は木造に比べて断熱・気密・防音性能の確保が難しい状況にあると考えられる。暖房に係るエネルギー価格の高騰により、断熱・気密性に劣る住宅に住む居住者は家賃の支払いに加えて光熱費負担が増大し、住居費が多額となるケースが見受けられる。エネルギー価格が従前の水準に戻ることは予測不可能であるため、今後、賃貸住宅の入居希望者が光熱費の掛からない住宅を希望するケースが確実に増えてくると予測される。

また、令和6年より省エネ性能表示の努力義務が課されるため、新築物件は何らかの性能表示なされるのに対して、既存物件は何らかの対応をしなければ省エネ性に関する表示ができない。入居希望者が光熱費の掛からない住宅を探す際に、省エネ性能表示は重要な判断要素となることから、性能向上リフォームに際しては表示可能な省エネ性能を確保する必要がある。既存物件において省エネ性能表示ができることは、市場競争力の観点から重要なアドバンテージであり、性能向上リフォームに取り組むインセンティブであると考えられる。

<住宅の資産価値の適正評価>

●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

令和5年度事業で改良した「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション Ver2.0」は、木造賃貸住宅のみ対応していることから、鉄骨造賃貸住宅への対応を可能とする改良を施すほか、融資制度等の開発に成功した場合は、その内容が反映されるよう改良を施す。

北海道良質賃貸住宅経営シミュレーションVer2.0

2024/04/10出力

結果表示

■検討物件概要

	現況	性能向上	建替
所在地住所	札幌市東区北40条東7		
物件名称	N40E7AP		建替アパート
土地面積 (㎡)		220.84	220.84
築年数 (年)		36	1
階数 (住戸部分)	2	2	2
総専有面積 (㎡)	249.48	248.58	248.58
住戸数 (戸)	6	6	6
断熱等性能等級	等級3 (H4、新省エネ基準)	等級5 (ZEH基準)	等級5 (ZEH基準)
月額賃料 (万円)	14.00	33.00	33.00
月額管理費 (万円)	0.80	1.00	1.00
月額駐車場収入 (万円)	1.00	1.50	1.50

取組の詳細④-1

<流通商品・金融開発>

●「賃貸住宅リフォーム融資（長期優良住宅）」創設の検討

令和5年度事業において整理した、賃貸住宅リフォーム向け融資に対する民間金融機関の考え方は以下の通りである。

- ・借主が個人であっても原則、物件の事業性判断に基づく個別融資が基本となる（ローン開発、パッケージ商品化に馴染まない）
- ・賃貸事業は、物件内容の善し悪しよりも外部要因の影響を大きく受けるため、特に保証会社が消極的（保証が付かない、高い）
- ・借入ありの事業計画ならば、賃料収入を手元に残しながら長期低金利融資を受けたい、との考えは受けられない（返済最優先）

現況の賃貸住宅市場や賃貸住宅事業を鑑みると、上記の考え方について一定程度の理解はできるところではあるが、裏を返せば、このような判断基準が前提となっているために、賃貸住宅の良質化が進まないという実態が垣間見える。無条件に上記の考え方を受け入れるのであれば、安普請の狭小ワンルームアパートを粗製濫造した方が融資を受けやすい、ということになってしまう。

一方で、令和4、5年度事業における検証・検討の結果、良質な賃貸住宅は明らかに劣化の進行が遅く、また、維持管理費用も低額に抑えられることが明らかとなっている。また、高家賃設定でも入居・満室の維持が可能であるため、安定した経営が実現可能である。技術・経営の立場からすると、「賃貸住宅市場」の中には「良質賃貸住宅事業」というフェーズの異なる市場が存在するとの確証があり、金融機関からも同様の理解を得たいと考えている。

そこで、住宅金融支援機構北海道支店殿の協力を得て、「良質賃貸住宅事業」のリスク評価、新たな融資制度創設等について、検討を進める。具体的には、現在機構殿で展開している「賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）」をベンチマークとして、性能向上リフォーム工事により長期優良住宅（増改築）認定を受ける低層賃貸住宅を対象とした融資制度設計の検討を行う。

●「賃貸住宅リフォーム融資（長期優良住宅）」のイメージ

	賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅)	〔仮称〕賃貸住宅リフォーム融資(長期優良住宅)
融資額 (いずれか低い額)	・融資対象工事費の80% ・融資対象工事費から国等補助金額を控除した額	・融資対象工事費から長期優良住宅化リフォーム補助金を控除した額
返済期間	・20年以内(1年単位)	・30年以内(1年単位) ※計画期間30年以上の維持保全計画作成を義務付け
金利 (R6.4.1適用)	・10年以内:0.97% ・11年以上:1.03%	・保証料金利上乘せありで2.0%以内 ※リスク数値化、例)10年延長→+0.3%、保証料→+0.2%
保証	・連帯保証人(又は、機構が承認する保証機関)	・保証機関(保証会社)
戸当たり専有面積	・50㎡以上	・40㎡以上(又は、35㎡以上かつ2LDK以上) ※令和4年、共同住宅面積要件緩和(55㎡→40㎡)

取組の詳細④-2

<流通商品・金融開発>

●「保険期間10年とする賃貸住宅向けリフォーム瑕疵保険」開発の検討

住宅瑕疵担保履行法の制定、施行以降、いわゆる「2号保険」の内容拡充が図られている。当協議会が平成28年住宅ストック維持・向上促進事業における提案において課題提起した「北海道R住宅仕様（長期優良住宅（増改築）相当）の性能向上リフォームに対する保険期間10年の瑕疵保険商品開発」についても、(株)日本住宅保証検査機構（JIO）殿において継続的に調査・検討を進めていただき、令和6年1月に「JIOリフォームかし保険・リノベ10」として商品化が実現したところである。

ところで、既往の「リフォームかし保険」では、共同住宅（賃貸住宅）も保険の対象となっているところ、「リフォームかし保険・リノベ10」では対象が戸建住宅に限定されており共同住宅（賃貸住宅）が保険の対象に含まれていない。統計から見た場合、賃貸住宅を含む共同住宅の長期優良住宅（増改築）認定戸数は、戸建住宅に比べて圧倒的に少ないため、共同住宅（賃貸住宅）を保険の対象とした場合でも保険利用が増えるとは考えにくい。特に賃貸住宅は収益物件であること、融資期間、事業期間が長期にわたることを考えると、オーナーのニーズは高いと考える。

以上の経緯、背景に基づいて、本提案においてもJIO殿の協力を得ることにより、「保険期間10年とする賃貸住宅向けリフォーム瑕疵保険」開発の検討を進める。具体的には、現在JIO殿で商品展開している「JIOリフォームかし保険・リノベ10」をベンチマークとして、長期優良住宅（増改築）認定を受けた賃貸住宅の性能向上リフォーム（スケルトンリノベーション）への保険対象拡充に関するリスク評価、保険対象拡充の課題整理に取り組む。

●「保険期間10年とする賃貸住宅向けリフォーム瑕疵保険」のイメージ

	保険期間	保険対象の住宅	保険対象の工事範囲	備考
JIOリフォームかし保険	5年	戸建住宅	専有部分	
		3階以下かつ500㎡未満の共同住宅	専有部分、共用部分	
		上記以外の共同住宅	専有部分	
JIOリフォームかし保険・リノベ10	10年	木造3階以下、かつ500㎡未満の戸建住宅	専有部分	構造耐力上主要な部分以外の部分を撤去して実施する工事(スケルトンリノベーション)を実施すること
[仮称]JIOリフォームかし保険・賃貸リノベ10	10年	木造又は鉄骨造3階以下、かつ500㎡未満の共同住宅	専有部分(、共用部分)	構造耐力上主要な部分以外の部分を撤去して実施する工事(スケルトンリノベーション)を実施すること

取組の詳細④-3

<既存の商品・サービスとの差別化>

●「賃貸住宅リフォーム融資（長期優良住宅）」について

既存融資制度「賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）」と比較した場合、

- ・既存制度では、「返済期間20年以内」となっているのに対して、検討する融資制度では「返済期間30年以内」を想定する。対象とする住宅を「長期優良住宅化リフォーム事業」の対象となった住宅に限定することにより、当該住宅には「計画期間30年以上の維持保全計画」が附帯しており、「返済期間30年以内」とすることの合理的な理由がある。長期融資が実現することにより、性能向上リフォームに取組もうとする賃貸住宅オーナーの拡大が期待される。
- ・既存制度では、原則として保証人を立てる必要があるところ、検討する融資制度では保証人不要、保証機関（保証会社）による保証を想定する。保証料は金利に上乘せすることで、性能向上に取組もうとする賃貸住宅オーナーの心理的ハードルを下げることを期待がある。
- ・既存制度では、令和6年4月1日現在返済期間11年以上で「金利：1.03%」となっている。返済期間を最大で10年延長すること、保証料を金利上乘せすることを想定し、金利上乘せ幅を+0.5～1.0%程度とすることを想定する。スケルトンリフォームが前提となるため借入額は大きくなるが、性能向上リフォーム後の家賃設定が周辺市場の新築同等レベルを確保できる物件を対象として考えることから、性能向上リフォームに取組む賃貸住宅オーナーにとっては金利上乘せは充分受入れ可能である。

●「保険期間10年とする賃貸住宅向けリフォーム瑕疵保険」について

既存リフォーム瑕疵保険「JIOリフォームかし保険」と比較した場合、

- ・既存リフォーム瑕疵保険「JIOリフォームかし保険」は、「保険期間5年」であるのに対して、検討するリフォーム瑕疵保険では「保険期間10年」を想定する。
- ・既存リフォーム瑕疵保険「JIOリフォームかし保険・リノベ10」は、対象となる住宅が「戸建住宅」のみであるところ、検討するリフォーム瑕疵保険では「賃貸住宅」も対象とすることを想定する。
- ・2つの既存リフォーム瑕疵保険の隙間を埋める商品開発であるが、賃貸住宅オーナーにとっては、収益物件に瑕疵があることは想定外のリスクであり、長期にわたって保険が適用されることの意味は大きい。

取組の詳細④-4

<既存の商品・サービスとの差別化>

高経年既存木造賃貸住宅の経営対応を考えると、「現状維持」、「建替」、「性能向上リフォーム」が想定される。

「長期優良住宅認定基準」を満たす場合、令和6年度においては「長期優良住宅化リフォーム事業」により、戸当たり160万円の補助が適用されるものの、満たさない場合は性能向上リフォームを促進する補助メニューが見当たらない。住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）においては、「性能維持向上に要する経費」として戸当たり100万円の補助がメニュー化されていることから、本提案とともに「仕組みの開発完成報告書」の作成、提出を目指すこととし、「協議会独自に定める基準」により性能向上を図る仕組みの試行を行う。

★「仕組みの開発完成報告書」の作成、提出は本提案の補助対象外、協議会の自前事業として対応。

既存木造賃貸住宅の経営面から見た建替と性能向上リフォームの比較優位性については、以下のように整理される。

	建替	性能向上リフォーム	
		協議会独自に定める基準	長期優良住宅認定基準
投資規模	解体工事費を含むほか、建築費高騰のため投資額が膨大となる	住宅設備や内・外装は全て更新するため、住宅性能、維持保全に係る部位、部材については新築同等の内容となるが、傷みや劣化が認められる構造材を除いては、原則、現況の基礎・構造を活かすため、投資額は建替に比べて少ない	
収益性	収益性は改善するが、借入期間が長くなるため、実質利回りで見ると事業性に課題がある	新築同等の収益確保が可能。新築に比べて投資規模が小さいため、安定した実質利回りが確保可能	
工事内容	立地や敷地条件によっては、RC4層化等によらなければ収支が合わない場合もある	立地は変えられないが、間取り、住宅設備、断熱性能、気密性能、防音性能等は競争力ある内容を実現可能	
基準の状況	—	本提案と並行して作業している「仕組みの開発完成報告書」において、木造賃貸住宅に必要な住宅性能や維持保全の取組み等を盛り込んだ「独自基準」を定める。長期優良住宅認定基準のうち、木造賃貸住宅の増築・改築から見て適合が難しい項目について、一部緩和や適用除外を検討する	長期優良住宅認定基準における住宅の種類区分は「戸建」と「共同住宅」の区分しかない。令和4年に賃貸住宅を想定した基準見直しがあったが、「賃貸住宅の増築・改築」から見ると依然として基準に適合させることが難しい物件が多数ある
補助金の額	—	100万円/戸(要望額)	160万円/戸

取組の詳細⑤-1

<定量的な効果（見込み）>

●鉄骨造賃貸住宅について

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棟の共同住宅があり、そのうち、鉄骨造のものが6,187棟（構成比約10%）となっている。鉄骨造の分譲マンションは少ないとされていることから、その殆どが賃貸住宅と考えられる。6,187棟のうち、4,289棟（鉄骨造の構成比約70%、共同住宅の構成比約7%）が3階建以下となっており、このあたりが本提案の仕組みの対象と考えられる。

木造賃貸住宅に比べるとストック量のボリュームが小さいが、その多くが新耐震基準適用以降の建築である一方、一般的に木造に比べて断熱性能や気密性能に劣ることが問題となっており、高経年鉄骨造賃貸住宅の入居率・稼働率低下、家賃収入低下の原因となっている。

（株）常口アトム殿の管理物件オーナーからも、鉄骨造賃貸物件の性能向上リフォームについて複数の問い合わせがあり、本提案において検討を進めることは、既存賃貸住宅ストックの性能向上、良質化を推進するうえで意義がある。

●木造賃貸住宅について

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%）となっている。

一方、令和5年度の仕組みの開発事業において「性能向上リフォームに係る試行的な工事」を実施した物件や、長期優良住宅化リフォーム事業により性能向上を図った物件で実施した現場見学会には計35組の賃貸住宅オーナーの来場があり、うち、10組は所有物件の性能向上リフォームに向けたプラン検討を進めている。

この10組（10物件）のうち、4組（4物件）は物件規模、周辺市場特性から、長期優良住宅認定の取得が難しく、「協議会独自に定める基準」により戸当たり100万円の補助が得られれば性能向上リフォームに取組みやすい、との要望がある。

取組の詳細⑤-2

<定量的な効果（見込み）>

- 「協議会独自に定める基準」の認定を受け、「性能維持向上に係る事業」による補助を希望する物件
（★写真及び表は非公開情報）

★非公開情報

- 長期優良住宅認定の取得が難しい理由の例

- ・現況の隣接住戸2戸を連続させ、間取り変更、専有面積増加を図るとしても、住宅規模要件（共同住宅：40㎡以上）を達成することができない場合がある。
- ・さらに規模要件を達成するために、2.5戸分、3戸分を連続させようとした場合、減少した住戸の期待家賃を他住戸家賃に上乗せしようとしても、市場家賃と乖離してしまい、賃貸経営が成り立たない場合がある。
- ・賃貸住宅は立地や間取り、住宅設備、付帯サービス等と想定住居者像が密接に関係しており、例えば、隣接する1LDKに単身高齢者と学生を入居させることは考えられず、長期使用構造（高齢者等対策・共同住宅）に関する要件を全ての賃貸住宅に適用を求められると立地、間取り等によっては想定入居者像と合致しない機能・仕様を備えた住戸となり、無駄な投資となってしまう場合がある。

取組の詳細⑤-3

<市場への普及等の見込み>

令和5年度事業において各種取組みに助力を得た(株)常口アトム殿は、道内仲介店舗数54店舗（直営50店舗、FC4店舗）、不動産管理センター16拠点（札幌市内7、小樽、岩見沢、千歳・恵庭、苫小牧、旭川、北見、帯広、釧路、函館各1）を擁し、仲介年間取扱件数約31,000件、物件管理戸数約57,000戸といずれも全道No.1の実績がある。

特に、管理物件数の多い札幌市内と周辺市域については、賃貸住宅需要が旺盛であるにもかかわらず、利便性が高く、高家賃設定が可能な新築用地の確保は難しい状況にある。利便性の高い宅地に立地している高経年既存賃貸住宅のオーナーに対して、性能向上リフォーム提案を行うことにより、旺盛な賃貸住宅需要に対応することが可能になるほか、オーナーの経営改善にも寄与する。

(株)常口アトム殿の札幌市内及び周辺市域管理物件オーナー約4,500名を対象として、試行する仕組みの内容を周知する説明会を開催するとともに、新聞広告等を活用して現場見学会の周知を図る。

<事業計画と実現可能性>

鉄骨造と木造との違いは、性能向上リフォームに係る技術的課題とその対応方法のみであり、性能向上後の維持保全の取組みや賃貸経営については鉄骨造と木造との違いはない。従って、鉄骨造賃貸住宅における仕組みの開発が完了し次第、令和6年度第一四半期内に完成予定の「既存木造賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組み」を拡充することで「低層賃貸住宅の性能向上リフォーム促進に資する仕組みの完成」とし、令和7年度には、鉄骨造、木造いずれにも対応可能な仕組みの試行に取組む予定である。

「協議会独自に定める基準」については、「仕組みの開発完成報告書」の作成において対応する。一方で、協議会独自基準に基づく性能向上リフォーム物件の認定体制整備や運営については、協議会としての新たな取組となることから本提案における「体制整備及び周知に係る事業」としてスタートアップの補助を要望したい。

なお、補助期間終了後の体制維持や運営の自立化を図るため、相談、インスペクション、建築企画・性能向上提案、補助金等の活用、長期優良住宅認定取得、独自基準認定取得、融資申込・交渉代行、性能向上リフォーム、リフォーム瑕疵保険適用、維持保全計画策定、住宅履歴保管、維持保全対応をパッケージ化したサービス提供の対価として、コンサルティングフィーの受領を検討する。

取組の詳細⑥-1

<過年度の取組概要>

■木造検証物件

検証物件①は、令和5年度の仕組みの開発事業において「性能向上リフォームに係る試行的な工事」を実施した。また、検証物件②は、長期優良住宅化リフォーム事業により性能向上を図った。

	断熱性能(Ua値)	気密性能(C値)	BEI	間取り	家賃	備考
検証物件①	0.21～0.26[W/m ² ・K]	1.1～1.5[cm ³ /m ²]	0.85～0.93	1LDK×6	60～65[千円]	断熱等性能等級6
検証物件②	0.22～0.28[W/m ² ・K]	全戸1.3[cm ³ /m ²]	0.82～0.89	2LDK×2、3LDK×2	85～105[千円]	断熱等性能等級6

■木造賃貸住宅居住者・オーナー・事業者各アンケート

	配布数	回答数	回答率	備考
居住者	4,800	305	6.4%	札幌市内地下鉄駅徒歩15分圏内、JR恵庭駅徒歩圏15分等の条件を設定
オーナー	532	109	20.5%	札幌市北区、東区、恵庭市に物件を所有するオーナー。(株)常口アトムオーナー情報を利用
事業者	715	119	16.6%	札幌市北区、東区、恵庭市に事務所を有する宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者

■北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション <<https://www.hokkaido-r.jp/chintai2/>>

現況物件の「性能向上リフォーム」、「建替」、「現状維持」について、長期の利回りやキャッシュフローを試算する仕様とした。

■学会発表

令和5年度事業で実施した室内環境シミュレーション結果については、協議会内推進会議委員長を委嘱している北海道大学大学院工学研究院教授・森太郎先生らにより学術的検討が加えられ、2024年度日本建築学会大会の学術講演会にて発表の予定である。

- ・題目 寒冷地における木造賃貸住宅の断熱改修 その2 断熱性能と室内環境・エネルギー消費量に関するシミュレーション
- ・著者 森太郎、中野佑美、大沢飛智 (北海道大学大学院工学研究院)

取組の詳細⑥-2

＜具体的な進捗状況＞

各種の市場調査や検証物件の工事進捗に合わせて実施した見学会の反響等を総合的に判断した結果、共同住宅、特に賃貸住宅を対象とした場合、市場ニーズやオーナーの負担感、競合物件との差別化、改正建築物省エネ法の観点、2025年の建築基準法改正内容等から、必ずしも長期優良住宅（増改築）認定基準に適合しなくても、十分に市場訴求力があり、また、既存住宅の良質化、住宅ストックの有効活用に資する木造賃貸住宅の性能向上リフォームモデルが存在する、との確証を得た。

このことについて、1月末の協議会にて諮り、協議会構成員の賛同を得たことから、仕組みの完成については一旦保留することとした。新たな仕組み像としては、既存木造賃貸住宅の状態や立地（商圈）、想定する入居者像等を加味したうえで、長期優良住宅化リフォーム事業による補助、または、住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成事業）に係る性能維持向上事業による補助、のいずれかを適宜選択のうえで、性能向上リフォームに取り組む形を模索する。

そのため、当初は、長期優良住宅（増改築）認定基準を利用した仕組みの完成を予定していたが、これと平行して、協議会独自基準を定めて、住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成事業）に係る性能維持向上事業による補助の活用も可能な仕組みを整理したい。令和6年度第一四半期内に「仕組みの開発完成報告書」を作成し、提出する予定としている。

＜過年度の取組による成果＞

令和5年度の仕組みの開発事業において「性能向上リフォームに係る試行的な工事」を実施した物件（検証物件①）や、長期優良住宅化リフォーム事業により性能向上を図った物件（検証物件②）で実施した現場見学会には計35組の賃貸住宅オーナーの来場があり、うち、5組は所有物件の性能向上リフォームに向けたプラン検討を進めている。

また、検証物件①は令和6年2月から、検証物件②は同3月に入居募集開始し、いずれも満室となっている。冬期間のエネルギー消費量や室温データ等の取得及び評価については、本協議会と北海道大学の自前の取組みとして継続実施予定としている。

本提案による仕組みの試行物件についても、冬期間のエネルギー消費量や室温データ等を取得、評価し、継続的に仕組みの妥当性を検証することとしたい。