

北海道R賃貸住宅

03

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開発

北海道R住宅ストック流通推進協議会

実施目的

寒冷地の木造賃貸住宅の性能を高め、居住環境と経営の両面を改善する仕組みを構築する。

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、長期優良住宅認定または協議会独自基準認定、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。

事業の背景・ねらい〔団体の思い〕

賃貸住宅における性能向上リフォームは、居住者の退去が前提となるため普及が進まず、建築物省エネ法の改正により、今後は省エネ性能が物件選択の重要な基準となる。建設・解体費の高騰により建替も困難な状況にあり、特に寒冷地の既存木造賃貸住宅では性能向上リフォームが有効な選択肢となる。本事業では、北海道R住宅の知見を活用し、地域特性に応じたりリフォームパッケージの構築と、オーナーの資金調達を支援する新たなリフォームローンを開発し、技術・市場・金融を連携させた仕組みづくりにより、居住環境と賃貸経営の両立を図るものである。

住宅性能の向上や、長持ちさせるための取組

認定基準 | 長期優良住宅(増改築)制度に準じた「北海道R住宅」の枠組みを活用する。既存住宅の状況調査(インスペクション)を実施し、断熱性能等級や省エネルギー対策等級の確保など、客観的な性能評価を重視する。リフォーム後には全住戸において気密測定を行い、リフォーム瑕疵保険の適用も図る。
維持保全 | 長期優良住宅に準じた維持保全計画を策定し、計画期間は30年以上とする。定期点検は賃貸住宅の所有者が実施することを基本としつつ、施工を行った工務店や管理事業者への委託も可能とする。
履歴情報蓄積 | 北海道庁が提供する「きた住まいるサポートシステム」を活用する。管理期間は30年間とする。

住宅性能や劣化の状況を考慮して資産価値を評価する方法

「北海道良質賃貸住宅経営シミュレーション」を改良し、住宅性能や劣化状況を考慮した資産価値評価の手法を構築した。性能向上リフォーム、建替、現状維持の3パターンにおいて、初期投資(建設費・解体費)、30年間のランニングコスト(固定資産税、維持管理費、修繕費等)及び家賃収入(経年による稼働率低下を考慮)を試算。各パターンの利回り計算により性能向上リフォームの優位性を客観的に評価する。特に、断熱性能の向上による暖房費削減を家賃に反映させる「暖房費内包型家賃設定」の効果を取り入れ、快適な住環境がもたらす新たな住宅価値を定量的に評価できるようにした。

良質な住宅取得を後押しする住宅ローンなどの金融商品や流通の仕組み

商品名 | アパートリフォームローン(北洋銀行)

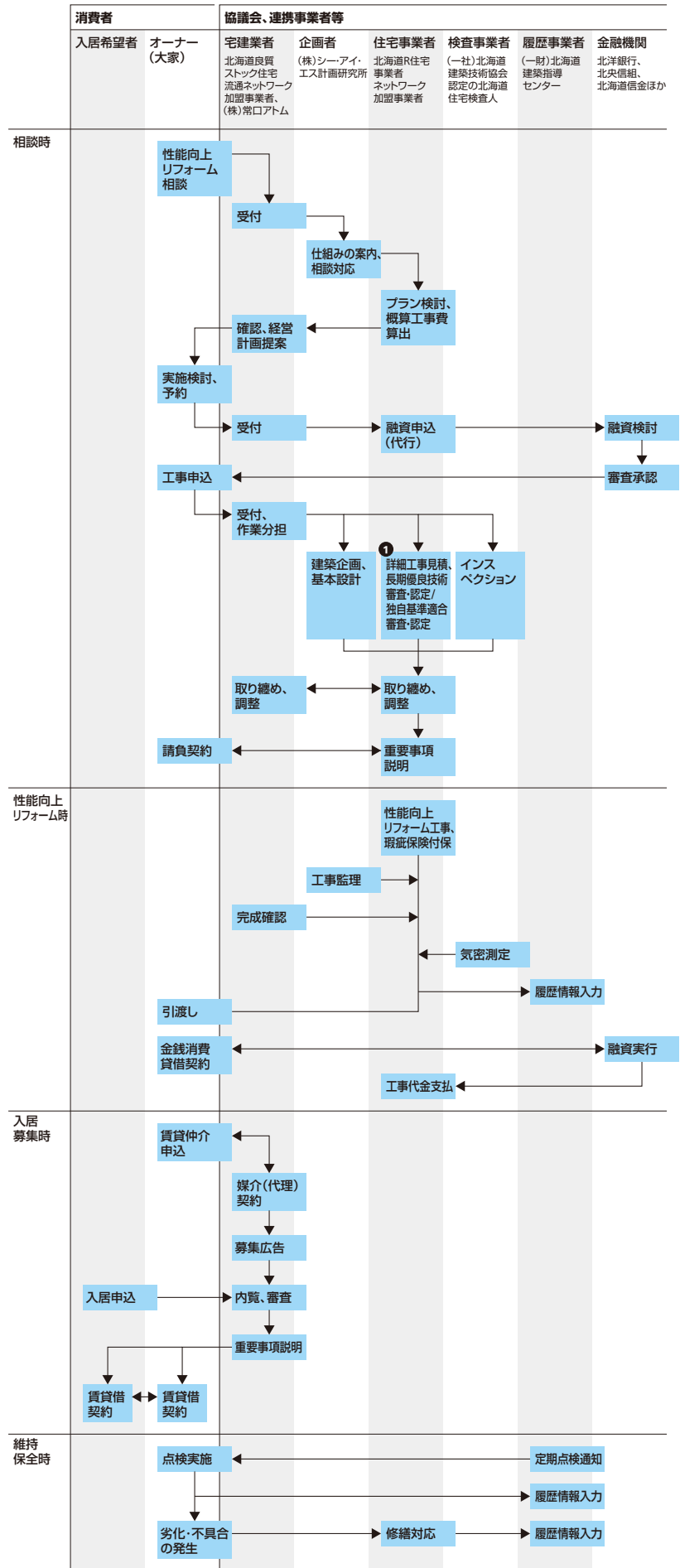
内容 | 賃貸住宅オーナーが性能向上リフォームに取り組みやすくするために開発された商品であり、高断熱・高気密な住宅への改修によって居住者の快適性や健康が向上し、家賃や稼働率の安定化を通じて賃貸経営の事業性が高まる点を評価している。従来の商品と比較して、融資期間は15年から20年に延長され、借入限度額も1,000万円から2,000万円に引き上げられている。

開発した仕組みを普及させるための取組

ブランド名称 | (仮称)北海道R賃貸住宅

情報提供システム | 「きた住まいるサポートシステム」を活用し、今後共同住宅や賃貸住宅に適した履歴情報システムの整備・活用に関する検討を進める予定である。

業務フロー



事業分類

優良既存ブランド普及

対象住宅

既存住宅／共同住宅／賃貸

取引形態

リフォーム

対象地域

札幌圏(札幌市、江別市、北広島市、石狩市、小樽市)、千歳恵庭圏(千歳市、恵庭市)

事業経過

令和5年度 事業採択
令和6年度 仕組み完成
令和6年度 試行実施

団体構成

代表提案者：(株)シー・アイ・エス計画研究所
企画者：(株)シー・アイ・エス計画研究所
住宅事業者：北海道R住宅事業者ネットワーク
宅建業者：北海道R住宅事業者ネットワーク
検査・履歴事業者：(一社)北海道建築指導センター
金融機関：(株)北洋銀行

03

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開発

北海道R住宅ストック流通推進協議会
〔試行事例〕

築年数によらない 賃貸住宅の 資産価値向上



外観 | 改修後



外壁 | 改修中



外観 | 改修前



キッチン | 設備取り替え 改修後



改修前



風呂・脱衣場 | 設備取り替え 改修後



改修前



断熱・気密改修 | 断熱材の更新・気密シートの施工



窓改修 | 樹脂サッシへの交換

物件概要

種類 中古共同住宅(賃貸住宅)
構造 木造2階建(木造軸組工法)
面積 敷地 | 281.19m²
延床 | 238.14m²
築年 昭和59年

取引形態

取引なし(オーナー変更なし)

リフォーム工事内容

◎間取り、戸数変更(2DK6戸→3LDK3戸)
◎主要用途変更(共同住宅→長屋)
◎断熱改修(Ua=0.42W/m²K、代表値)
◎気密改修(C=0.9cm²/m²、代表値)
◎内外装、開口部、住宅設備の全交換
◎全戸長期優良住宅(増改築)認定

試行経過

令和6年5月 相談対応、仕組み紹介
7月 請負契約→インスペクション
等検査実施
10月 建築確認申請
11月 長期優良住宅(増改築)
認定申請
リフォーム工事着工
12月 北海道R賃貸住宅認定申請
令和7年1月 入居募集開始
3月 リフォーム工事完了、入居

仕組みを利用して「オーナーの声」

仕組みを利用したきっかけ

築40年を迎え、躯体の経年劣化、外部鉄骨階段の腐食が目立つようになった。大規模リフォームまたは建替について賃貸管理者に相談したところ、仕組みの説明を受けた。

仕組みを利用することにした決め手

解体費、建築費が高騰しており、建替には多額の費用が必要なところ、リフォームによる性能向上で新築同等の住宅性能を実現できたこと。

仕組みを利用して良かったこと

長期優良住宅(増改築)認定取得することにより、長期優良住宅化リフォーム補助金を活用できたこと。最終的に、新築同等の家賃設定を実現できたこと。

仕組みを利用して良くなかったこと

この仕組みに大変満足している。

仕組みを普及するために必要なこと

募集時に「築40年」の記載が残ってしまうため、入居者が住宅性能で賃貸住宅を探せる仕組みが必要。