

賃貸共同住宅の長期優良住宅制度における 位置づけについて

検討会等で出されたご意見

賃貸住宅の位置づけに関するご意見

- 賃貸住宅において長期優良住宅の認定実績がほとんどないことには違和感がある。
- 資産価値・環境性能が高い賃貸住宅について、どのように長期優良住宅制度の中で位置づけるか、検討する必要はないか。
- 賃貸共同住宅のオーナーは一人であり、区分所有により住宅を維持管理する場合と考え方が違うのではないか。

賃貸住宅の認定促進に向けた認定基準の合理化に関するご意見

- 低層賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、躯体天井高さの基準は除外できないか。
- 低層賃貸共同住宅等においては下階住戸に専用配管を通すことが一般的であり、専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこととする基準は除外できないか。

賃貸共同住宅で認定取得実績のある事業者に対するヒアリング調査の概要

ヒアリング対象 賃貸共同住宅 2 棟で長期優良住宅の認定を取得した事業者
ヒアリング実施日 2016年11月28日

ヒアリング結果

認定を取得した物件情報	RC造6階建て、RC造13階建ての2棟
認定を取得した理由	入居率が高い状態をより長く保つために、メンテナンスして長く使えることを重視しており、長期優良住宅の理念と合致している部分があった。
認定のハードル	標準仕様で耐震性能を高くしており、耐震性の基準を満たすことが大きなハードルと感じなかった。
収益上のメリット	賃料は近隣の同条件の物件と大した差はない。同等か少し上乗せしている程度である。現時点では、収益面での差別化はされていない。
課題	「イニシャルコストがこのくらいかかるが、ランニングコストで元が取れる」ということが明確に示せないため、メリットを示しにくい

ヒアリング調査②

賃貸共同住宅で認定取得実績のない事業者に対するヒアリング調査の概要

ヒアリング対象 プレハブ建築協会会員 5 社
ヒアリング実施日 2018年 2 月～ 3 月

ヒアリング結果

認定の ハードル	耐震性	対応可能（全社）。しかし、オーナーが求めないため、等級 1 としているものも多い。
	可変性	標準仕様では基準を満たしていない。対応するために多額のコストアップが生じる（4 社）
	維持管理・更新の容易性	専用配管が下階の天井裏を通っているため等級 3 に適合しない。適合させるために二重床にするには多額のコストアップを要する（全社）
	住戸面積	都市部で認定基準の面積を確保すると、家賃はかなり高額となる。郊外では家賃が安く、コストが回収できない。

認定を取得しない理由

- ・ オーナーはランニングコストの軽減の観点からメンテナンスフリーを求める。
- ・ 築年が経つと入居率が下がり利回りが悪くなることや、相続税対策の関係で、30年ほど経つと建替えた方がよいとの判断になる。
- ・ 入居者が求める性能は、断熱性、耐震性、遮音性、外観のよさ、収納の多さ。
- ・ 住宅性能評価の取得実績は多くない。

検討会等で出された論点

- 賃貸住宅では住宅の性能を賃料に反映することが困難なため、認定基準を合理化しても取り組みは普及しないのではないか。
- 買取再販事業者が賃貸住宅 1 棟を買取り、分譲する場合があります、使い方でハードの認定基準が変わるというのは分かりにくいのではないか。