

平成 26 年度道受託研究報告書

民間賃貸住宅に関する業務

民間賃貸住宅における住宅性能表示に関する検討

研究課題名：民間賃貸住宅における性能表示普及のための賃貸住宅経営構造の実態に関する調査

平成 27 年 3 月

地方独立行政法人 北海道立総合研究機構 建築研究本部  
北方建築総合研究所

## 目 次

1. はじめに.....	- 1 -
2. 民間賃貸住宅市場の現状について .....	- 1 -
(1) 民間賃貸住宅の供給状況と政府の動向.....	- 1 -
(2) 民間賃貸住宅市場の動向について .....	- 2 -
(3) 将来の北海道における世帯変化と賃貸住宅需要 .....	- 3 -
(4) 民間賃貸住宅の質について .....	- 5 -
(5) 民間賃貸住宅市場の現状についてのまとめ .....	- 6 -
3. 民間賃貸住宅の経営状況に関する調査.....	- 7 -
(1) 調査の概要.....	- 7 -
(2) アンケートおよびヒアリングの結果 .....	- 8 -
(3) アンケートおよびヒアリングのまとめ.....	- 19 -
1)経営者の属性について .....	- 19 -
2)経営規模及び経営を取り巻く環境について .....	- 19 -
3)賃貸住宅の性能に関する意識.....	- 19 -
4)賃貸住宅のリフォームと修繕の実態.....	- 19 -
5)新築される民間賃貸住宅での住宅性能の扱われ方.....	- 20 -
4. 住宅性能情報の表示の必要性和経営構造 .....	- 21 -
(1)民間賃貸住宅の現状.....	- 21 -
(2) 経営構造と賃貸住宅市場を担う各主体の性能表示への意識.....	- 21 -
5. 研究のまとめ .....	- 23 -
■資料.....	- 25 -

## 1. はじめに

北海道では主要都市を中心に 31%が民間賃貸住宅に居住しており、住宅種類別では戸建て持家に次いで高い割合となっている。しかし、過去に実施された当研究所の既往研究（北方型民間賃貸住宅に関する研究：平成 19～20 年度実施）によれば、断熱や防音、耐震、高齢者対応性などの民間賃貸住宅の性能は戸建て住宅に比べ低い水準にとどまっている状況となっている。民間賃貸住宅に住む居住者からは、性能表示が求められている一方、住宅の質的水準を評価する日本住宅性能表示を受けている賃貸住宅は、着工数の 4%程度であり、居住者が性能を基に住居を選択しにくい状況にある。

居住者のより良質な住宅に住みたいという要望と経営者のコストを削減してより高い収益をあげたいという要望は背反しており、賃貸住宅の性能を表示することが一般化されなければ、民間賃貸住宅ストックの質の向上が図られない一方で、経営者は、居住者が住宅選択の内覧時に訴求する設備などに、投資が偏る懸念がある。

民間賃貸住宅における性能の表示が普及すれば、経営者が住宅性能を意識して建設するようになるとともに、居住者の賃貸住宅選択の幅も広がり、しいては民間賃貸住宅の質の向上が期待できる。しかし、民間賃貸住宅には経営者、資金を提供する金融機関、企画支援・建設を行う建設業者、管理業者、不動産業者など様々な主体が関わっており、道内における民間賃貸住宅の経営・融資・入居者募集等の経営構造の実態は既往研究においても把握されていない状況となっている。道内民間賃貸住宅において経営・融資・不動産仲介などの段階においても性能の見える化をうまく機能させるためには、経営・融資・入居者募集等の経営構造の実態を把握する必要がある。

以上の背景から、本研究では、民間賃貸住宅の性能表示の普及に向け、民間賃貸住宅の経営者・建設業者・不動産業者・金融機関から経営・融資・入居者募集などの経営構造の実態及び性能表示に関する意識や課題を把握することを目的に基礎的な実態調査を実施した。

## 2. 民間賃貸住宅市場の現状について

本研究では、民間賃貸住宅における性能表示普及のための経営構造の実態を調査するに先立って、既往の調査資料などから、現状の民間賃貸住宅市場の

動向を把握した。その結果は次の通りとなる。

### (1) 民間賃貸住宅の供給状況と政府の動向

我が国全体の民間賃貸住宅の動向及び課題については、国土交通省社会資本整備審議会の住宅地分科会に「民間賃貸住宅部会」が設置され、調査検討が行われている。平成 21 年 1 月に「安心して暮らすことができる民間賃貸住宅のあり方について」の諮問が行われて、平成 22 年に答申が行われている。

答申時の参考資料<sup>1)</sup>から、民間賃貸住宅及びその市場の概況をまとめると、表 2-1 になる。

表のように、民間賃貸住宅のストックは、我が国全体の貸家ストックの 75%を示す状況となっているが、その内訳をみると、戸あたりの面積が小さく、最低居住水準を満たしていない住戸も 17%ほど存在する。一方で、住宅着工棟数は、昭和 63 年をピークに純減しており、修繕計画も策定されていない場合が多い。建物の更新が滞る状況となるなか、空き家率は我が国の人口減とともに増加している。

表 2-1 民間賃貸住宅市場の概況  
(国土交通省社会資本審議会資料を再整理)

項目	現状
民間賃貸住宅ストック	貸家ストック全体の 75% (約 1774 万戸のうち民間賃貸住宅は 1343 万戸)
戸あたり面積	44.7 m <sup>2</sup> (マンション 73.1 m <sup>2</sup> 、公営住宅 48.5 m <sup>2</sup> )
着工数	持家、民間賃貸住宅ともに減少し 29 万戸 (ピーク、S61 年 80 万戸超)
賃貸契約の構造	宅建業者等による仲介が中心
空き家率	増加している。 13.3% (S63) → 18.8% (H20)
入居者の不満	高齢化対応、 省エネルギー (費用負担)
最低居住水準未達の住宅比率	貸家 17.4% (うち、民間賃貸住宅 19.6%) 持ち家 0.7%
修繕計画の有無	長期修繕計画： 12.1% (個人家主) 29.3% (法人) 大規模修繕計画 16.1% (個人家主) 22.0% (法人)

全般的には、賃貸住宅市場全体の質の向上が望まれている状況にあるが、この状況下で政府が行っている主な民間賃貸住宅政策の概要は表 2-2 の通りで、住生活基本計画と内閣規制改革会議で議論された結果から誘導施策が実施されている。住生活基本計画では、住宅性能表示制度の活用と普及による住宅の質の見える化が推進されている一方、少人数の高齢世帯が所有する土地や持家の借地借家誘導が行われ、高齢少世帯と家族向けの居住環境ミスマッチを解消しようとする動向となっている。内閣規制改革会議をみると、先の基本計画と同様、持ち家の賃貸化を促進しているが、これに加えて、借家の契約トラブルを抑制する観点から、賃貸住宅標準契約の見直しを検討されている。

このほか、民間賃貸住宅の経営に影響を及ぼす施策としては、省エネルギー基準、耐震改修促進法による規制の強化が検討されている。今後、賃貸住宅を新築・改修する場合、各基準に適合することが実質的には必須になると考えられる。

以上、国の動向をみると、少子高齢化が進む中、従来の賃貸住宅市場では十分な量が確保されにくい子育て世帯の住宅について、高齢者が所有する既存の持ち家ストックを活用して、社会全体の住環境の向上を目指そうとしていることが推察できる。また、建物の質を向上させる施策として、省エネ基準や耐震改修促進法による規制を強化し、低質な住宅建設を抑制しようとする動向も推察できる。

国では、将来の賃貸住宅の市場縮小も見据え、新築のみならず改修も含めて性能や質を担保した住宅が残存しやすい市場環境を目指していることが推察される。

## (2) 民間賃貸住宅市場の動向について

国の基本的な考えは先に示した通りであるが、民間シンクタンクでまとめられた民間賃貸住宅の供給動向と今後の見通しを考察すると、次の通りである。

賃貸住宅市場の現状と展望と題した、みずほコーポレート銀行がまとめた調査結果<sup>2)</sup>を整理して、主な要旨を示すと、表 2-3 になる。同調査は、2030 年における全国の賃貸住宅市場の市場規模を予測するとともに、賃貸住宅事業の方向性を考察したものである。調査結果によれば、これまでの賃貸住宅市場は、居住者が持ち家取得までの過渡的な居住場所であるとの位置づけとされてきたが、少子高齢化や世

表 2-2 民間賃貸住宅に対する政府の動向

ソフト 施策	住生活 基本計画	性能表示制度の活用
		定期借家制度の活用
	内閣規制 改革会議	賃貸住宅標準契約書の見直し
		高齢者持家の賃貸化促進
+		
建物 の 施策	住宅の 省エネルギー 基準	2020 年を目標年に段階的に義務化
	耐震改修 促進法	1981 年以前の建物に対する耐震診断の努力義務

表 2-3 民間シンクタンク分析による賃貸住宅市場の動向（みずほコーポレート銀行資料より）

項目	内容
市場全体の規模	12.6 兆円 (2010 年) から 8.8 兆円 (2030 年) 規模へ 30% 縮小
居住タイプ別需要の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 40 m<sup>2</sup>未満においては、若年居住者が減少し、単身高齢者が増加する。</li> <li>・ 40 m<sup>2</sup>以上のファミリー向け賃貸住宅市場が 8.8 兆円 (2010 年) から 5.6 兆円 (2030 年) と 37% の縮小規模となり縮小率が高い。</li> </ul>
まとめ	市場環境が変化していくなか、入居者層の変質に伴うニーズの変化に合わせた、供給面での質的な転換が必要

帯構成の変化などから、賃貸住宅市場の持つ役割が変化してきていると述べている。具体的に、表 2-3 で示す居住タイプ別の需要変化をみると、少子化に伴って 40 m<sup>2</sup>未満の床面積を持った賃貸住宅では、若年居住者が減少し、高齢単身者が増加する見通しとしている。一方、ファミリー向けとなる 40 m<sup>2</sup>以上の賃貸住宅需要は 37% 減少し、5.6 兆円規模に市場が縮小する予測をとっており、賃貸住宅市場全体では、人口減の影響などから、市場が 30% ほど減少し 2030 年には 8.8 兆円の市場規模になると予想している。

賃貸住宅の市場の今後としては、入居者層の質の変化にともなう供給面での質的な転換が必要との見解がまとめられており、単身者向け住宅は、高齢者の入居に対応した住宅の整備が必要との考え方を示している。一方、中長期的な賃貸住宅市場の将来像

としては、築年数の経過した老朽化したファミリー向け賃貸住宅をスクラップ&ビルドすることによって、サービス付き高齢者賃貸住宅へ質的な転換がなされることを期待している。

この結果をみると、民間賃貸住宅市場では、将来にわたって、単身者・少人数世帯向けの賃貸ニーズ自体が減少するとは捉えていないものの、若年者向けではなく、特に高齢者に対応した住宅供給構造に転換しなければ、経営が悪化するとみている。

### (3) 将来の北海道における世帯変化と賃貸住宅需要

先に示した(1)及び(2)においては、我が国全体の賃貸住宅市場を概観して、その動向を示したが、北海道における賃貸住宅市場の将来について、世帯動向調査の結果から、将来動向をまとめると次の通りになる。

人口問題研究所がまとめた「日本の世帯数の将来推計(2010年～2035年)」の結果のうち、北海道の世帯構成の変化予測に着目して、グラフ化すると表2-4、図2-3の通りになる。2010～2030年に至る世帯の動向を全国と北海道で比較すると、次の通りである。

### 1) 一般単身世帯

全国の世帯動向をみると、2030年では、25歳未満、25～40歳の単身世帯が20～25%(2010年比)ほど減る一方、40～65歳の世帯が20%程度増加する傾向がみられる。北海道も同様に25歳未満、25歳～40歳の世帯が30%程度減少する。しかし、40～65歳の増加は殆どみられず、2010～2030年でほぼ横ばいの世帯数になる。この傾向をみると、主に25歳未満向けの学生向けまたは25～40歳の単身世帯向けの賃貸住宅は、全国に比べて著しく空室が増加すると予測される

### 2) 高齢者の単身世帯

全国と北海道で傾向はほぼ一致しているが、後期高齢者となる75歳以上の単身世帯の増加が著しい。全国、北海道ともに2010年比で70%以上の増加になる。民間シンクタンクでは賃貸住宅の質的な転換を期待しているが、その根拠とも言える。単身向けの賃貸住宅に高齢者が住む需要が発生しなければ、同間取りの賃貸住宅の供給は過剰な状態になる。

表2-4 北海道及び全国の将来の世帯動向予測(人口問題研究所資料より再整理)

地域: 全国		世帯構成				
		単独	夫婦	夫婦と子	ひとり親と子	
世帯数の推計	25歳未満	-20.2%	-23.6%	-23.8%	6.2%	
	世帯数(2010)	206.0	4.7	8.5	2.9	
	25-40歳	-25.3%	-30.9%	-35.5%	-9.2%	
	世帯数(2010)	427.7	131.3	378.7	65.1	
	40-65歳	20.3%	0.1%	-12.2%	21.8%	
	世帯数(2010)	546.8	350.6	821.2	252.9	
	65-75歳	12.5%	-17.5%	-20.4%	-1.3%	
	世帯数(2010)	228.7	314.9	168.7	66.0	
	75歳以上	75.5%	65.5%	77.1%	94.3%	
	世帯数(2010)	269.3	225.4	72.3	66.7	
	地域: 北海道		世帯構成			
			単独	夫婦	夫婦と子	ひとり親と子
世帯数の推計	25歳未満	-30.8%	-36.2%	-34.7%	-10.6%	
	世帯数(2010)	10.3	0.3	0.4	0.2	
	25-40歳	-30.6%	-37.5%	-39.8%	-41.1%	
	世帯数(2010)	19.4	5.6	16.0	3.6	
	40-65歳	2.5%	-19.8%	-21.0%	1.5%	
	世帯数(2010)	28.2	21.9	33.4	12.5	
	65-75歳	4.7%	-25.8%	-17.7%	-4.7%	
	世帯数(2010)	11.7	16.8	5.9	2.8	
	75歳以上	73.1%	47.0%	75.8%	96.2%	
	世帯数(2010)	14.7	13.3	3.0	3.2	

※ 表中の世帯数の単位は×万世帯

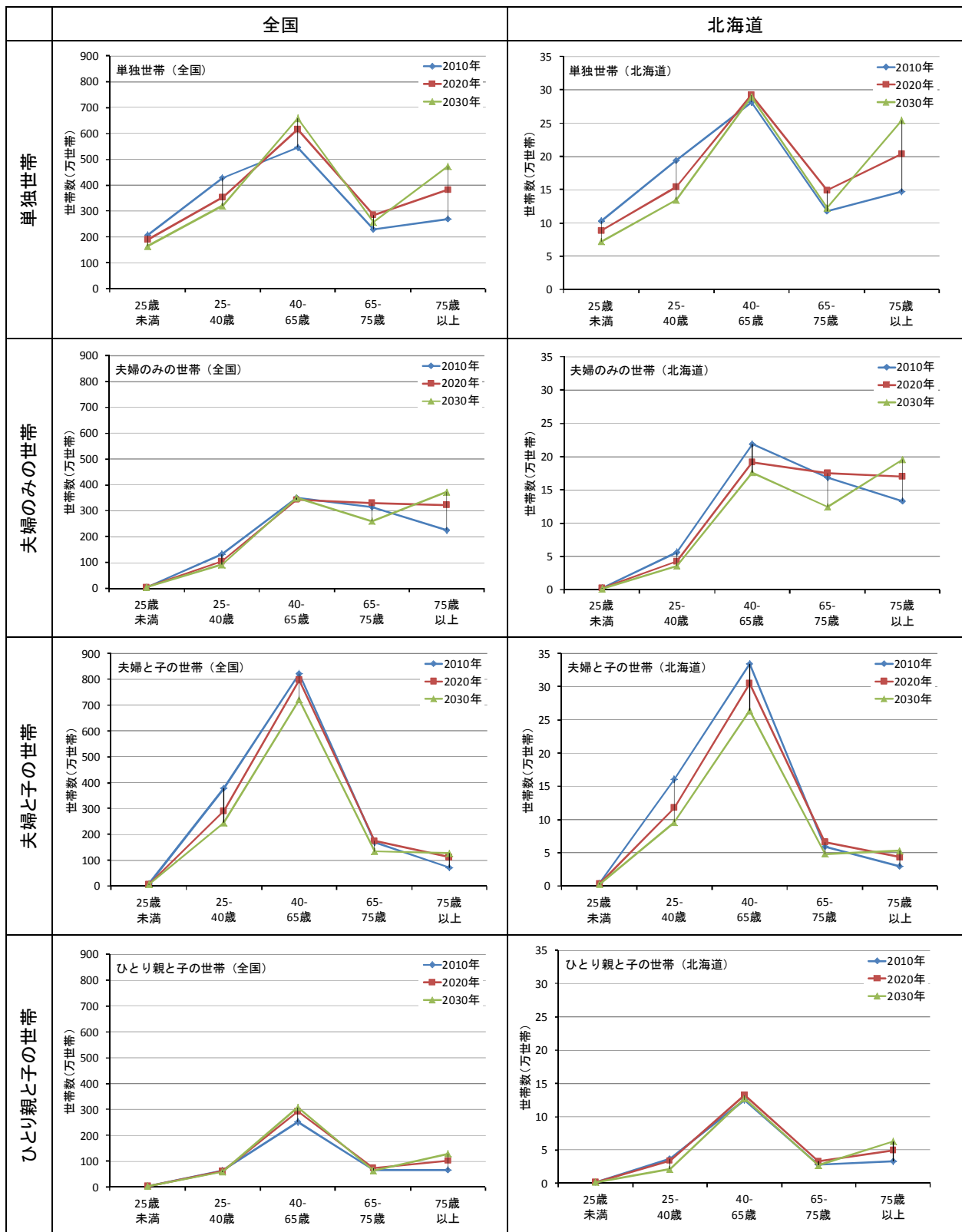


図 2-3 世帯構成・年齢別の世帯動向推移 (人口問題研究所資料より再整理)

### 3) 夫婦のみの世帯

全国、北海道ともに年齢別世帯構成の増減傾向は変わらない。北海道では、40～65歳の「夫婦のみの世帯」の減少が19.6%と著しい一方、後期高齢者に属する75歳以上の「夫婦のみの世帯」の世帯数増加が著しい特徴がある。

### 4) 夫婦と子の世帯

夫婦と子の世帯の年齢別世帯構成の増減傾向は、全国と北海道で大きな違いはないものの、北海道では、ファミリー層の中心となる40～65歳の世帯が2010年比で21%の減少となっている。

### 5) ひとり親と子の世帯：

全国、北海道ともに、75歳以上が世帯主となるひとり親と子の世帯が増加する傾向がみられる。後期高齢者が子世帯と同居する世帯が増えるとの傾向となっている。

以上のように2030年までの世帯構成推移を概観すると、全般的な少子高齢化傾向は、全国と北海道とで大きな違いはない。ただし、北海道では、全国に比べ、若年単身世帯の減少と後期高齢単身世帯の増加が著しい傾向がみられる。

#### (4) 民間賃貸住宅の質について

先程のみずほコーポレート銀行の調査では、賃貸住宅の質についても言及されているが、民間賃貸住宅経営者が事業性から民間住宅の質を評価する場合、その評価指標は主に「立地」と「築年数」で評価しているのが現状であり、性能面については、居住者のニーズに合った間取りや設備のことで、国が目指している住宅の長寿命化や性能の向上の観点とは異なることも伺うことができる。

一般に、借り手は仲介業者が持つ情報を頼りに住宅選びを行う。しかし、前述のように仲介業者は借り手が求める情報を持っておらず、明確な情報を伝えることは困難な状況となっている。ここで、民間賃貸住宅に係る北方建築総合研究所の既往研究<sup>3)</sup>結果から、借り手である入居者のニーズについて考察した結果は次の通りである。

図2-1は、「入居前に想定していたことは違い、実際に入居して困ったことがあるか、また、どのようなことか」について居住者に対して質問した結果を

整理したものである。「なし」と回答した者の割合は18.7%であり、それ以外の多くの居住者は入居後に何らかの不满を持っていることが伺える。特に、音に関すること(32.9%)や寒さや暖房費(31.8%)、結露(24.6%)、駐車場の雪処理(21.5%)の割合が高い傾向がみられる。

図2-2は、入居者となる借り手が住宅選びを行う際に、住宅性能を表示する必要があるか否かを、アンケート結果に基づいて項目別にまとめたものである。特にニーズの高い項目としては、暖房設備(88.7%)、結露やカビに関すること(70.8%)、上下階からの音の聞こえにくさ(69.1%)、防犯性(68.6%)、住宅の断熱性(68.2%)、隣からの音の聞こえにくさ(67.8%)に関する情報を表示する必要があることを伺い知ることができる。

以上の結果をみると、借り手である入居者は、入居前に住宅の性能を把握したいと考えているものの、情報に乏しく、憶測で賃貸住宅を選定している状況であることが判る。入居後に困ったことの多くは、住宅内覧などで目視確認しにくい項目になっていることも特徴である。

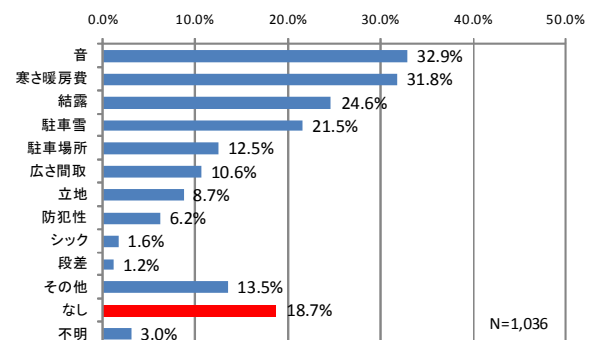


図2-1 賃貸住宅居住者の入居後に分かったこと、困ったこと  
(北方建築総合研究所 既往調査結果より)

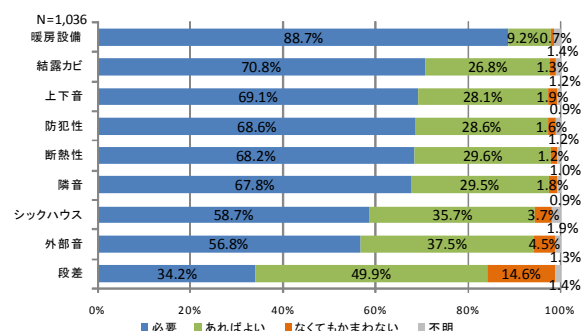


図2-2 住宅性能項目別の情報表示に関する借り手のニーズ  
(北方建築総合研究所 既往調査結果より)

#### (5) 民間賃貸住宅市場の現状についてのまとめ

現状の民間賃貸住宅市場の動向を把握するため、国土交通省社会資本審議会民間賃貸住宅部会のとりのまとめ資料、民間事業者のレポート、人口問題研究所がまとめた将来の北海道の世帯動向等の既往資料を概観した。その結果から、我が国における賃貸住宅の性能や供給状況、社会状況の変化、事業性などについて考察すると、次の動向が把握できる。

- 1) 2030年までの世帯構成推移を概観すると、全般的な少子高齢化傾向は、全国と北海道とで大きな違いはない。ただし、北海道は、若年単身世帯の減少と後期高齢単身世帯の増加量が著しい特徴がみられる。今後、学生向け賃貸住宅、25～40歳の単身世帯向けの住宅需要は減る一方、主に持ち家に住む高齢者の退去が進むと、高齢の単身世帯を対象とした民間賃貸住宅の需要増が想定される。
- 2) 国では、少子高齢化に伴う民間賃貸住宅市場の縮小を見込む中、高齢者の持ち家を若年世帯へ借家しようとする等の新たな動きがみられる。
- 3) 国の住宅施策では、ソフト施策だけではなく、建物自体の性能を向上させることによる建物の質の向上も求めている。省エネ基準の義務化や耐震改修促進法による性能向上等は、5～10年程度先を見通すと、民間賃貸住宅で配慮すべき必須な性能項目となると考えられる。
- 4) 民間シンクタンクによるレポートをみると、民間賃貸住宅の経営は、地主などの個人事業主にとっての賃料収入の追及、土地の有効活用、節税対策が主体となっている。
- 5) 民間賃貸住宅市場の分析などでは、賃貸住宅の質についても言及されているが、ここで言う住宅の質とは、居住者のニーズに合った間取りや設備のことを示しており、国が目指している住宅の長寿命化や性能の向上の観点とは異なることも伺うことができる。事業性から民間賃貸住宅の質を評価する場合、その評価指標は、主に「立地」と「築年数」で判断している現状となっている。また、居住者側からみた賃貸住宅の質とは、北海道の場合、「立地」と「築年数」に加えて、「断熱性」、「遮

音性能」を求めており、必ずしも経営に関わる事業者の意識と一致していない現状である

以上のように、民間賃貸住宅市場においては、少子高齢化に伴う世帯構成の変化から、近い将来、市場自体の縮小とニーズの変化が起こることが予想される。市場縮小の状況下で、居住者が健全な賃貸住宅の選定を行えるよう、国においては、民間賃貸住宅経営者に対して何らかのインセンティブを与えつつ、居住者へ住宅性能に関する情報提供を進める必要があると考えているものの、経営者にとって、住宅性能の確保と事業採算性は、必ずしも一致していない実情であり、入居希望者が望む性能も表示されていない現状である。

今後市場が縮小することで、低品質な民間賃貸住宅の空き家が発生し、不良ストックの発生が懸念されるのが市場の現状と捉えることができる。

良質な社会ストックの形成を図ろうとする民間賃貸住宅施策を検討する上では、この市場現況下における経営者の認識を把握しておく必要がある。



### 3. 民間賃貸住宅の経営状況に関する調査

民間賃貸住宅の性能の向上や表示に向けた今後の施策検討の基礎資料とするため、道内で最も民間賃貸住宅が多い札幌市を対象とし、経営者アンケート、金融機関、不動産関係機関へのヒアリングを実施した。

#### (1) 調査の概要

##### 1) 経営者へのアンケート調査

###### ①調査目的

当調査では、民間賃貸住宅を供給する経営者の特徴を把握することを目的に、属性や経営概況、所有する賃貸住宅の物件属性、経営上必要と考えている点の意向を把握した。アンケートの質問構成は表3-1の通りである。

###### ②調査対象

調査は、北海道の中でも都市部となる札幌市で民間賃貸住宅を現在所有している経営者を対象として、次のように実施（実施期間：平成26年9月～10月）した。

###### ○アンケートの対象

札幌市において、アパートを経営する経営者によって設立された「札幌市アパート業協同組合」の組合員（579名）を対象とした。札幌市アパート業協同組合は、昭和40年に中小企業当組合法に基づき設立された団体で、設立後50年を経過している。組合の活動は、経営者研修会を行うほか、入居者とのトラブルや税に関する相談を、弁護士や税理士の指導のもと行っている。

###### ○回収数

回答は、配布579通に対し128通を得ている。回収率は22.1%となった。

##### 2) 不動産関連事業者へのヒアリング

###### ①調査目的

先に示したアンケート調査は、賃貸住宅経営者に対し直接調査を実施し、経営実態や意向を把握する目的としているが、これに加えて、ヒアリングを行い、アンケートの結果を補足するとともに、最近の賃貸住宅市場の動向を把握した。ヒアリングの内容は、表3-1のアンケートの分類と同様としている。

###### ②調査対象

調査は、北海道内の賃貸住宅経営者団体、不動産管理事業者、金融機関の合計7社を対象として次のように実施（平成26年5月～平成27年2月）した。

###### ○ヒアリングの対象

経営者団体：全国賃貸住宅経営者協会連絡会

札幌市アパート業協同組合

賃貸住宅管理事業者：

- ・A 不動産：宅地建物取引業、不動産管理業が主体業務である。（管理委託経営者：約350人）
- ・B 不動産：宅地建物取引業、不動産管理業が主体業務である。（管理委託経営者：約480人）
- ・C 住宅：賃貸住宅の建設、宅地建物取引業、不動産の管理業を行っている。（委託経営者：約400人）

金融機関：

- ・A 銀行：北海道内に本店を置く地方銀行
- ・B 信金：北海道内に本店を置く信用金庫

表3-1 アンケート調査の質問構成

分類	項目
経営者の属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢性別</li> <li>・主たる業種</li> </ul>
経営の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅経営の経緯</li> <li>・住宅取得の相談先</li> <li>・経営の主な目的</li> <li>・経営戸数</li> <li>・将来の経営方針</li> </ul>
所有する賃貸住宅属性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有棟数と戸数、築年数、</li> <li>・建築構造、階数、設備熱源</li> <li>・主要間取、家賃共益費、駐車場有無</li> <li>・敷金、礼金、更新料、保証料の状況</li> <li>・冬季の除雪状況</li> <li>・所有権と金融機関の利用状況</li> <li>・入居者の募集状況</li> <li>・建物管理状況</li> <li>・入退去時の修繕内容と費用</li> <li>・修繕費用の捻出方法</li> <li>・メンテナンス費の目安と積立状況</li> <li>・リフォームの意向</li> <li>・住宅管理上困っていること。</li> </ul>
経営上必要な点に関する意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅の経営上重視する内容</li> <li>・住宅を新築・改修する際の視点</li> <li>・建設資金の回収期間と収益率の目安</li> <li>・重視している住宅性能</li> <li>・住宅性能の向上のタイミング</li> <li>・住宅性能の向上がもたらす効果</li> <li>・性能表示に対する意向</li> <li>・日本住宅性能表示制度の認知度</li> </ul>

## (2) アンケートおよびヒアリングの結果

アンケートおよびヒアリングを行った結果を表3-1の分類に従って整理すると、次の通りとなる。

### 1) 経営者の属性

#### ① 経営者の年齢 (図3-1)

アンケートを回答者した民間賃貸住宅経営者の86%は、60歳以上の年齢であり、80歳以上の経営者が18%含まれている。既往の全国調査<sup>2)</sup>においても、経営者の年齢は、60歳以上が6割を占めている。

ヒアリングを行ったところ、経営者の年齢が65歳以上が半数を超えると答えた賃貸住宅管理会社は3社中2社であった。

#### ② 経営者の業種、性別等 (図3-2~4)

賃貸住宅の経営専業が5割前後を占め、その次に自営業者が3割を占めている。経営者が女性である割合は28%、一般社員の経営者は11.7%となっている。後述するが、女性及び社員の経営者は、相続によって経営者となることが多いと考えられる。

3割を占めていた自営業者の業種の内訳をみると、様々な種別の自営業者がいる一方、不動産業の経営者が4割を占めている。不動産事業者が会社事業の一環として、賃貸住宅を所有するケースも多くみられる。ヒアリングによれば、経営者の属性では65歳以上の場合、賃貸住宅専業となる傾向がみられる一方、新築をする経営者は、65歳未満の場合が多い。賃貸住宅管理会社にヒアリングを行ったところ、新築をする経営者が65歳未満となる場合が多いのは、高齢になると金融機関からの借入れが現実的ではなくなるためとの回答であった。

#### ③ 賃貸住宅の経営を始めた経緯 (図3-5)

賃貸住宅経営を始めた経緯について、質問を行ったところ、経営者自身が物件を取得しているケースも4割前後みられるが、「土地と建物(物件)を相続した」、「土地を相続または譲渡された」ケースが合計で5割を超えている状況となっている。

賃貸住宅管理会社へのヒアリングによれば、経営者となるきっかけは、昭和40~50年前後が創業開始の場合、金融機関や農協などからのアドバイスで、経営開始している例が多かったとのことである。一方、現状は相続でのケースが多いとの回答であった。昭和40年代に賃貸住宅の経営を始めた一代目のオ

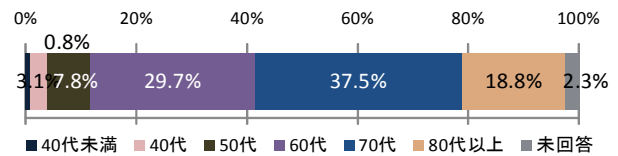


図3-1 経営者の年齢

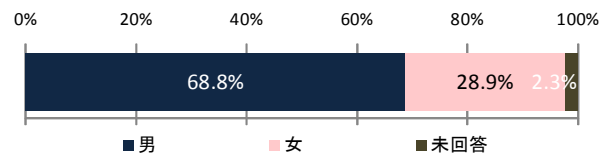


図3-2 経営者の性別

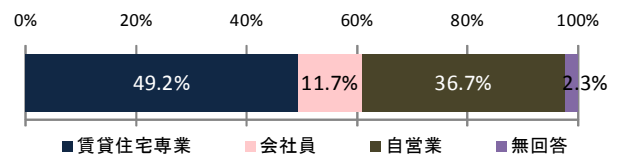


図3-3 経営者の業種

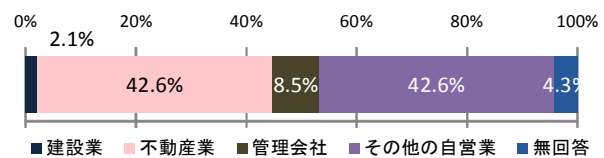


図3-4 自営業内訳

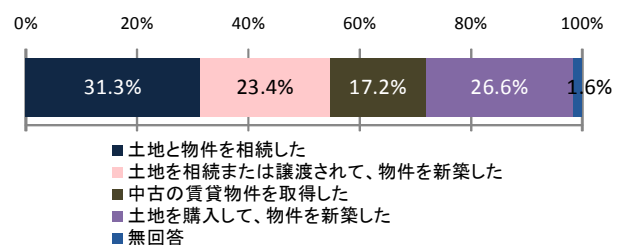


図3-5 経営を始めた経緯

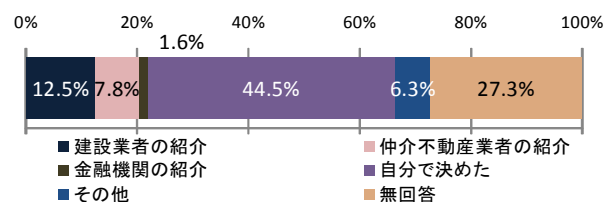


図3-6 建設業者の決定

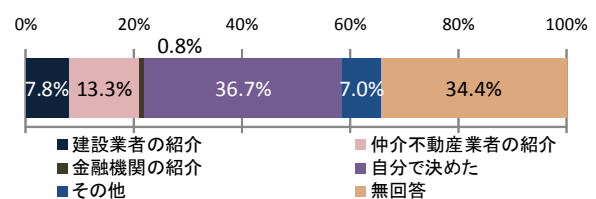


図3-7 仲介不動産事業者の決定

ナーから、その配偶者や子息に経営の主体が移りつつある実態にあると考えられる。一般の会社員が経営者となっているケースもあるが、経営に新規参入するというのではなく、相続のケースが多いとのことである。金融機関へのヒアリングでも、会社員の新規事業参入はあまりみられないとの結果である。

#### ④経営にあたって相談した相手（図3-6～9）

賃貸住宅の経営は、賃貸住宅を建設する建設業者、入居者の募集などを行う仲介不動産事業者や、資金融資を行う金融機関など、複層的に様々な業種が関わる。賃貸住宅の経営者が、経営に至る過程で、どのような事業者から相談紹介を受けたかを質問した結果は次の通りである。建設事業者の決定や仲介不動産事業者、金融機関や管理会社の決定は、概ねその4割が経営者自身の裁量で決めている傾向であった。無回答のケースも3割程度あるが、これは相続後の賃貸物件の取り扱いを、そのまま継続しているとみることもできる。概括的には、経営者が自ら決定した以外は、建設業者に相談しながら経営の全体像を構築していることが判る。

賃貸住宅仲介・管理事業者へのヒアリングによれば、総じて、経営者への金融機関の紹介や返済計画、経営全般に関するアドバイスは業務として取り扱わないと回答している。建設業と兼業している管理事業者では、賃貸住宅の建設と入居者管理をパッケージ化していることもあるが、建設業に関連していない賃貸住宅管理事業者は建設に関するアドバイスを積極的に行っていない状況となっている。

#### ⑤賃貸住宅経営の目的（図3-10）

賃貸住宅経営者の経営目的に該当する上位2つを選択するよう質問した結果をみると、8割以上の経営者が安定した収入の確保、2割で将来の相続対策を経営の目的としている。所得税の軽減や固定資産税の軽減を目的とした経営は少ないことが判る。

高齢である回答者の属性から推察すると、年金以外の安定した収入の確保が意向の大きな位置を占めると推察される。

併せて、賃貸住宅管理事業者に行ったヒアリングによれば、3社中2社が、老後の収入確保と、有用な資産運用が経営者の主な目的と指摘している。

#### ⑥賃貸住宅経営の将来意向（図3-11～12）

図11は、現状の経営意向、図12は、将来の方針について質問した結果である。現状の経営戸数を維持する、もしくは増やしたい経営者が8割を超えている。将来は、相続させたい、自ら売却したい意向が7割以上を占めている。

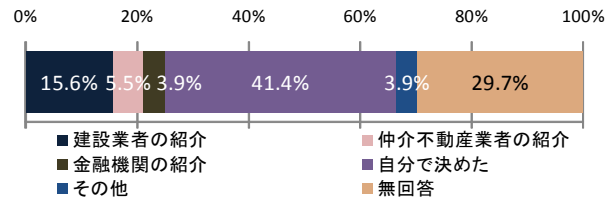


図3-8 融資先金融機関の決定

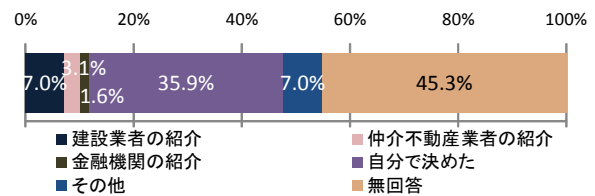


図3-9 管理会社の決定

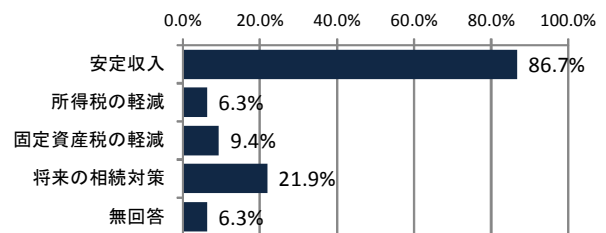


図3-10 賃貸住宅経営を行う目的

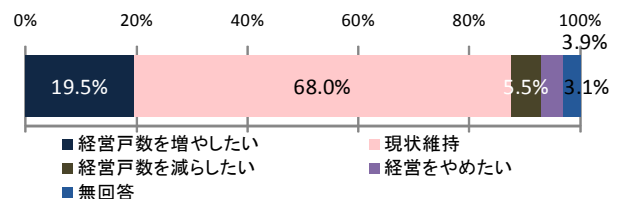


図3-11 賃貸住宅の経営意向

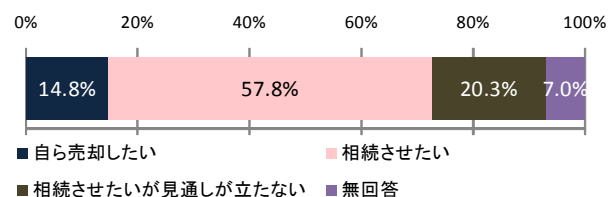


図3-12 将来の方針

賃貸管理事業者へのヒアリングによれば、高齢化や相続の見通しが立たない理由で、経営やめたいと考える人は少ないとの回答であった。やめたい意向を示す経営者は、経営自体がうまくいっておらず、負債の償還が難しい背景があることが殆どとのことである。併せて、将来売却したい経営者の内訳について、経営者団体へヒアリングを行ったところ、相続によるもめ事を回避するため資産を現金化したいとの相談が増加してきているとのことであった。

## 2) 所有する賃貸住宅の規模及び経営環境

### ① 賃貸住宅の所有規模 (図 3-13~14)

回答を得た経営者の所有棟数は、1~2棟が最も多く、これらで6割以上を占めている。所有戸数は、20戸以下で6割を占め約4割が10戸以下の戸数の小規模事業者であることがわかる。ヒアリングにおいても、経営者の中心層は、8~10戸程度の集合住宅を1棟所有する例が半数を超えているとの回答であった。

### ② 入居している生活保護世帯数 (図 3-15)

経営する全戸数に占める生活保護世帯数について質問した結果である。所有物件に生活保護世帯が入居していない経営者は全体の約3割で、全体の4割程度で、所有物件に生活保護世帯が入居している実態となっている。

### ③ 一棟あたりの戸数 (図 3-16)

経営する賃貸住宅の建築物の規模について質問したものである。最も多かったのは、一棟あたり5~8戸の共同建住宅で約4割を占め、それに次いで、1~4戸の小規模な賃貸住宅が2割を占めている。

### ④ 賃貸住宅の築年数 (図 3-17)

所有する主な賃貸住宅の築年数について質問した結果、最も多い築年数は20~30年未満となった。30年未満の住宅で7割を占めている。この結果をみる限り、北海道の札幌市内に供用されている賃貸住宅は、必ずしも耐震性能に劣る古い住宅ばかりではなく、新耐震基準が規定された昭和56年以降に建設されたものもある状況であることがわかる。

### ⑤ 所有する物件の構造と階数 (図 3-18~19)

所有する主な賃貸住宅の構造について質問した結

果、木造との回答が6割を占め、RC造が2割となっている。木造建が6割であることを反映して、建物階数は2階建が6割程度となっている。

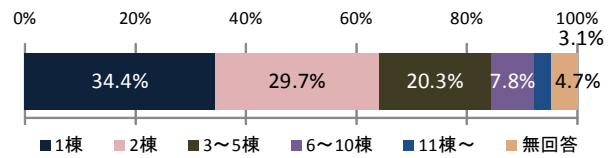


図 3-13 所有棟数

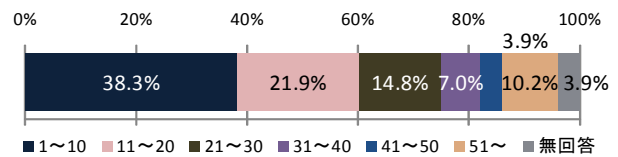


図 3-14 所有戸数

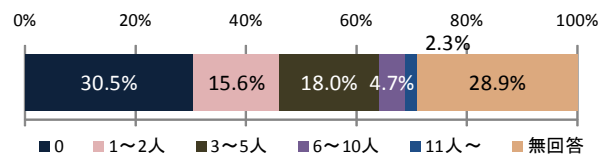


図 3-15 生活保護世帯数

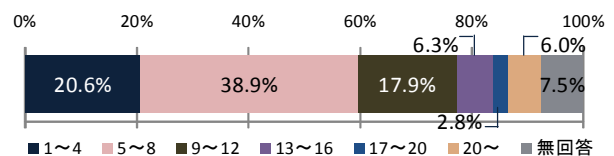


図 3-16 一棟あたりの戸数

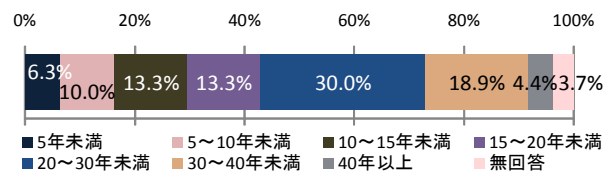


図 3-17 築年数

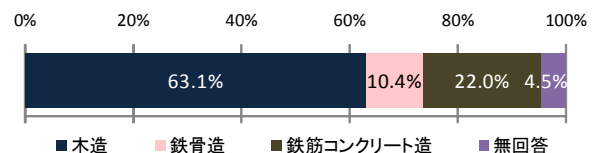


図 3-18 構造

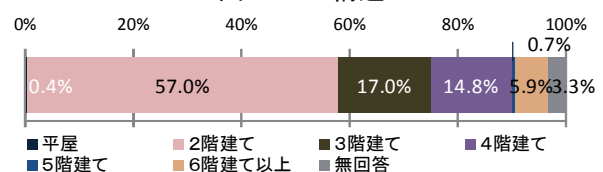


図 3-19 階数

### ⑥所有する物件の暖房熱源（図 3-20）

所有する物件の暖房熱源の種類について質問したところ、灯油暖房が7割前後を占めている状況となっている。

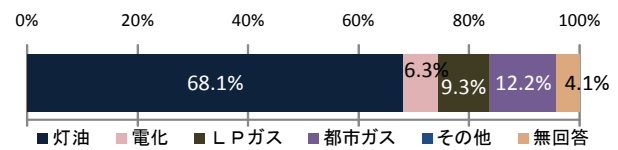


図 3-20 暖房熱源

### ⑦間取り（図 3-21）

所有する物件の主要な間取りについて質問を行ったところ、ワンルーム、1DK など単身向けが29%を占め、1LDK、2DK、2LDK など、夫婦のみや小家族向けが58.2%を占めている。3DKや3LDKなど4～5人世帯向けは全体の9%と物件数が少ない現状となっている。不動産経営者団体へのヒアリングによれば、現状入居者ニーズが高い物件は、28～32㎡（1DK～1LDK）でトイレ・バスが別に設置されたRC造建築物との回答であった。

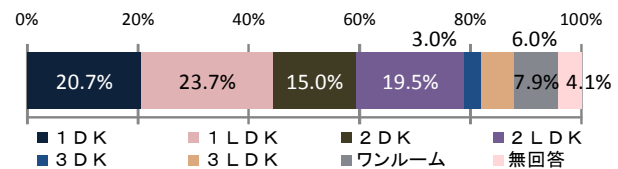


図 3-21 間取り

### ⑧空き戸数（図 3-22）

主要所有物件の空き戸数について質問した結果である。2戸以下の空きと回答したものが61.1%となっている。

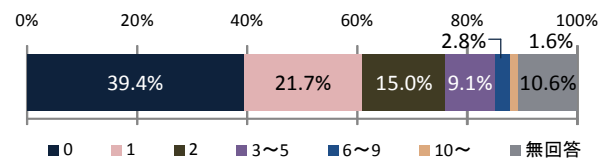


図 3-22 空き戸数

### ⑨家賃の平均額（図 3-23）

主要所有物件の家賃の平均額について質問した結果である。家賃は、間取りや利便性によって変動するものと推察されるが、4～5万円/戸のものが主体で27%を占めている。全体的には、3～5万円までのものが52%、5～7万円/戸が28%となっている。

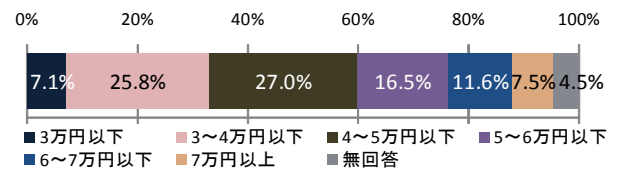


図 3-23 家賃の平均

### ⑩共益費・管理費（図 3-24）

入居者の共益費・管理費負担について質問した結果である。共益費や管理費を徴収していない住宅が3割を占め、2千円以下の負担であるものが全体の5割以上を占めている。

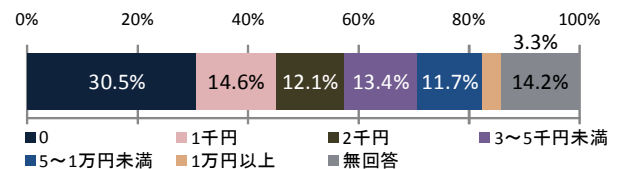


図 3-24 共益費・管理費

### ⑪積雪寒冷地の雪処理（図 3-25～27）

所有物件の雪処理の方法と費用負担の実態について質問した結果である。まず、所有物件の7割で駐車場があり、そのうちの18%で屋根付、すなわち、雪処理の負担が少ない建築上の措置が施されている。

除雪の実態についてみると、回答を得た賃貸住宅25%が玄関通路、駐車場のロードヒーティングの措置を行っている。機械除雪や人力による除雪をするケースもあると考えられるが、その除雪の実施者は、経営者である家主や業務委託するケースが全体の4

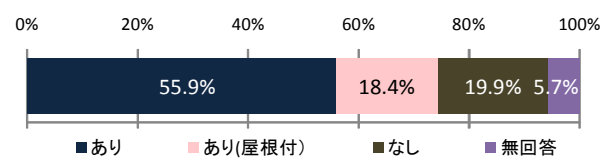


図 3-25 駐車場

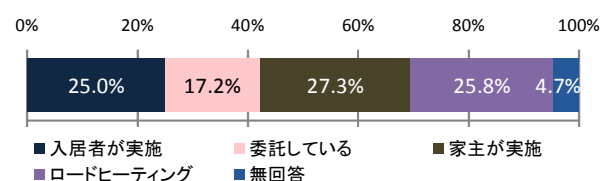


図 3-26 除雪（玄関や通路）

割前後、入居者が主に実施するケースが15～25%となっている。

賃貸住宅管理会社へヒアリングをしたところ、駐車場の除雪は、入居者に任せるとするのが一般であり、ロードヒーティングを行わない住宅では、年に1回、経営者の費用負担で排雪を行うことが多いとのことであった。ロードヒーティングを行う場合もあるが、費用は経営者負担となっている例が多いとのことである。費用は家賃や駐車場代に上乗せしていることもあるが、これが収益の増加につながっている状況ではなく、不動産広告上のアピールとして認識されているとの回答であった。近年、エネルギー価格が上昇していることから、ロードヒーティングをやめたい経営者はいるが、募集広告にロードヒーティングを謳っている以上、やめることは困難であるとのことであった。

### ⑫敷金、礼金、保証料や更新料等の状況

(図 3-28～31)

所有物件の敷金や礼金等の徴収動向について質問を行った結果である。敷金は1か月分が9割を占めている。礼金、保証料、更新料は、無回答の割合が多いものの、徴収していない場合が4割以上となっている。

賃貸住宅管理会社へのヒアリングでは、新築の場合、敷金1か月分、礼金、保証料は徴収しないとの回答が殆どであり、新築物件以外では、敷金を徴収しない例が増加しているとのことである。最近では、入居時に保証会社を通じて家賃保証と入居審査を行うことが多いことから、取立て敷金を徴収する理由がなくなっているとの意見もみられた。

保証会社への家賃保証の動向について不動産経営者団体にヒアリングしたところ、最近では、家賃保証に関連して連帯保証人が不要との物件が2割前後を占めているとのことである。入居者の親が高齢である場合、保証人として現実的ではないのと、兄弟や親類に連帯保証をしてもらうことになりにくいケースが増加しているためとの認識であった。

### ⑬不動産の所有及び金融機関の利用状況

(図 3-32～33)

所有する最も新しい賃貸住宅の土地保有状況と金融機関の利用状況について質問した結果である。賃貸住宅の敷地は、自己所有であるものは95%を超え

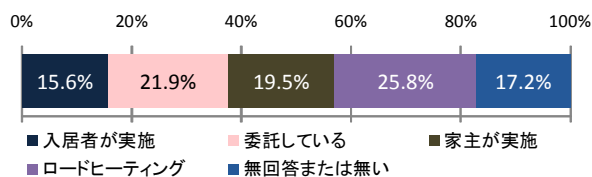


図 3-27 除雪（駐車場）

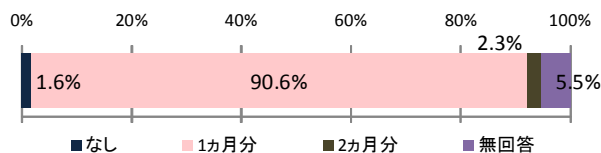


図 3-28 敷金

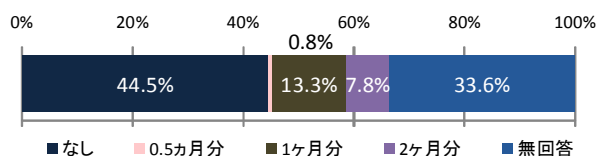


図 3-29 礼金

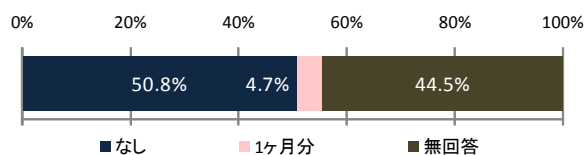


図 3-30 保証料

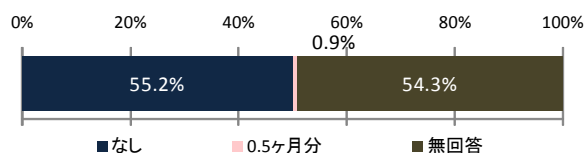


図 3-31 更新料

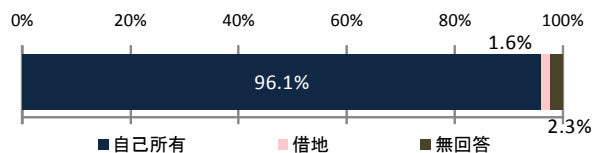


図 3-32 土地所有状況

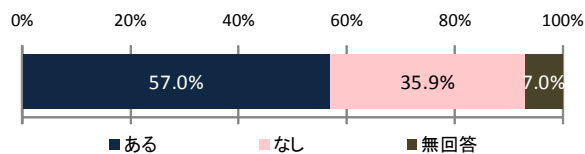


図 3-33 金融機関の利用

ており、賃貸住宅の建設後、金融機関を利用している経営者は、57%となっている。

#### ⑭賃貸住宅の取得資金（図 3-34～38）

所有する最も新しい賃貸住宅の建設資金及び資金の調達方法について、質問した結果である。一戸当たりの取得額は 500 万円未満の回答が最も多く約 3 割、500～1000 万円未満との回答が 2 割を占めており、一戸当たり 1000 万円以下が約半数を占めている状況であった。賃貸住宅の建設に係る自己資金は、建設費総額の 20～30%前後との回答が最も多く、3 割を占め、銀行などの金融機関からの借入割合は 80～100%未満との回答が 46%であった。最も回答が多かった経営者層は、建設費の 8 割前後の額を金融機関から借入して、賃貸住宅経営を開始しているものと推察される。借入の期間は 20 年未満との回答が約半数、20～30 年にわたる借入が 36%となっている。長期の借入を利用して経営を行っている状況も伺うことができる。金融機関へのヒアリングを行ったところ、賃貸住宅建設は、木造 8～10 戸のケースで 3000～5000 万円/棟とのことであり、融資は、最近 20 年以上の借入期間を設定している例も多いとの回答であった。アンケートで得た結果と概ね符合する。

#### ⑮入居者の募集方法及び管理の形態（図 3-38～39）

入居者の募集及び、入退去に係る賃貸住宅の管理状況について質問した結果である。入居募集の方法は、管理委託会社を通じたもの、不動産会社を通じた募集が合計で 97%となっている。殆どの経営者は、不動産情報誌などを通じた入居募集を行っている状況にある。入退去時における美装や修繕は、賃貸住宅の管理委託会社に任せているケースが 38%を占めている一方、美装や修繕を自ら建設会社に発注するケースも 46%を占めている現状である。賃貸住宅の管理業務は、入居者募集や家賃管理、住宅の美装や修繕など多岐に亘るが、必ずしも多くの経営者が管理の全てを委託会社に任せている現状でないことがわかる。

賃貸住宅の経営者団体へヒアリングを行ったところ、北海道内の民間賃貸住宅のうち、概ね 6 割は賃貸管理会社を通じた入退去管理を行っているとの認識であった。経営者の属性によって、管理形態は様々であるが、高齢の経営者、相続をきっかけとした経験の少ない経営者が増加することを勘案すると、管

理会社を通じた経営は増加し、その役割も入居者の募集や家賃収納だけではなく、修繕などの建物管理も行うようになるとの認識であった。

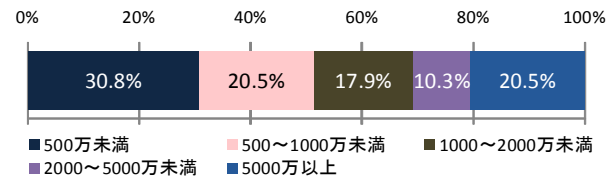


図 3-34 戸当たり取得額

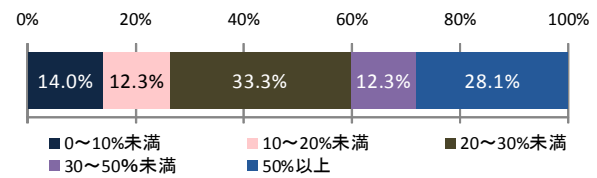


図 3-35 自己資金

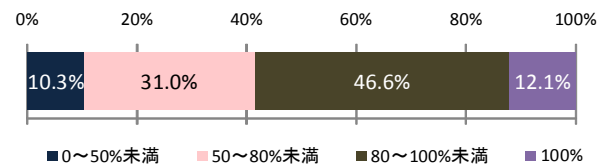


図 3-36 借入割合

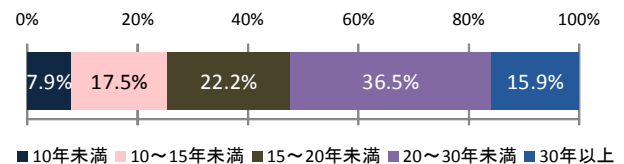


図 3-37 借入期間

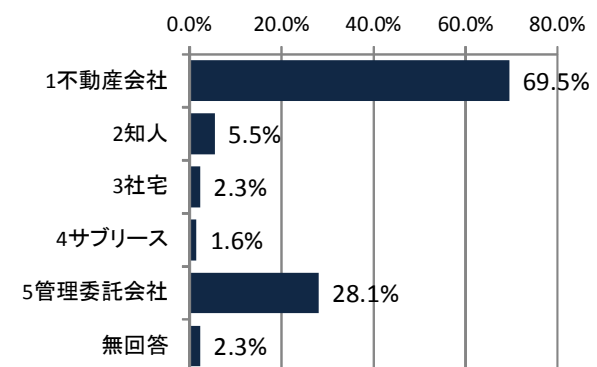


図 3-38 入居募集方法

## ⑩入退去時に行う修繕・清掃内容と費用

(図 3-40～41)

入居者が退去した際に行う清掃や修繕の内容と費用について質問した結果である。入居者が退去した際、清掃のみを行う場合が63%を占め、壁紙などを張り替えるケースは40%程度との回答を得ている。退去時に補修費は、10～15万円/戸との回答が最も多く、15万円以下の補修費と回答している経営者が全体の7割を占めている。家賃の平均額は4～5万円/月(図 3-23)との回答を得ていることからみて、入居者の退去時における補修費の額は、家賃の1～3か月分と考えていることが伺える。

賃貸管理会社へのヒアリングでは、清掃代金は、入居者負担、クロス張替えなどの修繕については、はケースバイケースであるが、家賃一か月分が経営者の負担の相場感で、上限は概ね家賃3か月分との回答であった。アンケート結果と符合する。

## ⑪修繕費の負担と徴収方法 (図 3-42)

退去時に発生する修繕費の負担と徴収の方法について質問をした結果(複数回答)である。修繕費は、敷金や保証金から差し引くとの回答が63%となっている一方、家主が負担するとの回答も51%ある。退去時に敷金は、家賃の1か月との回答が殆どであることから、入居者に大きな瑕疵がない場合の修繕費負担は、1か月分とみることができる。図で示した修繕額は、経営者の方針によってばらつきがみられるものの、修繕費総額が家賃3か月分で15万円前後であると想定すれば、一戸あたり概ね10万円前後が退去時に発生する経営者の負担とみることができる。

## ⑫賃貸住宅のメンテナンス費 (図 3-43～45)

住宅の維持する上では、建物の外装や屋根の塗り替え、設備の交換などのメンテナンスが必要となるが、その費用等の考え方について質問した結果である。まず、住宅のメンテナンス費の積み立てを実施しているか否かについては、7割の経営者がメンテナンス費を積み立てていない状況となっている。建物のメンテナンス費として発生する金額は、家賃収入の15%以内と考えている経営者が65%を占めている。外装改修や、屋根の葺替えなどでは、大きな費用を要するが、メンテナンス費が不足した場合の支出方法は、資金借入れなどで対処するのではな

く、約8割の経営者は自己資金で賄うと答えている。

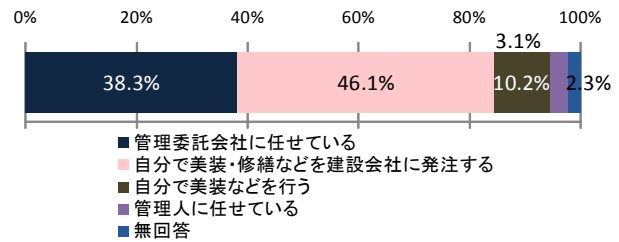


図 3-39 管理形態

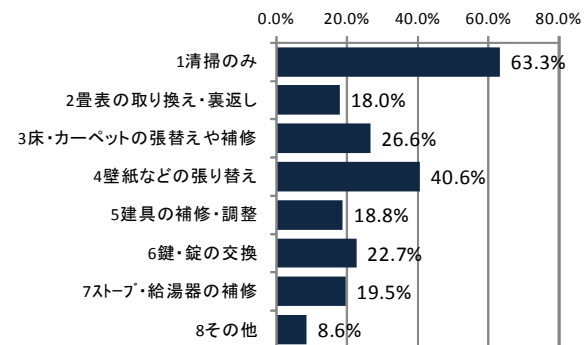


図 3-40 退去時に行う補修・清掃(複数回答)

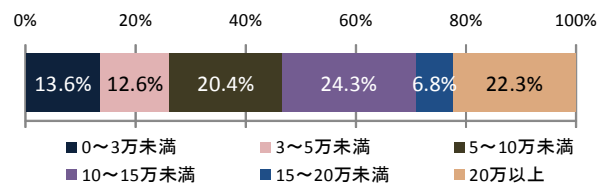


図 3-41 補修費の金額

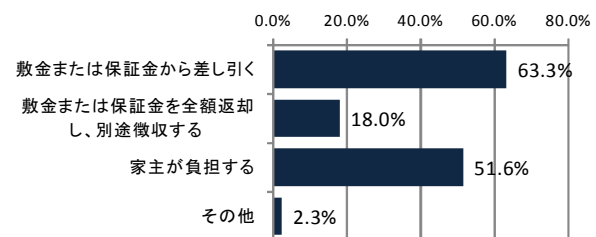


図 3-42 補修費の負担方法

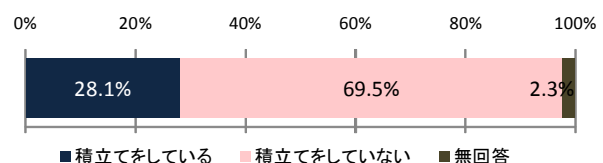


図 3-43 メンテナンス費の積み立て



### ⑱リフォームの実施状況（図 3-46）

所有する主な賃貸住宅のリフォーム状況について質問した結果である。経年に伴う故障が懸念される暖房給湯器、入居募集に影響を及ぼす外観の塗装などは、概ね6割の経営者でリフォームを行っているものの、建物の断熱や防音措置など、住宅の性能を向上させる措置を行っている経営者は、1/4程度となっている。今後のリフォームの予定に関しても、断熱や防音などの水準を向上させようとする意向は単純に伺うことが難しい状況となっている。

ヒアリングによる賃貸管理事業者の認識によれば、築20年を超える物件で、屋根や外壁の塗り替えはあるものの、殆どの物件で、内装以外のリフォームを実施していないとの回答であった。

経営者団体へのヒアリングによれば、賃貸住宅の入居率の落ち込みは、概ね築後20年を経過するころから顕著にみられるようになるとのことである。入居率の落ち込みは、周辺の賃貸住宅に比べ、設備などが見劣りし、生活利便性が低いと入居希望者に思われる点が入居率の低下につながるとの回答であった。

### ⑳賃貸住宅の管理上困っていること（図 3-47）

所有する賃貸住宅の管理上困っていることを、選択肢を設けて質問した結果である。家賃の滞納が最も高く27%、4つの選択肢以外の「その他」との回答が23%を占めている。その他の内容は様々なものがあるが、1. 空室後の新たな入居者が見込めないこと。2. 補修費の負担が増加していること、3. 高齢者の入居や死亡に係る問題の概ね3つが挙げられている。

賃貸管理会社へのヒアリングによれば、経営者の管理上困っている点は、1. 家賃の集金と2. 退去時の清算に係るトラブルとの回答であった。賃貸管理会社の主要業務は、この2点となっている。家賃の集金と退去時の清算は、賃貸管理会社も課題と考えており、家賃保証会社を通じた家賃徴収、クレジットカードでの家賃支払いなどの取り組みがなされているケースがみられる。経営者が賃貸住宅管理会社を利用するきっかけは、上記の2点が契機との認識で、管理会社への支払は、家賃もしくは入居者支払額の5%前後となっている。

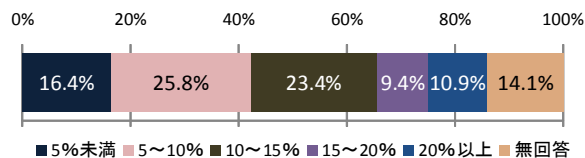


図 3-44 メンテナンス費の家賃収入の割合

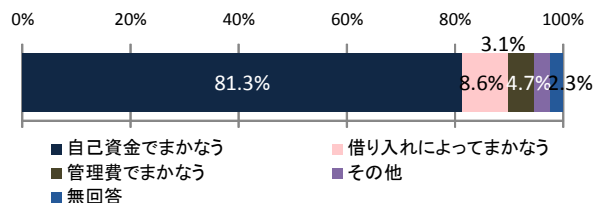


図 3-45 メンテナンス費不足時の出金方法

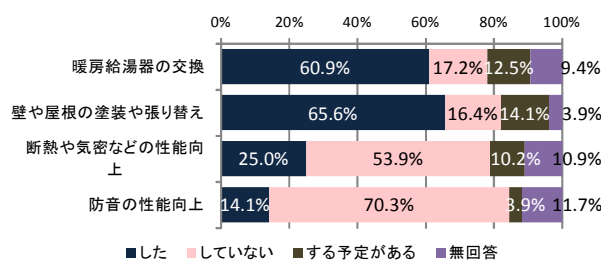


図 3-46 リフォームの実施状況

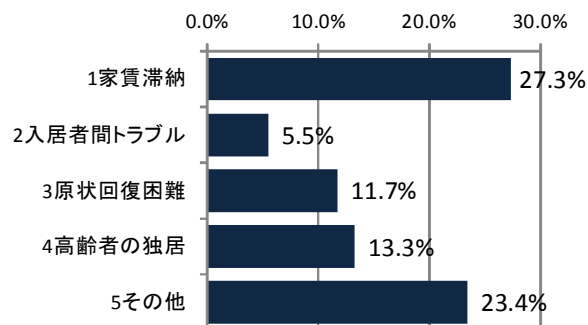


図 3-47 管理上困っていること

### 3) 今後の賃貸住宅経営について

#### ① 今後、賃貸住宅経営を行う上で重視すること

(図 3-48)

今後住宅経営を行っていく上で重視することについて6つの選択肢を想定して質問した結果である。入居者の募集や広告の工夫をする必要があると考えている経営者が32%を占め、次いで、管理委託会社への委託による経営効率化、広さや間取りの工夫が必要との認識が16%を占めている。経営資金の調達手法の工夫が必要との回答は10%程度であった。

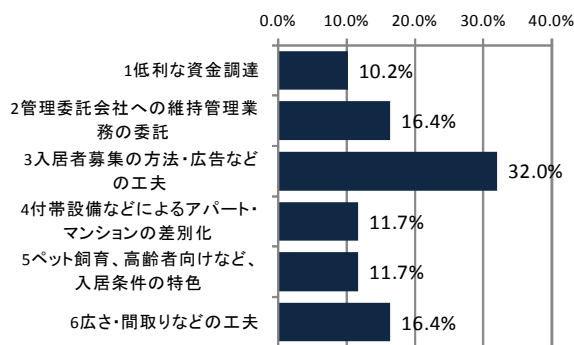


図 3-48 経営上最も気にすること

#### ② 賃貸住宅の新築改修時に重視すること (図 3-49)

今後、賃貸住宅を新築・改修する上で重視するもの19項目を想定し、経営者に質問した結果である。19項目は、過去の住宅金融公庫が実施したアンケートを参考に、建物性能以外の項目を抽出している。結果をみると、「インターネット設備」「シャンプードレッサー」「温水便座」「トイレ・バスを別々に配置」など、生活の利便性を向上する措置に強い嗜好性がみられる。次いで、「オートロック」「セキュリティシステム」など防犯上の措置も意識が高い。一方、「オール電化設備」「オールガス設備」などは不要との意見が半数を超えており、暖房給湯設備に関する意識は必ずしも高くない状況となっている。

このような生活の利便性を向上する措置を重視する嗜好は、賃貸住宅管理事業者へのヒアリングでも同様の結果であった。

経営者団体へのヒアリングによれば、インターネットが無償などの広告表示物件に居住者の人気が集まるとのことである。インターネットの回線契約を個々で行うと、現状5000円/月前後を要する。インターネットが無償との広告は、実質の家賃の値引きと捉えられやすく、結果として賃貸住宅の空室期間の長短に影響を及ぼすとのことであった。

住宅に求める様々な重視事項は、入居者への不動産広告上のアピール効果を上げることが主な目的と考えられる。

#### ③ 建設資金の回収期間と収益率 (図 3-50~51)

賃貸住宅経営者が行う設備投資である住宅の建設資金の回収期間、収益率の目安について質問した結果である。建設資金の回収期間は10年を一つの目安と考えている経営者が31%と最も多い一方、20年を一つの目安と考えている経営者も26%みられ

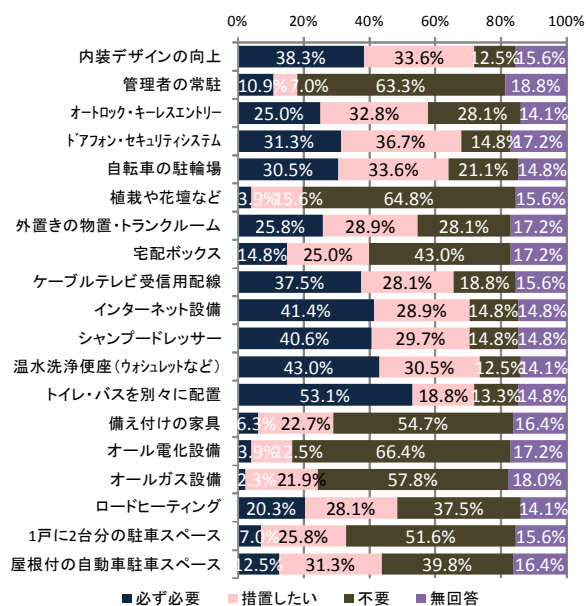


図 3-49 住宅を新築・改修する際に重視すること

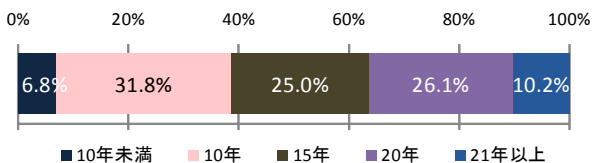


図 3-50 回収期間

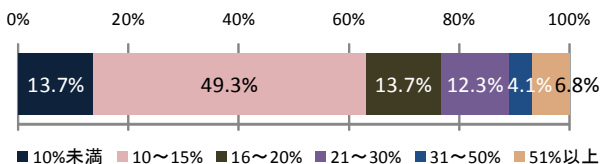


図 3-51 収益率の目安

る。資金の回収期間は、金融機関からの借入の返済の方式を示唆するものであるが、必ずしも経営者の考え方は、決まった返済期間を想定しているのではなく、月々の返済額から、10～20年程度の幅を持っているものと推察される。収益率については、投資総額の10～15%前後と考える経営者が約半数となっている。家賃5万円/戸で10戸を所有する経営者とすれば、50万円×0.15=7.5万円/月程度ということになる。

#### 4) 住宅性能の向上に対する意識

##### ① 重視する住宅性能と対象物件 (図3-52、図3-53)

賃貸住宅を経営するにあたって、重視する住宅性能を6種類選定し、質問した結果である。結果をみると、住宅の省エネや居住環境の快適性に影響を及ぼす「断熱・気密性能」が最も性能向上意識が高く、次いで、防音性能の性能向上意識も高い状況が判る。これら2つの性能項目は、半数以上の経営者で必ず必要との認識がみられた。選定した項目のうち、最も意識が低かったのは、高齢者対応で、具体には、段差を少なくしたり、通路幅を広げる措置をすることとの説明を記載しているが、必ず性能向上が必要と答えた経営者は36%となっている。

性能向上をしたい住宅であるが、今後新築した際に性能向上をしたいとする経営者が5割を占めている。性能向上はあまり考えていない、または現在の物件をリフォームして性能向上をしたいと考える経営者は、それぞれ2割前後で、総数としてはあまり多い状況ではなかった。

ヒアリングにおいて賃貸住宅管理会社に対しても同様の質問を実施したところ、住宅の性能向上を期待する意見はほとんど見られず、経営者が重視する断熱・防音性能に関しては、クレームが少ない状況であるので特に新たな措置は必要ではないとの認識であった。

##### ② 住宅の性能向上がもたらすメリット (図3-54)

住宅性能を向上させることによって経営者が得られるメリットを質問した結果である。回答の中には、性能向上をしても建物のコスト増になるだけでメリットはないと答える経営者も12%前後いるものの、6割の経営者は、入居率の向上、すなわち空室期間の減少に寄与すると考えている。性能向上が家賃収入の向上に寄与すると考える経営者は、11%と少数

であった。

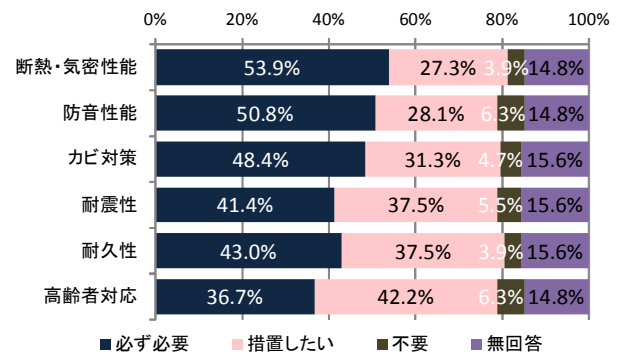


図3-52 今後、新築改修する賃貸住宅の要求性能

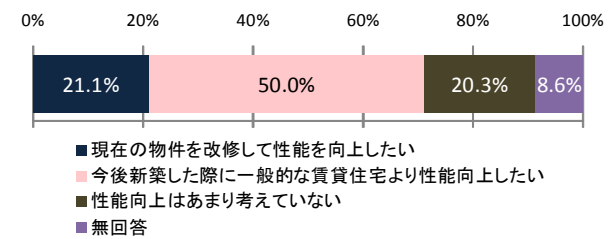


図3-53 所有物件の性能向上の方針

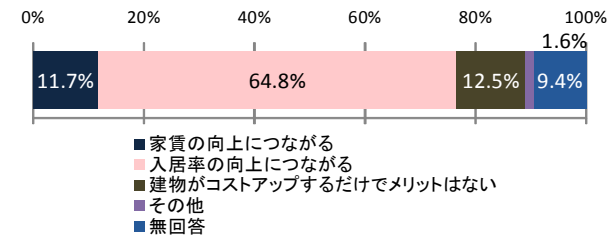


図3-54 性能向上によるメリット

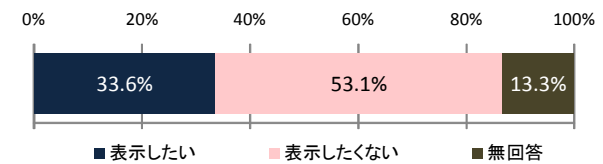


図3-55 住宅性能を募集広告に表示する意向

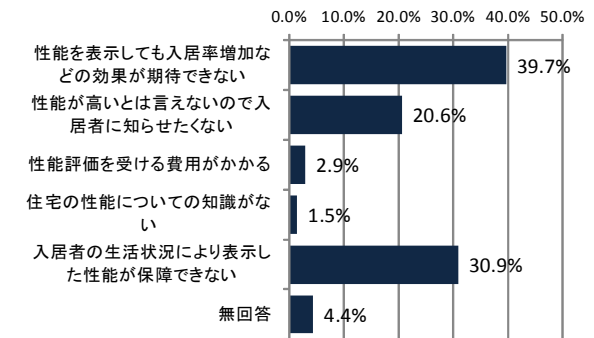


図3-56 性能を募集広告に表示したくない理由

### ③住宅性能を広告掲載する意向 (図 3-55～59)

所有する賃貸住宅の断熱性や防音性などの性能を広告表示することに対する認識について質問した結果である。結果をみると、53%の経営者が性能を広告に表示したくないと考えている一方、3割程度の経営者は性能を表示したい意向を示した。性能を広告に表示したくない主たる理由について質問した結果は大きく3つに分類することができる。性能表示は入居率などの募集に効果がないと考えている経営者が4割、断熱性能や防音性能がもたらす効果は、住まい方によって変化するので保証できないと考える経営者が、3割程度みられた。所有する賃貸住宅の性能が高くないので、入居者に知らせたくないとの回答も2割を占めている。

賃貸管理事業者へのヒアリングにおいても、同様に表示したくないとの意見が多かった。その理由は、現状の不動産の営業マンが断熱や防音などの適切な説明ができない現状で性能表示すると、不当広告であると入居者側から非難される懸念、また、現状の賃貸住宅広告において、これら性能を記入する項目がないため、敢えて記載しても、入居者にアピールしないとの意見が殆どである。

一方、性能表示したいと答えた経営者には、性能表示するために費用が発生する場合、一戸当たりの金額の限度を質問している。結果は、10～20万円/戸と回答する経営者が18%、次いで1～5万円/戸と答える経営者が16%であった。概ね、家賃に相当する金額として、1～3か月分の費用を支払う可能性を伺うことができる。

平成14年から、国では、日本住宅性能表示制度が行われているが、この制度を知っている経営者は2割程度であり、7割の経営者は制度自体を知らない状況も明らかとなっている。

住宅の性能表示を広告に掲載する場合に効果的と考える項目について質問したところ、1位は断熱気密性能、2位は、防音性能、3位は耐震性との結果が得られている。

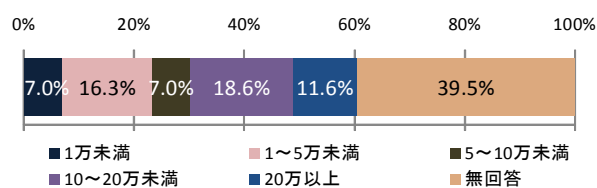


図 3-57 性能表示に許容できる金額 (戸当たり)

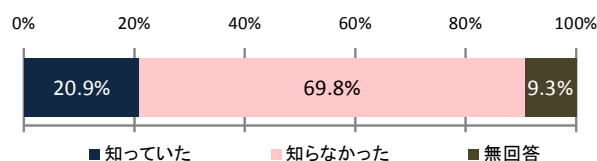


図 3-58 性能表示をしたい経営者の「日本住宅性能表示の認知度」

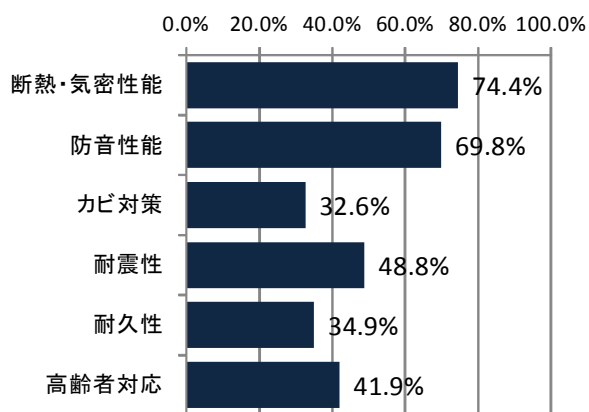


図 3-59 広告に効果的と考える性能表示項目

### (3) アンケートおよびヒアリングのまとめ

民間賃貸住宅の経営の現状を把握することを目的にアンケートおよびヒアリングを実施した。その結果を総括的にまとめると次の通りである。

#### 1) 経営者の属性について

札幌市に物件を有する賃貸住宅経営者を対象に、アンケートおよびヒアリングを行ったところ、経営者の年齢は、65歳以上が半数を超えて高齢化が進んでいる状況であった。賃貸住宅経営は、老後の安定した収入を目的としているケースが多い。

一般的な企業では、経営者が高齢化すると廃業などを検討する例も多くなるが、賃貸住宅経営をやめたいとの意見は少ない。経営収支以外の要因、例えば高齢を理由に経営自体を退きたいとの意向は少ないと業態と捉えることができる。

経営者の属性から推察される今後の課題は、経営者が高齢化することによって、融資を期待した建物更新ができなくなることにある。多くの賃貸住宅経営者は、賃貸住宅の建設に金融機関を利用しているが、高齢になると、後継者がいない場合に長期の融資が金融機関から得られにくく、住宅の改築、リフォームが滞り、結果として、住宅市場全体の賃貸住宅のストックが陳腐化する結果に陥る可能性がある。

#### 2) 経営規模及び経営を取り巻く環境について

賃貸住宅経営者の半数以上は、8～10戸で1棟の経営戸数の小規模事業者となっている。建物構造は、木造で、間取りは2LDK以下のケースが多い。経営上の課題として挙げているのは、家賃の集金や入退去時のトラブルを回避することであり、この課題を解決するため、家賃収入の5%前後を支払って賃貸管理事業者に委託をするケースが増加している。入居者の募集についても、経営者が不動産事業者に直接委託するのではなく、賃貸住宅管理事業者を経由して委託する場合も全体の3割程度みられる。経営者団体によれば、高齢の経営者や経験の少ない相続による経営者が増加することによって、賃貸住宅管理事業者の利用率はさらに増加し、業務も多様化すると考えられている。

家賃の徴収は、経営者の経営実務上の課題であるが、賃貸住宅管理事業者にとっても大きなリスクとなってきた。賃貸住宅管理会社も、信販会社などの保証会社を通じた入居者審査や家賃保証を条件

とするケースが増加してきている。賃貸住宅の経営実態を概観すると、経営者の高齢化と相続による経営者が増加することによって、賃貸住宅管理事業者の役割が増加すると推察される。賃貸住宅経営に係る入居者の募集、家賃の集金、入退去管理等の実務が委託できるようになり、経営は効率化されて、家主の主な経営実務は、経営全体の融資や返済などの資産運用（キャッシュフロー管理）に集約されつつある。賃貸住宅の経営は、様々な事業者が関与することで経営が効率化されるものの、経営者自体の経営努力が利潤に反映されにくい環境になりつつある。民間賃貸住宅の経営は、事業経営というよりは、投資や資産運用などの金融商品に近づいてきている。

#### 3) 賃貸住宅の性能に関する意識

所有する賃貸住宅の住宅性能に関して、経営者に質問をしたところ、「住宅の断熱気密」、「防音」について興味が見られた。これらの性能が、どの程度、経営環境の改善に効果をもたらすのかの意見については、家賃の上昇を期待している例が少なく、入居率の改善を期待している経営者が多い。現状、築年数が経過した住宅では、入居者の募集をしても入居率が低下する傾向となるが、断熱や防音を施した住宅は、空室が少なくなると考えている。

#### 4) 賃貸住宅のリフォームと修繕の実態

住宅の性能向上などのリフォームは、民間賃貸住宅経営に対して更なる設備投資となるが、現状所有する賃貸住宅の住宅性能（質）を向上させて、経営状況を改善しようとする意識は低いことが明らかとなっている。各経営者は、新しい入居者の入居率向上を促すための措置として、修繕を行うことは考えているものの、相当する費用として概ね家賃の1～3か月程度を目安としており、修繕やリフォームに関する資金積立を行っている例は少ない。アンケートやヒアリング結果をみる限り、多くの経営者は、10～20年程度を借入期間として、金融機関を利用している。修繕やリフォームに対して無頓着であることではないものの、家賃収入から得られる収益の範囲内でリフォームを考えていることが多いとみられる。

この結果をみると、概ね築20年以内の賃貸住宅は、空室期間を減らすために家賃値下げをするか、空室が顕著となるほどまでに建物が老朽化して経営収支が悪化した場合は、改築するという経営方針になり

やすいと考えられる。

#### 5) 新築される民間賃貸住宅での住宅性能の扱われ方

新築しようとする賃貸住宅の意向について調査を行ったところ、生活利便性を向上させる措置として、インターネット接続や温水便座、シャンプードレッサー、セキュリティー機器などへの興味が強い傾向がみられる。これらの項目は、入居者の募集広告に記載しやすく、入居者へアピールしやすい項目であるのが特徴である。

経営者は必ずしも賃貸住宅の住宅性能に対して興味が無いわけではないものの、入居者募集広告に記載できる内容を重視している様子が伺われる。

現状、民間賃貸住宅市場では、住宅性能の評価軸に、「築年数」「建築構造」「住宅設備」の3点を性能評価の代替尺度として活用しており、例えば、断熱性能や遮音性能は、入居者の募集広告に直接反映されることがない現状である。国は、住宅の長寿命化や良質な社会ストックの構築を目指して、住宅性能の向上（耐震や省エネ、バリアフリーなど）や表示を促しているが、民間賃貸住宅を取り巻く事業者の自主性に任せて、住宅ストックの向上を図ろうとすると、前述のような住宅設備の充実に偏重した賃貸住宅が供給される懸念がある。

#### 4. 住宅性能情報の表示の必要性と経営構造

本研究では、民間賃貸住宅市場の既往資料に基づいて現状を把握するとともに、北海道内で最も民間賃貸住宅多い札幌市を対象として、経営者アンケート、金融機関、不動産関係機関へのヒアリングを実施した。その結果を包含しながら、民間賃貸住宅の経営構造とその改善について考察を行うと次の通りである。

##### (1) 民間賃貸住宅の現状

民間賃貸住宅は、少子高齢化に伴う市場縮小から、居住ニーズが変化することが予想されている。北海道の場合、若年単身世帯の減少と後期高齢単身世帯の増加量が著しい傾向がみられる。国は、少子高齢化に伴う民間賃貸住宅市場の縮小を見込む中、高齢者の持ち家を若年世帯へ借家しようとする等の施策を行うなどのソフト施策を実施する一方で、量から質の住宅ストック形成に向けて、建物の質を向上させようとする省エネ基準の義務化、耐震改修促進法に努力義務を課す方針となっている。一方、民間賃貸住宅市場では、地主などの個人事業主にとっての賃料収入の追及、土地の有効活用、節税対策が経営目的の主体となっている。住宅の質や性能向上は、必ずしも重視して評価する項目になっていない状況である。

すなわち、社会や国の動向をみると、賃貸住宅には、住宅の質の向上が求められているものの、賃貸住宅市場では質を評価する性能向上や表示の認識が不足している現状と考えられる。

##### (2) 経営構造と賃貸住宅市場を担う各主体の性能表示への意識

住宅の質や性能向上が民間賃貸住宅の経営上の評価につながっていないことは、指摘したとおりであるが、住宅市場を取り巻く各主体の関係を整理しながら、模式図にしたものが図4-1である。

民間賃貸住宅の経営に至る一連の流れは、経営者と建設会社が間取り・家賃設定等の建設企画を行い、建設会社の紹介を通じて金融機関から融資を受けて建物を建設する。その後の入居者募集と管理は仲介業兼管理業者に委託する経営構造となっている例が一般的と考える。住宅性能向上・表示への認識を中心に、図中に示した各主体の考え方をまとめると次の通りである。

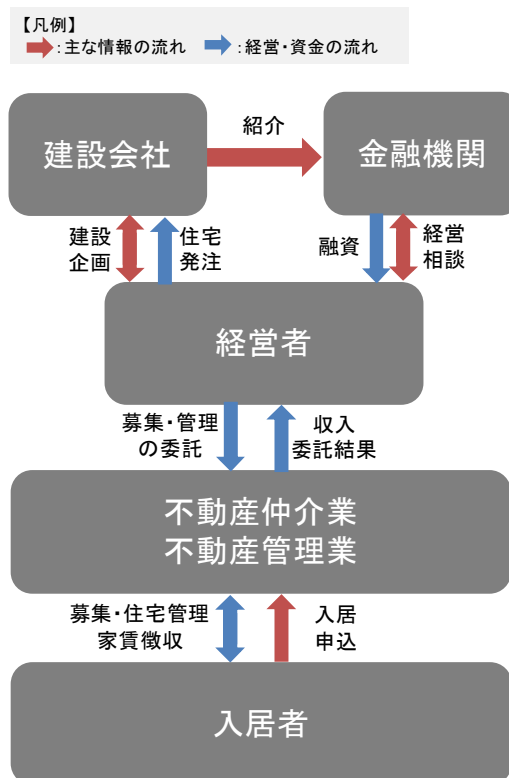


図4-1 賃貸住宅市場を取り巻く各主体の相互関係

##### ①入居者について

主に、不動産仲介業の広告を通じて、入居する賃貸住宅を選定する。建物の断熱性や遮音性についての情報を得ようという住宅性能・表示に対する認識は高いものの、不動産広告で住宅性能を示す情報は、ほとんどなく、「築年数」「建築構造」から建物の性能を類推するよりほかない状況となっている。

##### ②経営者について

アンケート結果を総括的にみると、7割の経営者は、新築または改修時に建物性能を向上させようとする意識がみられ、性能を表示しようとする意向もみられる。所有する住宅性能の向上が空室率の低下に寄与し、経営改善すると期待しているが、それを裏付けるデータはない状況である。

##### ③建設会社

賃貸住宅経営者とともに、建設する賃貸住宅を計画立案する立場にある。低い投資コストで高い収入を得ようとする賃貸住宅事業の事業性判断を重視し、「間取り」「経営規模」「経営収支」から、賃貸住宅の建設企画を立案しているのが実情である。建物の

資産性向上の観点から、高い住宅性能を有する賃貸住宅を建設する事業者も一部にはいるが、建物の質や性能について、主体性を持つ建設会社は少ない。

把握が必要と考えられる。

#### ④金融機関

賃貸住宅経営者から相談を受けて、経営資金を供給する立場にある。融資の判断に用いる事業評価指標は、建物の「築年数」「構造」「立地」が主たる項目となっている。融資に関しては、これ以外に、「経営者の年齢や職業」、「資産の保有高」が関係する。賃貸住宅の質や住宅性能については、あまり認識をしていない現状である。

#### ⑤不動産仲介業・管理業

賃貸住宅経営者から委託を受けて、入居者募集・入居者管理・建物管理を行う事業者であり、賃貸住宅の市場動向を把握している立場にある。経営者へのアンケートでは7割、金融機関へのヒアリングでは9割前後の経営者が、これら事業者を利用して、賃貸住宅経営を行っている。仲介業・管理業の建物の質に関する認識は、「入居者の不満やトラブルが発生しなければよい」という考えが主体となっていて、賃貸住宅の質の向上に関して評価しようとする動向は少ない。大手仲介業が事業を実施しているインターネットを介した賃貸住宅検索サイトでも、住宅性能を表示している例はほとんどない実情である。

「築年数」が経過した建物であるほど、入居者の不満が増えることから、総体としてみれば「築年」を「住宅性能」に読み替えて尺度とするのが判りやすいとの考えになっていることが多い。

以上が、賃貸住宅市場を取り巻く各主体の認識の概要であるが、入居者の住宅性能の表示を希望する意向は強く、また民間賃貸住宅経営者も住宅性能の向上・表示による空室率の改善を期待している。一方、入居者の住宅選択に大きな影響力を持つ不動産仲介・管理業者、また民間賃貸住宅経営者に資金供給を行う金融機関は、民間賃貸住宅経営の事業性の評価指標として住宅性能を重視しておらず、築年数を住宅性能の代替尺度としている。社会全体のストックの質の向上を図りながら、民間賃貸住宅の経営・事業構造を改善してゆくためには、不動産仲介管理業者の住宅性能に関する知識の普及、金融機関や経営者のための性能向上や表示の経営改善効果の



## 5. 研究のまとめ

本研究では、民間賃貸住宅の性能表示の普及に向け、民間賃貸住宅の経営者・建設業者・不動産業者・金融機関から経営・融資・入居者募集などの経営構造の実態及び性能表示に関する意識や課題を把握することを目的に、基礎的な実態調査を実施した。その結果をまとめると、次の通りである。

### ① 民間賃貸住宅市場の現状把握

我が国における民間賃貸住宅の性能や供給状況、社会状況の変化、事業性などについて考察したところ、今後、少子高齢化に伴って、壮年、高齢の単身世帯に賃貸住宅の需要が増加するとともに、若年層の人口減少によって市場の縮小が見込まれることを把握した。また、民間賃貸住宅の事業経営については、その目的が地主など個人事業主にとっての賃料収入の追及、土地の有効活用、節税対策であり、事業性からみた住宅の質は、住宅性能ではなく立地と築年数により判断されている現状であることを把握した。

### ② 民間賃貸住宅の経営実態・管理実態等の把握

市場の動向を踏まえ、民間賃貸住宅の性能向上や表示に向けた今後の施策検討の基礎資料とするため、道内で最も民賃が多い札幌市を対象とし、経営者アンケート（回答：128通）、金融機関（2機関）、不動産関係機関（5機関）へのヒアリングから、性能向上や表示に関する経営構造を把握した。

#### (a) 経営実態の把握

- ・ 経営のきっかけ：相続（55%）、土地と建物を購入して新規参入（44%）
- ・ 経営の目的：安定収入確保（87%）、相続税対策（21%）
- ・ 収益率の目安：10～15%としているのが約半数
- ・ 経営資金：金融機関からの融資（57%）、自己資金（36%）
- ・ 経営者の平均的な経営戸数：8～10戸程度
- ・ 空き戸数：2戸以下が7割を占め、空戸により収益が悪化している状況ではない。

#### (b) 融資条件の把握

- ・ 金融機関は収益率、土地の担保価値、経営者の資産保有状況などを融資条件としている。

#### (c) 入居者動向・募集方法の把握

- ・ 入居募集：不動産仲介を通じたものが約7割以上を占めている。
- ・ 入居者層：若年単身世帯が多いが、今後高齢単身夫婦世帯も増加すると予測される。

#### (d) 性能向上・性能表示に対する意識・課題の把握

- ・ 経営者：改修または新築で性能向上を図りたい経営者は約7割で、そのうち性能向上が経営改善つながると考えているのは76%である。また、費用をかけても住宅性能を表示したい経営者が34%となっている。道内の民間賃貸住宅における日本住宅性能表示制度の利用率は4%であることと比べると、潜在的な意向は低くはない。ただし経営者の7割は制度自体を知らない現状であり、また、住宅性能を表示したくない経営者は経営の改善効果が期待できないと考えていることが課題である。
- ・ 金融機関：住宅性能を直接的な融資評価基準としていない。住宅の仕様についてもアドバイスや指示をする場合もあり、性能向上が入居率の向上等経営安定化につながるのであれば、性能を融資判断に活用する可能性がある。
- ・ 入居者：既往研究では、入居者の断熱性・防音性について性能向上・表示の希望が多い。
- ・ 不動産仲介管理業者：入居者は住宅性能よりも防犯やインターネットなどの設備を重視し、経営者も住宅性能の向上や表示を望むケースは少ないと認識している。

#### (e) 経営・融資・入居者募集などの相互関係の整理による経営構造の把握

- ・ 経営者と建設会社が間取り・家賃設定等の建設企画を行い、建設会社の紹介を通じて金融機関から融資を受けて建物を建設し、入居者募集と管理は不動産仲介・管理業者に一括して委託する例が多い。
- ・ 経営者の実務は資産運用に集約されつつあり、相対的に建設会社、不動産仲介・管理業者、金融機関の役割が大きくなってきている。
- ・ 入居者の性能に対するニーズを反映し、良質な民賃を供給するためには、経営者だけではなく、不動産仲介・管理業者への住宅性能に関する知

識の普及、性能向上や表示の経営改善効果に関する情報の提供が必要と考えられる。

以上のように、民間賃貸住宅市場では、市場の縮小とニーズの変化が起こることが予想されている。市場変化の中で、居住者が健全な賃貸住宅の選定を行えることに併せて、良質な住宅ストックが形成されることを業界・行政施策の目標とするのであれば、何らかの形で住宅性能表示を民間住宅の経営評価の枠組みに取り入れることが必要になる。

国の動向としては、様々な規制による義務化によってストック質の向上を図ることも視野に入れているが、義務化では、賃貸住宅市場の活性化など、経営改善による波及効果は期待できない。

現状、民間賃貸住宅市場において、住宅性能は、重要な評価指標となっていないが、今後は、賃貸住宅の性能向上や表示が経営の改善にもたらす効果を把握する必要がある。性能表示によってもたらされる家賃、入居・空室率や変化などは、経営者だけではなく、特に金融機関や不動産仲介事業者に積極的に提示する必要があると考える。

#### 【参考文献】

- 1) 社会資本整備審議会住宅地分科会・民間賃貸住宅部会：最終とりまとめ参考資料，2010年1月  
[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203\\_min\\_kanchintai01.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_min_kanchintai01.html)
- 2) 宿利敬史, 浜田和也, 草場洋方：賃貸住宅市場の現状と展望, 2030年の市場規模予測と事業の方向性, Mizuho Industry Focus, Vol. 121, 2013年2月  
<http://www.mizuhobank.co.jp/corporate/bizinfo/industry/mif.html>
- 3) 大村健治, 鎌倉和彦, 坂井宗司, 福井淳一, 朝野哲夫: 北方型民間賃貸住宅に関する研究, 北方建築総合研究所, 2009年3月

■資料

道受託業務

「民間賃貸住宅における性能表示普及のための賃貸住宅経営構造の実態に関する調査」

添付資料

3. 民間賃貸住宅の経営状況に関する調査

(1) 経営者へのアンケート調査

資料1

3(1)の調査で使用した調査依頼文

資料2

3(1)の調査で使用したアンケート調査票

「北海道内における民間賃貸住宅の経営状況に関するアンケート」



## 北海道内における民間賃貸住宅の経営状況に関する アンケートのお願い

日頃より、当研究所の研究業務にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

北海道立総合研究機構では、豊かな北国の暮らしの実現や、成熟社会に対応した地域の活性化を目指し、賃貸住宅経営構造の実態に関する調査を実施しております。調査では、北海道内に建設された賃貸住宅の現状や課題を抽出し、経営基盤の安定化を図る上で必要となる、今後の支援方策などを検討する資料にすることとしております。

このたび、札幌市アパート業協同組合のご協力を得て、会員の皆様を対象としたアンケート調査を実施することといたしました。

時節柄、お忙しい時期かと存じますが、北海道の住宅の質の向上、賃貸住宅事業の安定経営を実現するため、北海道内の賃貸住宅を経営されているみなさまには、調査へのご協力よろしくお願いたします。

### 1. ご記入にあたって

- ・この調査票は、北海道内に建設された民間賃貸住宅の経営を行っている方を対象として、札幌市アパート業協同組合の会員のみなさまに送付しております。
- ・調査内容は、北方建築総合研究所で実施する研究結果の一部として公表するほか、札幌市アパート業協同組合に提供いたします。
- ・調査票は、札幌市アパート業協同組合のご協力を得て、「札幌アパート新聞」に同封して送付いたしました。送付にあたって北方建築総合研究所は、組合より、個人名や住所等を特定する情報は得ておりません。
- ・調査結果については、調査内容を統計処理して使用します。調査は、無記名で実施するとともに、個人を特定するような分析は行いません。
- ・各質問への回答は、この調査票の次ページ以降に直接記入してください。

### 2. 返送期限

平成26年9月30日(火)までに、ご回答いただいた調査票を同封の返信用封筒  
(切手は不要)に入れてご返送願います。

ご不明な点がございましたら下記の担当まで、ご連絡をお願いいたします。

#### 【問い合わせ先】

地方独立行政法人 北海道立総合研究機構 北方建築総合研究所 居住科学部居住グループ

高倉 政寛 (E-mail: takakura@hro.or.jp)

福井 淳一 (E-mail: junichi.fukui@hro.or.jp)

〒078-8801 旭川市緑が丘東1条3丁目1-20

電話：0166-66-4244 / FAX：0166-66-4215

ホームページ：<http://www.nrb.hro.or.jp/>

## 【北海道内における民間賃貸住宅の経営状況に関するアンケート】

◆ 問1. あなたの年齢・性別などについてお答えください。

(1-1) あなたの年齢・性別を記入ください。

年齢	歳	性別	男・女
----	---	----	-----

(1-2) あなたの主たる業種に該当するもの1つに○をつけてください。

1. 賃貸住宅専業	2. 会社員
3. 自営業	(自営業の場合は、ア～エの何れかに○をつけてください)
	ア. 建設業      イ. 不動産業      ウ. 管理会社      エ. その他の自営業

◆ 問2. あなたの賃貸住宅経営の概要についてお答えください。

(2-1) あなたが経営を始めた経緯に最も近いもの1つに○をつけてください。

1. 土地と物件を相続した	2. 土地を相続または譲渡されて、物件を新築した
3. 中古の賃貸物件を取得した	4. 土地を購入して、物件を新築した

(2-2) あなたが賃貸住宅物件を新築または購入した際に相談した相手で、最も近いものを選択枝から選  
び番号を記入してください。

建設業者の決定	番号：	仲介不動産業者の決定	番号：
融資先金融機関の決定	番号：	管理会社の決定	番号：
★選択肢			
1. 建設業者の紹介      2. 仲介不動産業者の紹介      3. 金融機関の紹介      4. 自分で決めた			

(2-3) あなたが賃貸住宅経営を行う主な目的で、近いもの2つまでに○をつけてください。

1. 安定収入	2. 所得税の軽減	3. 固定資産税の軽減	4. 将来の相続対策
---------	-----------	-------------	------------

(2-4) あなたが経営する賃貸住宅の戸数について該当するもの1つに○をつけてください。

1. 経営戸数を増やしたい	2. 現状維持	3. 経営戸数を減らしたい	4. 経営をやめたい
---------------	---------	---------------	------------

(2-5) あなたが経営する賃貸住宅の将来の方針について該当するもの1つに○をつけてください。

1. 自ら売却したい	2. 相続させたい	3. 相続させたいが見通しが立たない
------------	-----------	--------------------

◆ 問3. あなたが所有する賃貸住宅物件についてお答えください。

(3-1) あなたが所有する賃貸住宅の所有棟数、所有戸数、生活保護世帯数の合計を記入してください。

所有棟数 (建物の数)	棟	所有戸数	戸	生活保護世帯数	戸
-------------	---	------	---	---------	---

(3-2) あなたが所有する主な賃貸住宅の建物属性について、選択肢から選び、番号を記入してください。  
(所有棟数が多数の場合は、主な5物件まで記入ください)

	戸数	築年数	建築構造	階数	暖房熱源の種別
物件1	戸	番号:	番号:	番号:	番号:
物件2	戸	番号:	番号:	番号:	番号:
物件3	戸	番号:	番号:	番号:	番号:
物件4	戸	番号:	番号:	番号:	番号:
物件5	戸	番号:	番号:	番号:	番号:
★ 選択肢		1. 5年未満 2. 5~10年未満 3. 10~15年未満 4. 15~20年未満 5. 20~30年未満 6. 30~40年未満 7. 40年以上	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造	1. 平屋 2. 2階建て 3. 3階建て 4. 4階建て 5. 5階建て 6. 6階建て以上	1. 灯油 2. 電化 3. LPガス 4. 都市ガス 5. その他

(3-3) あなたが所有する主な賃貸住宅の間取りや空き戸数、家賃などを記入してください。  
(所有棟数が多数の場合は、主な5物件まで記入してください)

	主な 間取り	空き戸数	家賃	共益費 管理費	駐車場 有無	駐車場 料金
物件1	番号:	戸	万 千円 ~ 万 千円	万 千円		万 千円
物件2	番号:	戸	万 千円 ~ 万 千円	万 千円		万 千円
物件3	番号:	戸	万 千円 ~ 万 千円	万 千円		万 千円
物件4	番号:	戸	万 千円 ~ 万 千円	万 千円		万 千円
物件5	番号:	戸	万 千円 ~ 万 千円	万 千円		万 千円
★ 選択肢	1. ワンルーム 2. 1DK 3. 1LDK 4. 2DK 5. 2LDK 6. 3DK 7. 3LDK	1年間の おおよその値			1. あり 2. あり (屋根付) 3. なし	

(3-4) あなたが所有する主な賃貸住宅の除雪について、該当するもの1つに○をつけてください。

玄関や通路	1. 入居者が実施	2. 委託している	3. 家主が実施	4. ロードヒーティング
駐車場	1. 入居者が実施	2. 委託している	3. 家主が実施	4. ロードヒーティング

(3-5) あなたが所有する主な賃貸住宅の敷金・礼金・更新料・保証料等の該当月数を記入してください。

敷金	か月分	礼金	か月分	保証料	か月分	更新料	か月分
----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----



(3-6) あなたが所有する賃貸住宅の所有状態 土地所有の有無と戸あたり取得額、金融機関の利用について記入してください。(複数の物件をお持ちの方は、最も新しいものについて記入してください)

土地の所有	自己所有 ・ 借地	戸あたりの取得額	万円
金融機関の利用	ある ・ なし	自己資金 (      %) 借入 (      %) 計 100%	返済期間      年

(3-7) あなたが所有する主な賃貸住宅の入居募集について、該当するもの1つに○をつけてください

1. 不動産会社に仲介を依頼する	2. 知人などを通じた募集をする	3. 特定の会社などの社宅として使用
4. サブリース契約をしている	5. 管理委託会社に任せている (委託費:家賃額の      %)	

(3-8) あなたが所有する主な賃貸住宅の管理形態について、該当するもの1つに○をつけてください

1. 管理委託会社に任せている	2. 自分で美装・修繕などを建設会社に発注する
3. 自分で美装などを行う	4. 管理人に任せている

(3-9) あなたが所有する主な賃貸住宅において、入居者が退去時に行う補修・清掃のうち、該当するものに○(複数可)をつけてください。

1. 清掃のみ	2. 畳表の取り換え・裏返し	3. 床・カーペットの張替えや補修
4. 壁紙などの張り替え	5. 建具の補修・調整	6. 錠・錠の交換
7. ストープ・給湯器の補修	8. その他 (      )	

(3-10) 入居者が退去時に必要となる一戸あたりの補修費のおおむねの金額を記入してください。

退去時における一戸あたりの補修費	万      千円
------------------	-----------

(3-11) 入居者が退去時に行なわれた補修費の負担の方法について、該当するものに○（複数可）を付けてください。

1. 敷金または保証金から差し引く	2. 敷金または保証金を全額返却し、別途徴収する。
3. 家主が負担する。	4. その他 ( )

(3-12) あなたが所有する主な賃貸住宅のメンテナンス費の積み立て実施の有無で、該当するもの一つに○を付けてください。

1. 積み立てをしている	2. 積み立てをしていない
--------------	---------------

(3-13) あなたの所有する主な賃貸住宅のメンテナンス費の積み立ては家賃収入の何%くらいですか？該当するもの一つに○を付けてください。

1. 5%未満	2. 5~10%	3. 10~15%	4. 15~20%	5. 20%以上
---------	----------	-----------	-----------	----------

(3-14) あなたの所有する賃貸住宅のメンテナンス費が不足している場合、どのような方法で資金をまかないますか？該当するもの一つに○を付けてください。

1. 自己資金でまかなう	2. 借り入れによってまかなう
3. 管理費でまかなう	4. その他

(3-15) あなたの所有する主な賃貸住宅のリフォーム実施有無、今後の予定について、それぞれの項目に該当するもの1つに○を付けてください。

給湯・暖房給湯器の交換	した ・ していない ・ する予定がある
壁や屋根の塗装や張り替え	した ・ していない ・ する予定がある
断熱や気密などの性能向上	した ・ していない ・ する予定がある
防音の性能向上	した ・ していない ・ する予定がある

(3-16) あなたが所有する賃貸住宅の管理上、困っていることで、該当するもの一つに○をつけてください。

1. 家賃滞納	2. 入居者間トラブル	3. 原状回復困難
4. 高齢者の独居	5. その他 ( )	

◆ 問4. あなたの賃貸住宅の経営を行ってゆく上で必要になることについてお答えください。

(4-1) あなたが、賃貸住宅の経営してゆくにあたって、今後、最も重視することで、該当するもの1つに○を付けてください。

1. 低利な資金調達	2. 管理委託会社への維持管理業務の委託
3. 入居者募集の方法・広告などの工夫	4. 付帯設備などによるアパート・マンションの差別化
5. ペット飼育、高齢者向けなど、入居条件の特色	6. 広さ・間取りなどの工夫

(4-2) あなたが、今後、賃貸住宅を新築・改修する場合に重視することで、該当するものそれぞれ1つに○を付けてください。

項目	重視する程度
ア. 断熱性の向上	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
イ. 防音性の向上	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
ウ. 内装デザインの向上	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
エ. 管理者の常駐	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
オ. オートロック・キーレスエントリー	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
カ. ドアフォンやセキュリティシステム	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
キ. 自転車の駐輪場	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
ク. 植栽や花壇など	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
ケ. 外置きの物置・トランクルーム	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
コ. 宅配ボックス	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
サ. ケーブルテレビ受信用配線	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
シ. インターネット設備	必ず必要 ・ 措置したい ・ 不要
ス. シャンプードレッサー	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
セ. 温水洗浄便座 (ウォシュレットなど)	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
ソ. トイレ・バスを別々に設置	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
タ. 備え付けの家具	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
チ. オール電化設備	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
ツ. オールガス設備	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
テ. ロードヒーティング	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
ト. 1戸に2台分の自動車駐車スペース	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要
ナ. 屋根付の自動車駐車スペース	必ず必要 ・ 設置したい ・ 不要

(4-3) あなたが今後、賃貸住宅を新築しようとする場合、建設資金の回収期間、収益率の目安はどの程度と考えますか？妥当と考える回収期間と収益率（税引き前、金利差引前）を記入してください。

回収期間	年	収益率	%
------	---	-----	---

(4-4) 住宅の性能向上に対する意識

(A) あなたが、今後、新築・改修する賃貸住宅の要求する住宅の性能で、該当するものそれぞれ1つに○を付けてください。

性能名	説明	度合
断熱・気密性能	暖かさや暖房費の節減に寄与する性能	重視・ふつう・特に重視しない
防音性能	上下や隣戸への音の伝わりを少なくする性能	重視・ふつう・特に重視しない
カビ対策	押入れや窓・内装のカビの発生を少なくする措置	重視・ふつう・特に重視しない
耐震性	地震時に建物の倒壊を抑制する性能	重視・ふつう・特に重視しない
耐久性	柱やはりの腐れや劣化を少なくする措置	重視・ふつう・特に重視しない
高齢者対応	建物内の段差を少なくしたり、通路幅を広げる措置	重視・ふつう・特に重視しない

(B) あなたの所有する賃貸住宅における断熱性や防音性などの性能の向上の方針について、該当するもの1つに○を付けてください。

1. 現在の物件を改修して性能を向上したい	2. 今後新築した際に一般的な賃貸住宅より性能向上したい
3. 性能向上はあまり考えていない	

(C) あなたの所有する賃貸住宅における性能を向上すると、どのようなメリットにつながると考えますか？  
該当するもの1つに○を付けてください。

1. 家賃の向上につながる	2. 入居率の向上につながる
3. 建物がコストアップするだけでメリットはない	4. その他( )

(4-5) 住宅の性能表示に対する意識

(A) あなたの所有する賃貸住宅の断熱性や防音性などの性能を募集広告などに表示することについてどう  
思いますか？該当するもの1つに○を付けてください。

	1. 表示したい	2. 表示したくない
--	----------	------------

(B) 性能表示に費用がかかる場合、どのくらいまで許容できますか？

性能表示にかけられ る一戸あたりの費用	方	千円
------------------------	---	----

(C) 国土交通省で制定している「日本住宅性能表示」を知っていましたか？

	1. 知っていた	2. 知らなかった
--	----------	-----------

(E) あなたの効果的と考える賃貸住宅の性能表示  
項目に○をつけてください

性能名	
断熱・気密性能	
防音性能	
カビ対策	
耐震性	
耐久性	
高齢者対応	

(F) 性能表示をしたくないと思う理由はなんですか？

1. 性能を表示しても入居率増加などの効果が期待できない
2. 性能が高いとは言えないので入居者に知らせたくない
3. 性能表示に費用がかかる
4. 住宅の性能についての知識がない
5. 入居者の生活状況により表示した性能が保障できない

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。折りたたんで返信用封筒に入れてください。