

# 北方型民間賃貸住宅に関する研究

## 研究目的

北海道の民間賃貸住宅は、全住宅戸数の約3割を占めており、道民生活を支える重要な役割を担っています。環境重視型社会の到来を迎えて、民間賃貸住宅においても、省エネルギーなど一定の性能水準を確保することが必要となっていますが、断熱性能等の供給実態が把握されておらず、現状としては低い水準であると推測されています。

この研究では、民間賃貸住宅の供給と流通及び居住者の住宅性能に関するニーズの実態を明らかにし、北海道の環境に適した民間賃貸住宅の供給を促進するための方策を明らかにすることを目的としています。

## 研究概要

この研究では、建設業者、仲介業者、居住者に対して、アンケートやヒアリング調査を行いました。

その結果、民間賃貸住宅の断熱性能や遮音性能は、比較的低い水準であり、かつ、物件によって違いがあることが分かりました。また居住者の住宅性能に対するニーズは高いものの、入居前に住宅性能を判別することは難しく、現在は住宅性能が住宅選びの条件になりにくい状況であることが分かりました。

居住者は住宅性能を表示することを望んでおり、表示を行うことによって住宅性能が住宅探しにおける優先度の高い条件になると考えられます。この場合には、性能の高い住宅を供給することが経営者のメリットになり、民間賃貸住宅の性能水準の向上が期待できることが分かりました。

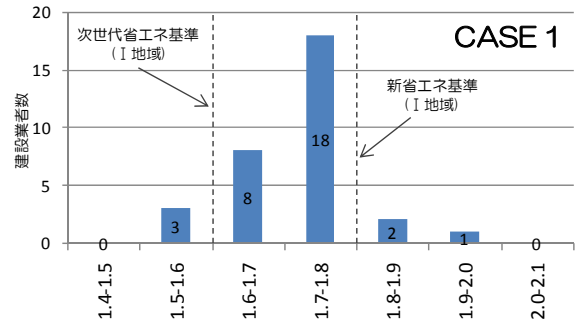


図1 木造賃貸住宅の熱損失係数 (W/(m²·K))

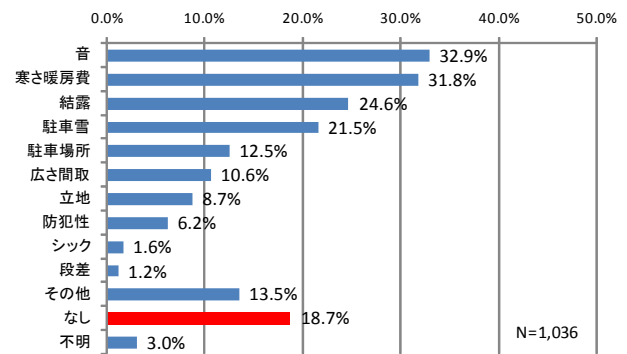


図2 入居後に分かった困ったこと

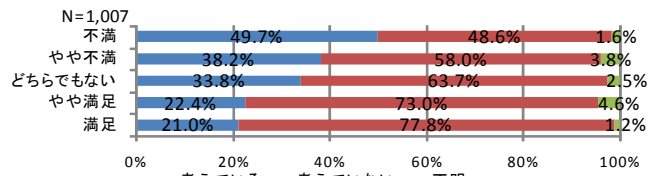


図3 暖房費満足度と引越検討状況

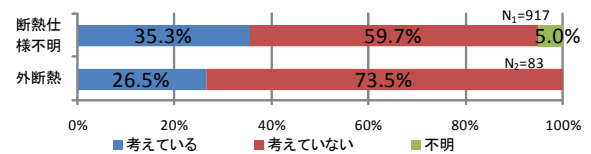


図4 断熱仕様と引越検討状況

## 研究の成果

民間賃貸住宅の性能水準を向上させるためには、経営者にとって性能の高い住宅を供給することがメリットになりやすいようにすることが必要であり、そのためには住宅性能が借り手の住宅選びにおける優先度の高い条件になるよう環境を整えることが必要です。

このことから、住宅性能水準向上方策としては、住宅選びの際に借り手が性能を判断しやすいように表示することが有効であることが明らかになりました。

この研究で得た成果は、施策検討等の資料として活用していきます。