

横浜市 住生活基本計画見直し 賃貸住宅の品質向上に向けた視点

2021年7月9日

株式会社リクルート
SUUMO編集長 池本洋一

賃貸住宅の品質不満は入居後に表れている

持ち家品質が品確法以降に向上する一方で、**賃貸の品質向上/改善が遅れている可能性**

※詳細次ページ参照

賃貸品質実現が困難な要因は

- ①資産劣化する市場構造のため「**短期利回り重視**」提案にならざるを得ない
→消費者認知を進める必要、また認知不足期間は補助や融資優遇などのメリットが必要
- ②品質を上げてても、賃貸選択時に見えないため、「**家賃転嫁**」が難しい
→賃貸選択時になるべく「見える化」する必要がある

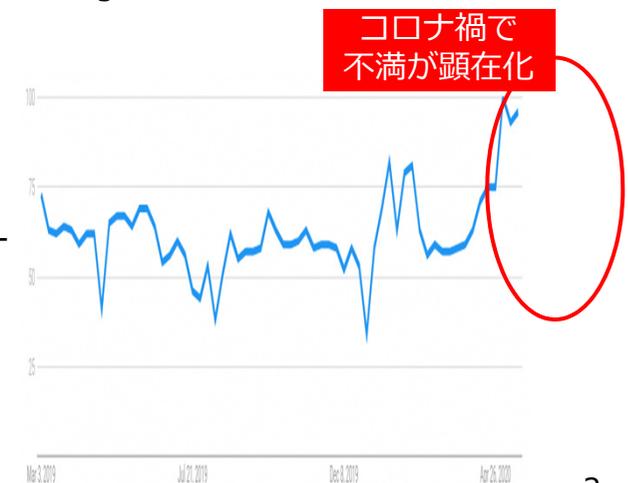
■探するときの部屋の重視項目

- 1. 間取りが自分好み
- 2. 住宅設備がきれい、自分好み
- 3. 内装がきれい、自分好み
- 4. 耐震性が高い
- 5. 外装がきれい、自分好み
- 6. 遮音性が高い
- 7. 断熱・省エネ性が高い

■入居後の改善要望項目

- 1. 遮音性能
- 2. 断熱性能
- 3. 室内の安全性
- 4. 設備の最新化
- 5. 内装のリフレッシュ

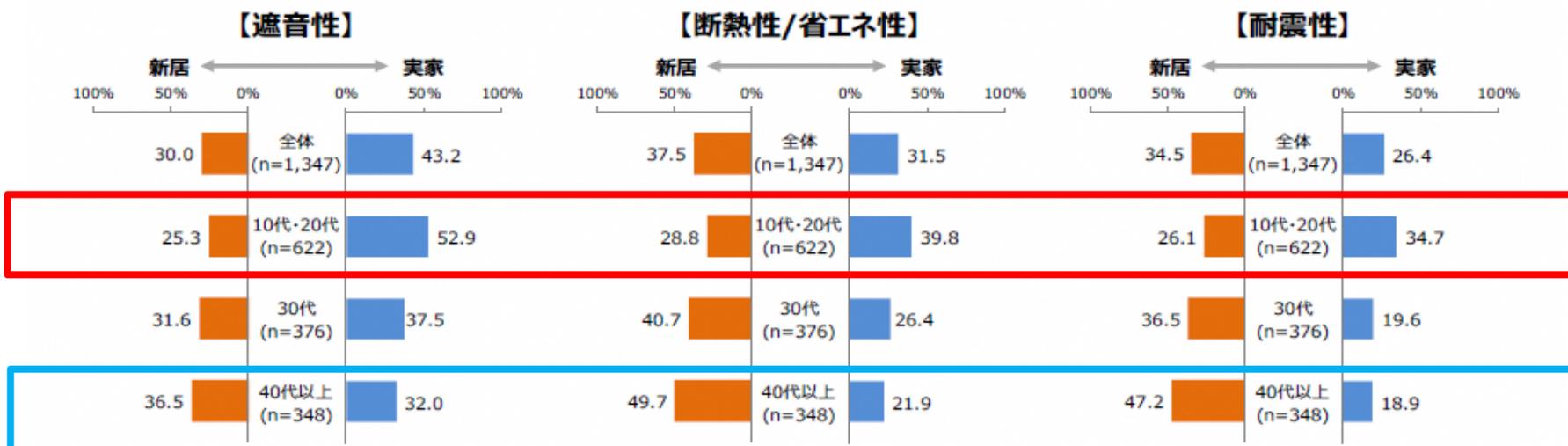
(参考) **騒音に関する検索ボリューム**
(GoogleTrendより)



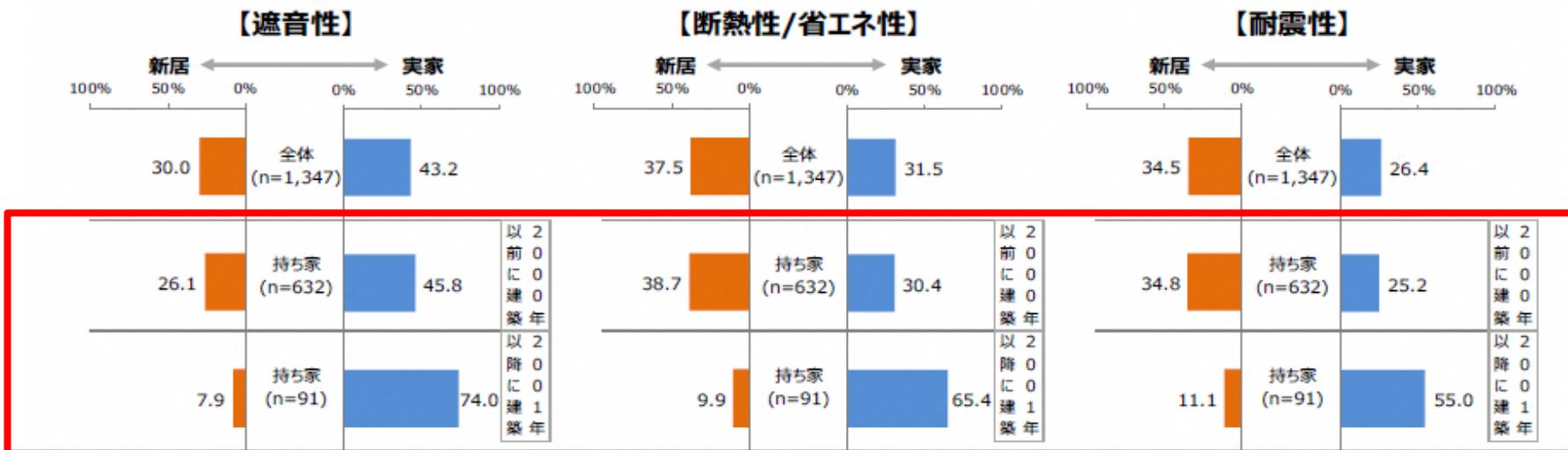
2016年5,6月 賃貸検討者調査 (リクルート住まいカンパニー調べ,全国)

20代、品確法以降築の実家層は、賃貸性能に不満

■ 年代別 今回契約した物件への満足度合い（実家建築年把握者／単一回答）



■ 実家建築年別 今回契約した物件への満足度合い（実家建築年把握者／単一回答）



高性能賃貸の普及の視点①

①ポータルサイトにて、住宅性能を表示

新築分譲マンション・一戸建ては2022年4月
新築賃貸は2022年10月から掲載開始予定

SUUMO
SUUMOは不動産ポータル
物件数No.1

ルピア赤坂(1LDK/2階/37.65m²)の賃貸
住宅情報

2/14

1分で完了!
空室状況を問い合わせ(無料)
2項目のみ入力すればOK!

高性能な窓、太陽光発電で電気代が

ルピア赤坂 港区赤坂4丁目 赤坂見附・赤坂・永田町
が最寄駅の好立地です。2019年8月完成の新築物件!
総戸数86戸の大型賃貸レジデンスです。学区域は、
赤坂小学校中学校です。

18.6万円
(管理費 15000円)

初期費用を知りたい

数/礼 18.6万円 /37.2万円 間取り 1LDK

基本情報	
賃料	18.6万円
目安光熱費	8万円/年
省エネ性能	★★★☆☆
管理費・共益費	15000円
敷金(保証金)	18.6万円
礼金(敷引・償却金)	37.2万円
間取り/専有面積	1LDK / 37.65m ²
種別/構造	マンション / 鉄筋コン
築年/築年月	新築 / 2019年8月
階建	2階/地下1地上13階建
総戸数	85戸
向き	北西
住所	東京都港区赤坂4

対消費者

②テレビ等で取り上げてもらう



出典:話者が過去に出演、データや事例提供した番組等より抜粋

③学校等での断熱ワークショップ



高性能賃貸の普及の視点②

対オーナー&工務店

①業界団体・賃貸セミナー等での告知・登壇

- ・オーナー向けセミナーに積極的に登壇
- ・統一の省エネ告知ページ・動画を作成
- ・左記の補助制度も告知
例) 高性能賃貸普及のセミナー開催費への補助も

②工務店向けの勉強会・相談窓口

- ・自治体による省エネ計算のサポート
- ・省エネ設備の導入のコーディネート相談窓口
- ・先進工務店による施工勉強会
- ・設計・施工事業者の登録制度



③建設時の補助金

- ・消費者認知が未浸透の間は
オーナーにコスト増分のメリット付与
例) グリーン住宅ポイント制度
全戸がトップランナー基準
床面積40平米以上の賃貸住宅が対象
→床面積要件はなくてよいかもしれない

④金融機関の融資条件の優遇

- ・住宅性能評価の等級で融資優遇
例) 断熱等級4かつ1次エネ等級5
の取得で35年返済、金利引き下げ
※劣化等級3では実施金融機関アリ

賃貸大手メーカーの取り組み事例

積水ハウスでのZEH賃貸の受注累計は21年1月時点で3806戸、うち2020年が2976戸

Green First ZERO 居住のCO₂を減らすZEH

SEKISUI HOUSE

次世代を超える断熱
●冷暖房負荷削減

燃料電池・蓄電池
●創エネ・蓄エネによる削減

瓦型太陽電池
発電によるCO₂大幅削減

省エネ設備機器
LED照明
高効率エアコン
省エネ節水便座
●電力負荷削減

●日当たり風通しの良い設計 ●樹木を利用した涼房

積水ハウスではの賃貸住宅「シャームゾンZEH」を展開しており、2020年度の年間受注戸数が2976戸。同時に、2021年1月時点の累計受注戸数は3806戸に上り、賃貸住宅のZEHを手掛けるデベロッパーとして実績No.1

(FY2015～2019で) 売り上げは13%増収。CO₂排出量も20%減少と両立させることに成功。

※2021年2月に取材

大東建託でLCCM住宅が21年6月に完成。建設時から解体時まで考慮したCO₂削減



2021年6月、埼玉県草加市で完成。
LCCMの基準を満たす賃貸集合住宅は、日本で初。
「LCCM賃貸集合住宅」とは、建設時・居住時・解体時においてCO₂の削減に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、建設から解体までの建物の一生（ライフサイクル）を通じてCO₂排出量をマイナスにする脱炭素住宅。