

賃貸住宅オーナーへの  
提言レポート  
～共生と多様性の時代における  
賃貸住宅経営へのアドバイス～

2025年3月

一般財団法人 住宅改良開発公社



はじめに

採算性を確保すること・・・投下した資金を回収し安定した収益を得ること・・・は、賃貸住宅の経営に限らず事業の遂行に当たって第一に考慮されることであろう。賃貸住宅の場合には当然のことながら、中長期にわたって一定以上の家賃収入を見込めることが採算性確保の最低限の条件であって、このためには、その時代のその土地での需要に適合する住宅を提供することが求められるのである。

他方、住宅への需要は、その時々 of 経済社会の状況を背景としながら、確実に変化してきている。

少子高齢化、大規模自然災害の頻発、地球規模での環境問題など経済社会に大きなインパクトを与える課題が明確に認識されながら、バブル崩壊後の長期停滞期、さらにはコロナ禍を経て、人々の意識や価値観は変化している。住宅についても、かつては「持ち家」が終の棲家としての目標だったのに対し、住宅を「所有する」ことよりも「使う」ことが重視され、一人ひとりが自分らしい暮らしを実現するための「器」として住宅を選択する傾向も見られるようになった。

こうした傾向は経済社会を構成する様々な要因が絡み合い、人々の意識や価値観に働きかけて生じてきたものと考えられるが、これからの経済社会が向かう方向を示すキーワードである「共生」や「多様性」は住宅への需要に、徐々にではあるが着実に、そして顕著に反映されていくこととなる。

本レポートは以上の問題認識の下に、経済社会はどのような動向にあって、それは賃貸住宅の経営にどのような影響をもたらすか、そして、これらを踏まえたときに賃貸住宅の経営にどのような視点が求められるか、についてとりまとめたものである。

「賃貸住宅オーナーへの提言レポート」という差し出がましい表題ではあるが、賃貸住宅の専門家がその知見を結集して作成したレポートであることをもってお許しいただきたい。

賃貸住宅の経営にいささかなりとも本レポートが参考となれば幸甚である。

2025年3月

一般財団法人 住宅改良開発公社

---

◎執筆・制作（2023年3月）

株式会社 ニッセイ基礎研究所  
賃貸住宅オーナーへの提言レポート研究チーム

塩澤 誠一郎 （社会研究部 都市政策調査室長）

胡 筋 （社会研究部 研究員）

島田 壮一郎 （社会研究部 研究員）

橋岡 佐知子 （社会研究部 研究アシスタント）

<b>I. 賃貸住宅経営を取り巻く状況と今後の課題</b> .....	<b>1</b>
1. 人口・世帯数の減少 .....	3
1—賃貸住宅市場の長期的縮小 .....	3
(1) 今後、世帯の小規模化が著しく進行しながら、世帯数が減少していく .....	3
(2) 世帯数減少のスピードは地域によって異なる .....	4
(3) 世帯数の減少に伴い賃貸住宅市場も縮小する .....	6
2—少子高齢化の進行 .....	7
(1) 世帯数の減少に加えて少子高齢化が進行 .....	7
(2) 賃貸住宅需要に大きく影響を与える高齢層 .....	8
(3) 民間賃貸住宅に対し常に一定の需要がある子育て世帯 .....	10
(4) 人口減少に少子高齢化が加わり経済成長はさらに鈍化 .....	10
3—共生社会の実現 .....	12
(1) 多様な世帯の増加とそれを支える民間賃貸住宅 .....	12
(2) 民間賃貸住宅が共生社会の実現に寄与するという社会的な要請が強まる .....	14
4—入居者ニーズの変化 .....	15
(1) 民間賃貸住宅に対するニーズの多様化 .....	15
(2) 経営者の投資意向と居住者ニーズのミスマッチ .....	16
2. 地球規模の環境問題への対応 .....	18
1—持続可能性が高い投資先かどうか重要 .....	18
(1) ESG 情報を基に投資判断する機関投資家 .....	18
(2) 特に気候変動対策に関心を寄せる金融機関 .....	20
2—建設分野への気候変動対策の更なる要請 .....	21
(1) 住宅における気候変動対策 .....	21
(2) 省エネ基準適合義務化 .....	23
(3) 既存住宅の省エネ基準適合 .....	25
(4) さらなる低炭素化の要請 .....	25
3—消費者の関心の高まり .....	26
(1) 地球温暖化対策への消費者の意識 .....	26
(2) SDG s への関心の高まり .....	29
3. あらゆる経済活動における社会的責任の要請 .....	33
1—賃貸住宅経営に求められる社会的責任 .....	33
(1) 社会的責任 7 つの原則 .....	33
(2) 利害関係者に対する影響の理解 .....	34
(3) 利害関係者とのコミュニケーションの重要性 .....	35
2—社会的責任の主要な取り組み課題 .....	35
(1) 環境 .....	35
(2) コミュニティ参画及び発展 .....	36

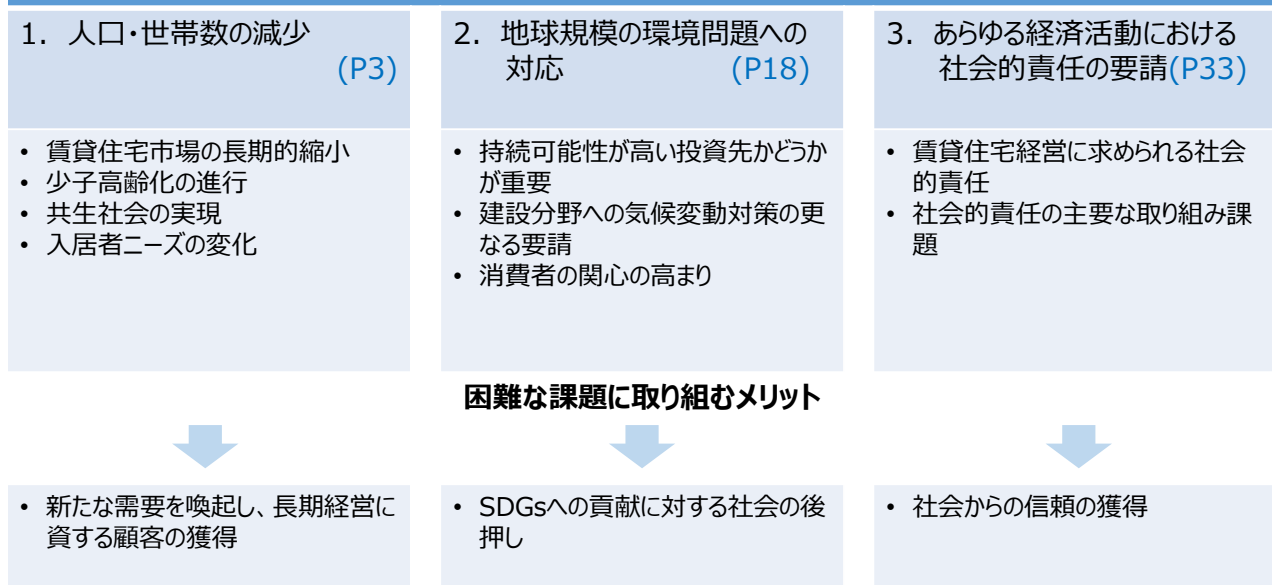
4. 困難な課題に取り組むメリット.....	38
1—新たな需要を喚起し、長期経営に資する顧客の獲得.....	38
2—SDG s への貢献に対する社会の後押し.....	39
3—社会からの信頼の獲得.....	39

<b>II. 賃貸住宅経営へのアドバイス .....</b>	<b>41</b>
--------------------------------	-----------

1. 今後の賃貸住宅経営に求められる3つの視点（求められる家主の眼差し） .....	43
1—入居者の幸福を追求する（入居者への眼差し） .....	43
2—地域の価値を高める（地域への眼差し） .....	44
3—長期的に成果を出す（将来への眼差し） .....	45
2. 立地の悪さをカバーする付加価値を与える.....	46
1—子育て世帯.....	47
(1) 子育て世帯の約34%が民間賃貸住宅に居住 .....	47
(2) 持ち家に比べ狭い住戸に暮らす民賃子育て世帯.....	47
(3) 民間賃貸住宅子育て世帯が住まいにおいて重視すること.....	48
2—高齢世帯.....	49
(1) 今後高齢世帯は賃貸住宅経営上無視できない存在.....	49
(2) アクティニアに訴求する賃貸住宅にすることは重要な経営戦略.....	50
3—少子高齢社会で選ばれる賃貸住宅.....	51
3. 多様な世帯のニーズに応え、賃貸住宅経営の味方を得る.....	52
1—共生社会の実現に必要なこと.....	52
(1) 入居を排除することは共生社会の実現を遠ざける.....	52
(2) 家主が感じるリスクを社会全体で受け止める制度設計が必要.....	52
2—共生社会の実現に寄与する賃貸住宅を供給する.....	53
(1) 多様な世帯の民間賃貸住宅に対する需要はますます増加.....	53
(2) 地域の関係者と連携し、インクルーシブな賃貸住宅の整備.....	53
4. 断熱改修で環境に配慮しながら競争力を高める.....	55
1—消費者の環境配慮型賃貸住宅への関心の高さ.....	55
(1) 家主より入居者の方が住宅性能の高い賃貸住宅に関心が高い.....	55
(2) 入居者の環境配慮型賃貸住宅の関心度は家主よりはるかに高い.....	56
2—断熱改修は家主にとってメリットが大きい.....	57
(1) 断熱改修は入居者の健康や経済性に効果的.....	57
(2) 大規模修繕とあわせて断熱改修を行うことで競争力もアップ.....	57
5. 災害対策により、地域の防災力を高める .....	59
1—自然災害による備え.....	59
(1) 自然災害はいつ、どこで発生してもおかしくない.....	59
(2) 賃貸住宅に災害時の安全性を求める入居者.....	61
(3) 被災による修繕は家主の責任.....	61
2—賃貸住宅の災害対策.....	62
(1) 災害危険性の高い地域での経営は見直す.....	62

(2) 耐震性を確保する .....	63
3—地域の防災力を高める .....	65
(1) 防災力強化住宅認定制度に見る防災性能を高める方法 .....	65
(2) 地域の防災力向上に貢献する賃貸住宅 .....	67
6. 長期経営のための修繕計画を練り上げる .....	69
1—予防的、計画的修繕の必要性 .....	69
(1) トータルの修繕コストを抑えるための計画修繕 .....	69
(2) 事業期間におけるトータルの修繕費を把握するための長期修繕計画 .....	70
2—計画修繕を支える制度の活用 .....	71
(1) 賃貸住宅修繕共済 .....	71
(2) 責任限定型保証 .....	72
3—予防的、計画的修繕の一般化 .....	72
7. 質の高いコミュニティを育む .....	74
1—賃貸住宅でコミュニティを育む意義と効果 .....	74
(1) コミュニティを求める入居希望者の存在（入居者の視点） .....	74
(2) コミュニティが付加価値となって立地の悪さを補う（家主・事業者の視点） .....	75
(3) 共助の關係に前向きな世帯が、地域の担い手になる（地域の視点） .....	75
(4) コミュニティは有事の際に威力を発揮する（まちづくりの視点） .....	76
2—入居者同士のコミュニティを求めない家主の理屈 .....	76
(1) 入居者のコミュニティが育まれている賃貸住宅では家主が積極的に関与 .....	76
(2) 家主の半数近くが入居者同士のコミュニティを望んでいない .....	77
(3) コミュニティを求めないのは「必要ない」からといった消極的な理由 .....	78
3—コミュニティ醸成における家主の役割 .....	79
(1) コミュニティ型賃貸住宅の要件 .....	79
(2) 家主は入居者と地域の媒介役 .....	79
(3) 賃貸住宅におけるコミュニティの醸成は家主と地域が協働で取り組む .....	81

## I. 賃貸住宅経営を取り巻く状況と今後の課題



## II. 賃貸住宅経営へのアドバイス


### 今後の賃貸住宅経営に求められる3つの視点（求められる家主の眼差し）

<p><b>入居者の幸福を追求する</b> (入居者への眼差し)</p>	<p><b>地域の価値を高める</b> (地域への眼差し)</p>	<p><b>長期的に成果を出す</b> (将来への眼差し)</p>
--	---------------------------------------	---------------------------------------

### <経営のヒントとなる視点を提示>

<p>① 立地の悪さをカバーする付加価値を与える (P46)</p>	<p>③ 断熱改修で環境に配慮しながら競争力を高める (P55)</p>	<p>⑤ 長期経営のための修繕計画を練り上げる (P68)</p>
<p>② 多様な世帯のニーズに応え、賃貸住宅経営の味方を得る (P52)</p>	<p>④ 災害対策により、地域の防災力を高める (P59)</p>	<p>⑥ 質の高いコミュニティを育む (P73)</p>





# I . 賃貸住宅経営を取り巻く状況 と今後の課題



# 1. 人口・世帯数の減少

## 要旨

- 賃貸住宅市場の長期的縮小 | 日本の人口は既に減少しており、世帯数も間もなく減少に転じ、長期的に減少し続けると予想されている。世帯数の減少は、賃貸住宅市場の縮小に直結するため、今後長期的に需要が低迷し続けていくことになる。
- 少子高齢化の進行 | 人口・世帯数の減少に少子高齢化の進行が加わる。確実に高齢単身世帯が増加していき、全体として需要が低迷する中であって高齢単身世帯の需要は高まることから、経営上無視できない存在になる。政府が少子化対策に力を入れる中で、子育て世帯向けの賃貸住宅整備に対する社会的要請が高まっていく。
- 共生社会の実現 | すべての人が分け隔てなく生き生きとその人らしく暮らす上で、住まいや地域は不可欠な要素であり、特に多様性を認め合う共生社会の実現において、その重要性はより一層高まる。民間賃貸住宅が住宅セーフティネットの構築に寄与するという社会の要請が弱まることはない。
- 入居者ニーズの変化 | 賃貸住宅に対する3大ニーズである、立地、間取り、賃料は、今後も揺るぎがないと思われるが、社会経済環境の変化、世帯の多様化から、それ以外のニーズも多様化しており、新たなニーズも生まれている。そうした入居者ニーズの変化を捉えきれずに、ミスマッチを生んでいる状況も見て取れる。
- 今後、賃貸住宅市場の縮小、経営環境の悪化が予想される中で、以上の点を理解し経営に当たる必要がある。

## 1—賃貸住宅市場の長期的縮小

### (1) 今後、世帯の小規模化が著しく進行しながら、世帯数が減少していく

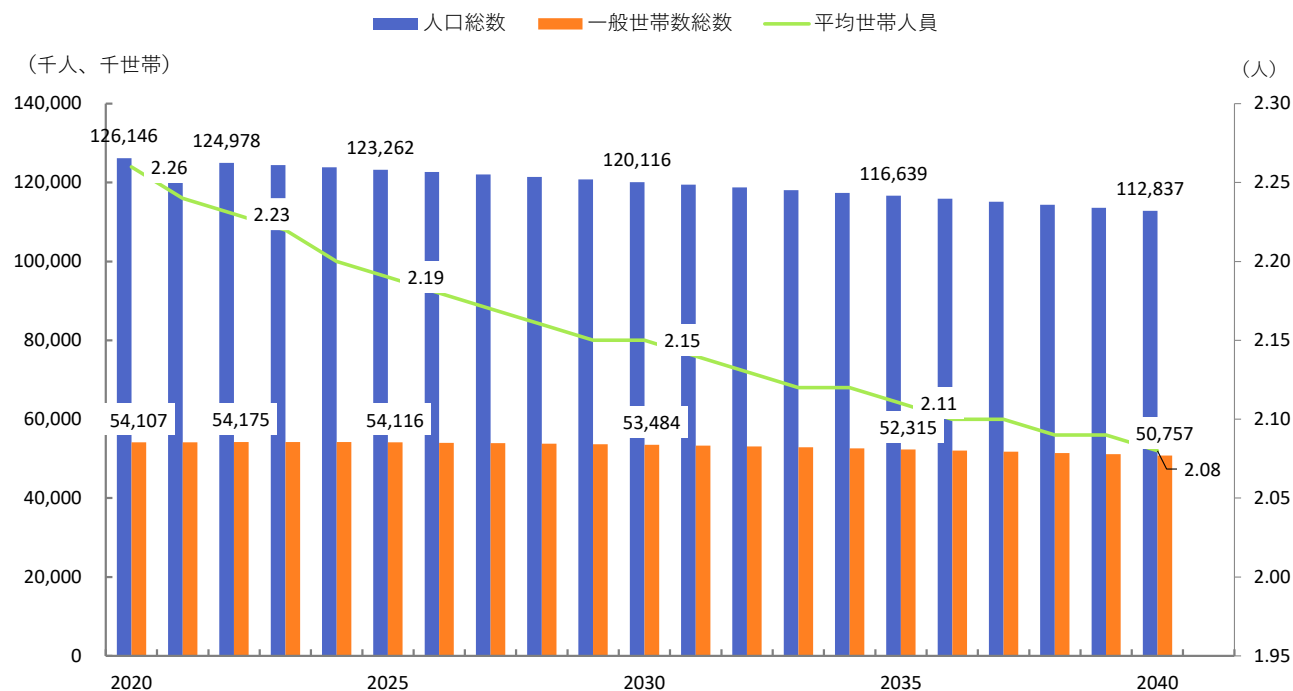
日本の人口は既に減少しており、世帯数も間もなく減少に転じると言われています。

国立社会保障・人口問題研究所（以下社人研）の「世帯数の将来推計」によると、世帯総数は2023年の5,418万9,000世帯をピークに減少に転じ、2030年には5,348万4,000世帯、2040年には5,075万7,000世帯に減少すると推計しています。（図表1-1-1-1）

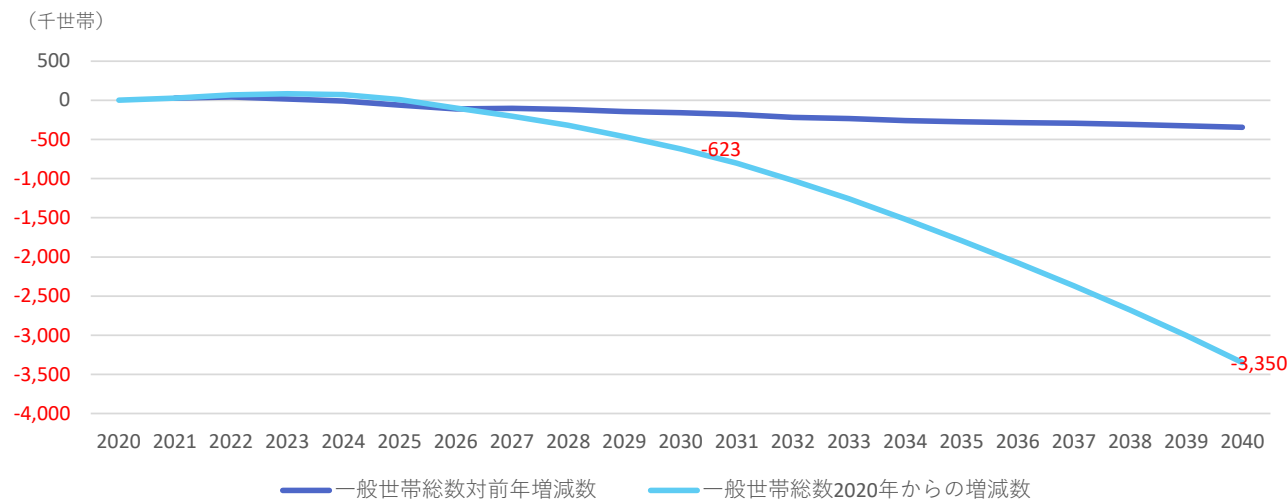
2020年の推計値は5,410万7,000世帯で、国勢調査の実績値5,571万9,000世帯と161万世帯近く乖離がありますが、10年後の2030年までに約62万世帯の減少、20年後の2040年までに約335万世帯減少するとの予測です。(図表1-1-1-2)

平均世帯人員をみると、2020年の2.26人からほぼ断続的に減少を続けて、2030年に2.15人、2040年は2.08人まで減少するとしています。世帯の小規模化が著しく進行しながら、世帯数が減少していくことになります。

図表1-1-1-1 将来人口、世帯数の推計(中位推計)



図表1-1-1-2 将来世帯数推計増減数推移(中位推計)



(資料) 以上、「日本の将来推計人口(令和5年推計)」(令和5(2023)年4月26日)、「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2018(平成30)年推計) 国立社会保障・人口問題研究所を基に、ニッセイ基礎研究所作成

## (2) 世帯数減少のスピードは地域によって異なる

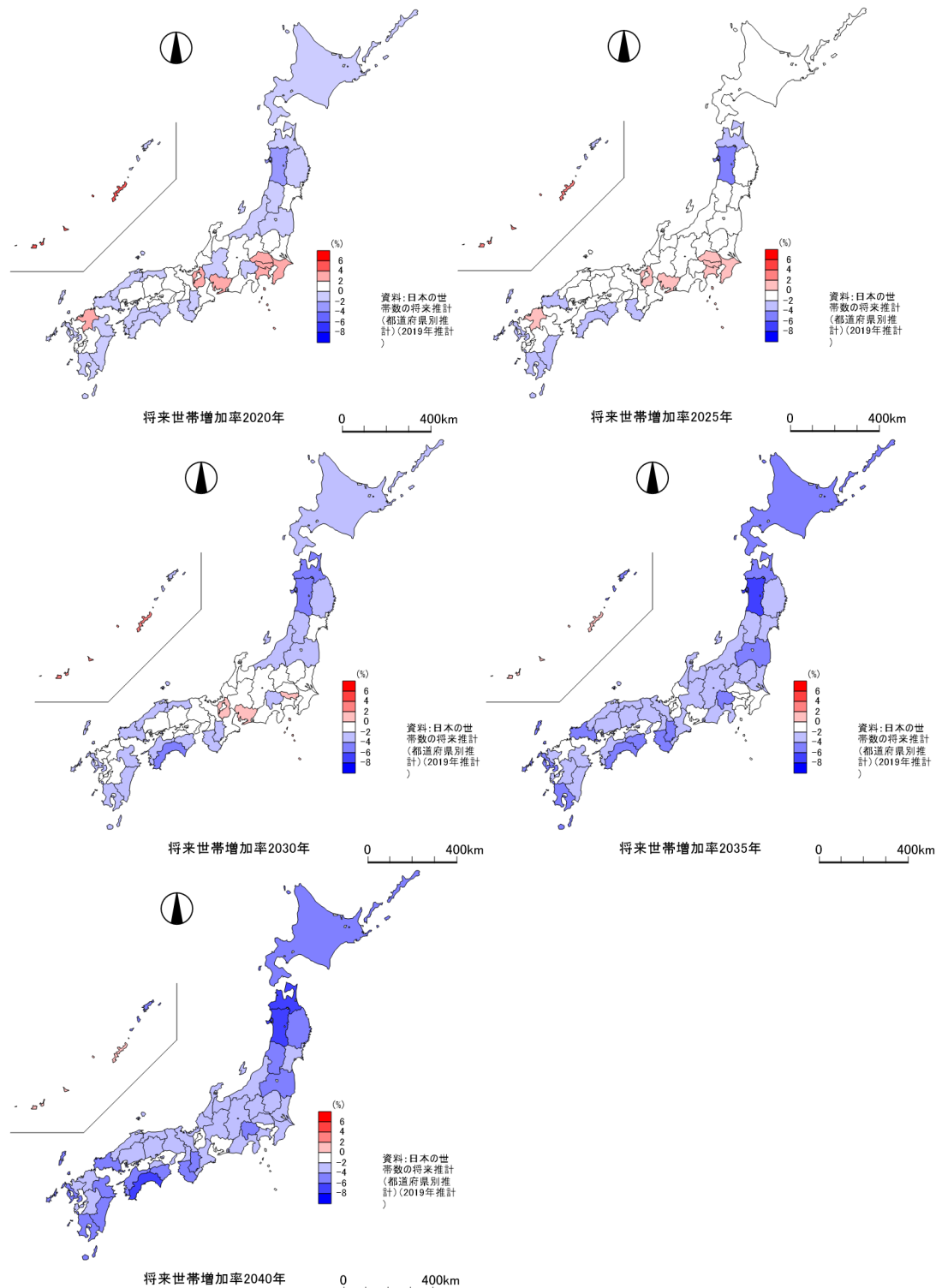
以上は全国の推計値ですが、都道府県別に見ると、減少のスピードは地域によって異なることが分か

ります。2025年に多くの道府県の増加率がマイナスになるのに、首都圏と愛知県、滋賀県、福岡県、沖縄県はプラスです。2030年になるとプラスは、東京都、愛知県、滋賀県、沖縄県に限られます。しかし、2035年には沖縄県のみプラスで、2040年になるとすべてがマイナスとなり、減少幅が大きくなります。

世帯減少が早くから進行する地域は、それだけ地域の持続可能性に手を打つことが課題になります。

(図表 1-1-1-3)

図表 1-1-1-3 都道府県別将来世帯数増加率



(資料) 「日本の世帯数の将来推計(都道府県推計)」(2019(平成31)年推計) 国立社会保障・人口問題研究所を基に、ニッセイ基礎研究所作成

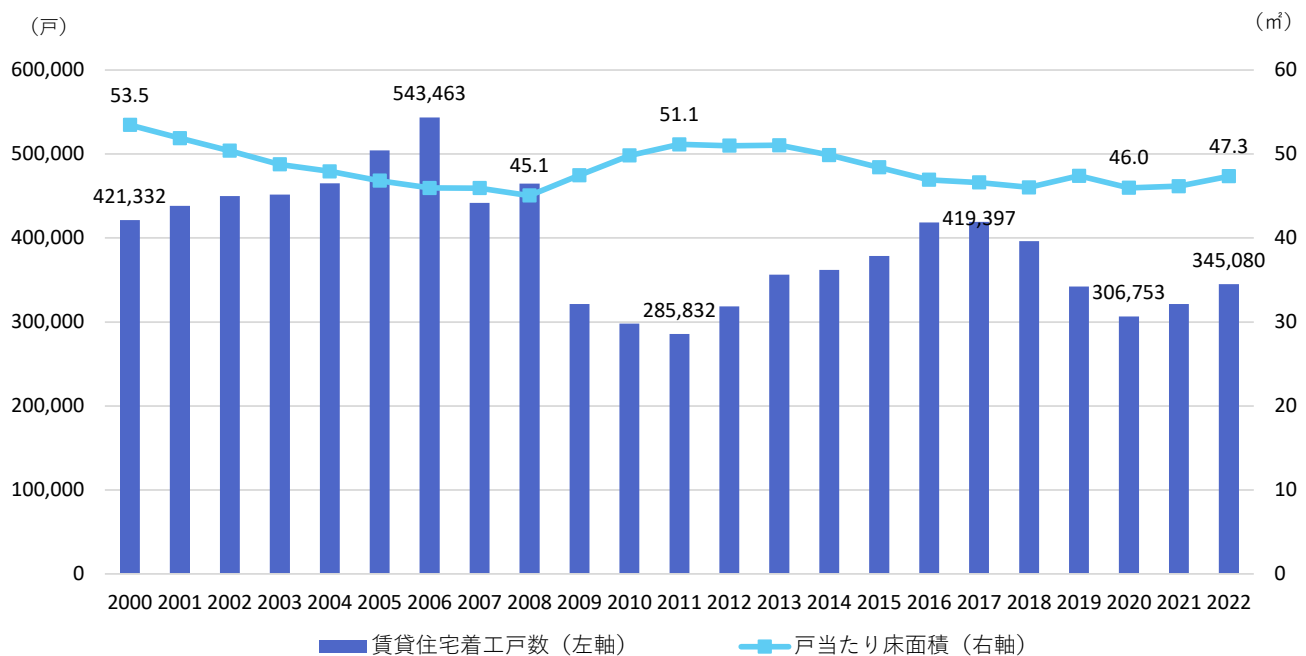
### (3)世帯数の減少に伴い賃貸住宅市場も縮小する

世帯数の減少は、賃貸住宅市場の縮小に直結します。ニッセイ基礎研究所では、一般財団法人住宅改良開発公社（以下、住宅改良開発公社）の調査の中で、民間賃貸住宅の将来着工戸数の推計を行いました。その結果を見る前に、これまでの着工戸数の推移を見てみましょう。

賃貸住宅（貸家）の着工戸数は、2000年以降では、2006年の54万3,463戸をピークに減少に転じ、以降概ね減少傾向で推移し、2011年は28万5,832戸まで落ち込んでいます。2012年以降増加基調に転じるも、2017年の41万9,397戸にとどまり、2000年代の水準を回復できずに再び減少に転じて、2020年は30万6,753戸まで減少しました。2021年、2022年と増加していますが、直近の2022年は34万5,080戸です。（図表1-1-1-4）

このように、過去10年間で見ると年間32～42万戸で、今後、2000年代の40～50万戸に回復することは期待できそうにありません。

図表 1-1-1-4 賃貸住宅着工戸数の推移



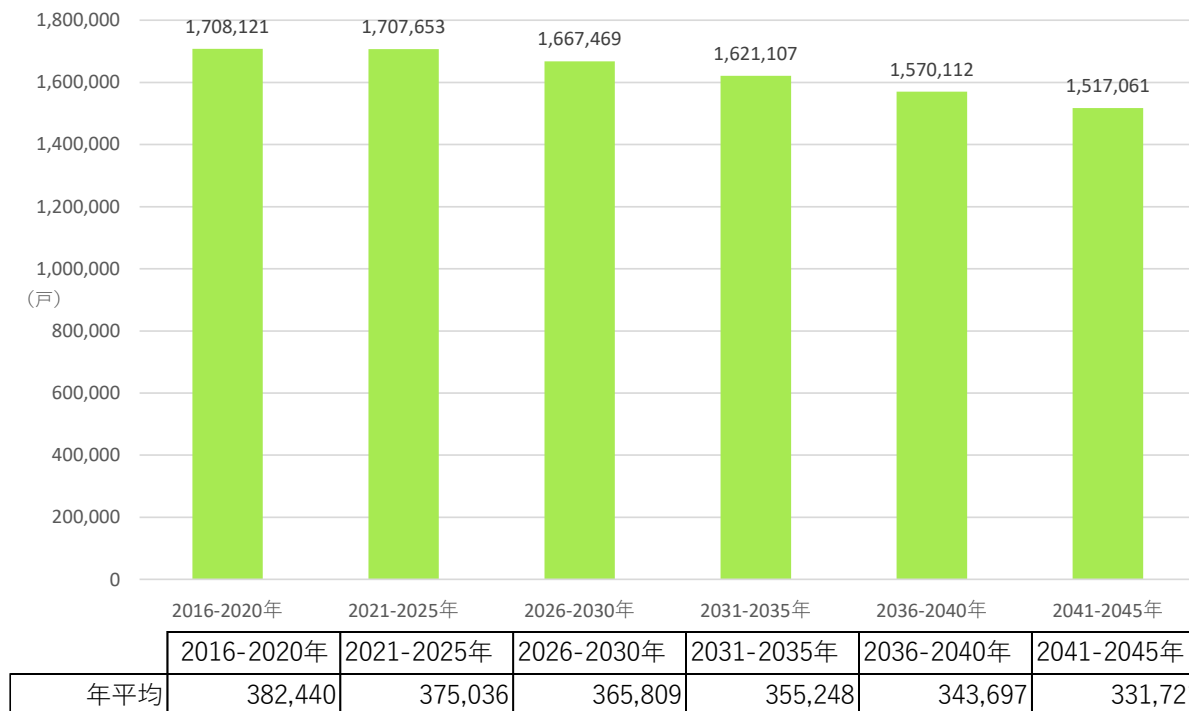
(資料) 国土交通省「住宅着工統計」

では、賃貸住宅着工戸数の将来推計結果を見てみましょう。民間貸家着工戸数は、基準年から直線的に減少し、2016～2020年の170万8,121戸と比べると、2041～2045年は151万7,061戸と、19万1,060戸の減少する予測です。（図表1-1-1-5）

年間平均にすると、2016～2020年は34万1,624戸、2021～2025年は、37万5,035戸、2026～2030年は、36万5,809戸、2031～2035年は、35万5,248戸、2036～2040年は、34万3,697戸、2041～2045年は、33万1,721戸になります。

このように、40万戸台に達すること無く、2026年以降直線的に減少していきます。

図表 1-1-1-5 貸家着工戸数推計結果（全国）



（資料） 「賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査報告書」2020年12月 一般財団法人住宅改良開発公社 推計 | ニッセイ基礎研究所

要するに、人口、世帯数の減少に伴って、賃貸住宅市場も次第に縮小していくものと捉えた方がよいでしょう。全国の推計値を示しましたが、地域別の推計結果では、もっと極端に着工が減少していくところも少なくありません。

そうした、賃貸住宅経営にとって厳しい将来が待っていることを踏まえて、これからどのような賃貸住宅経営、賃貸住宅投資を行っていくか、考える必要があります。

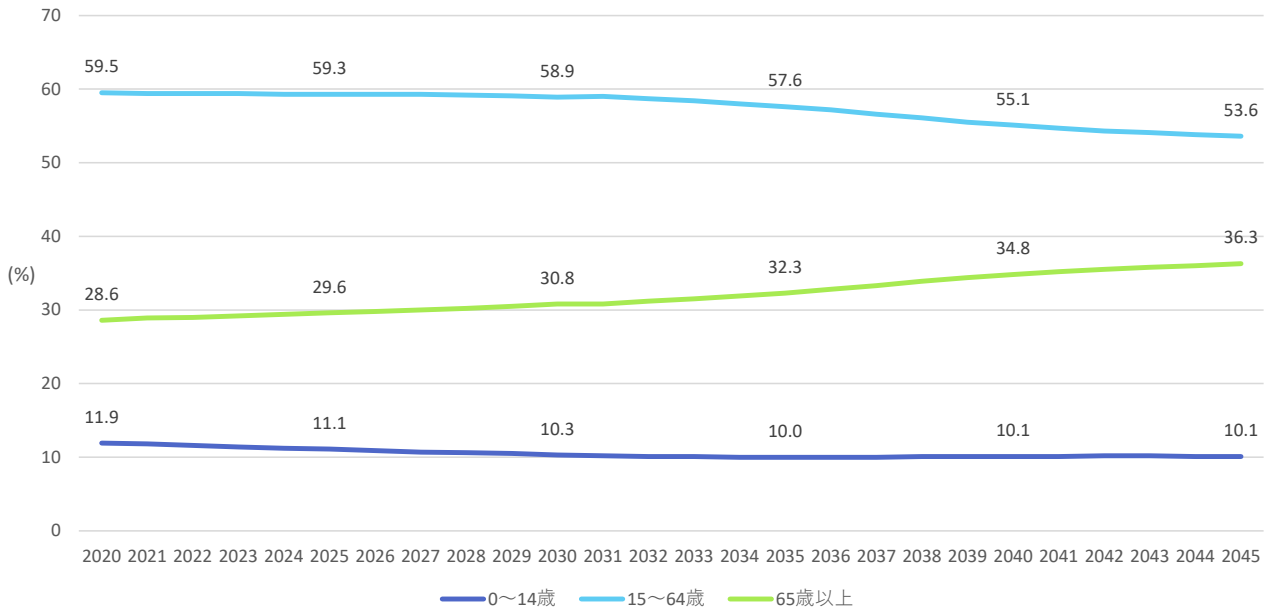
## 2——少子高齢化の進行

### (1)世帯数の減少に加えて少子高齢化が進行

以上のように、世帯数の減少を大きな要因に、今後賃貸住宅マーケットは縮小していくことが予想されますが、さらにそこに、少子高齢化が加わります。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計では、今後も出生率が低下し、平均寿命が延伸することで、少子高齢化の傾向が進行すると予測しており、65歳以上の人口比率は、2020年の28.6%に対し、2040年は34.8%に高まります。これに対し、15～64歳の人口比率は2020年の59.5%に対し、2040年55.1%に低下します。0～14歳人口は、2020年の11.9%に対し、2040年は10.1%に低下します。（図表 1-1-2-1）

図表 1-1-2-1 年齢 3 区分別将来推計人口構成比推移（中位推計）



（資料） 「日本の将来推計人口（令和 5 年推計）」（令和 5（2023）年 4 月 26 日）国立社会保障・人口問題研究所を基に、ニッセイ基礎研究所作成

## (2) 賃貸住宅需要に大きく影響を与える高齢層

もう少し、社人研の将来推計を見てみましょう。下の図表は、世帯主年齢別に、単独世帯、夫婦のみ世帯、夫婦と子世帯の将来世帯数比率を、2020 年、2030 年、2040 年で比較したものです。（図表 1-1-2-2）

単独世帯を見ると、推計時点毎に 60～84 歳の割合が増加していくことが分かります。70～74 歳で見ると 2020 年が 30.4%、2030 年が 34.2%、2040 年が 38.2%で、20 年間で 7.8 ポイントの増加です。世帯主の高齢化が進行し、単独世帯においては高齢世帯主が増加していくことになります。

これに対し、夫婦のみ世帯では、単独世帯とは反対に、65～84 歳の割合が低下していきます。75～79 歳で見ると、2020 年が 35.9%、2030 年が 34.5%、2040 年が 33.3%と、20 年間で 2.6 ポイントの低下です。単独世帯の高齢層の割合が高まることを考えれば、夫婦のみの高齢世帯から、高齢単独世帯に移行する世帯が年々増加していくのだと読み取れます。

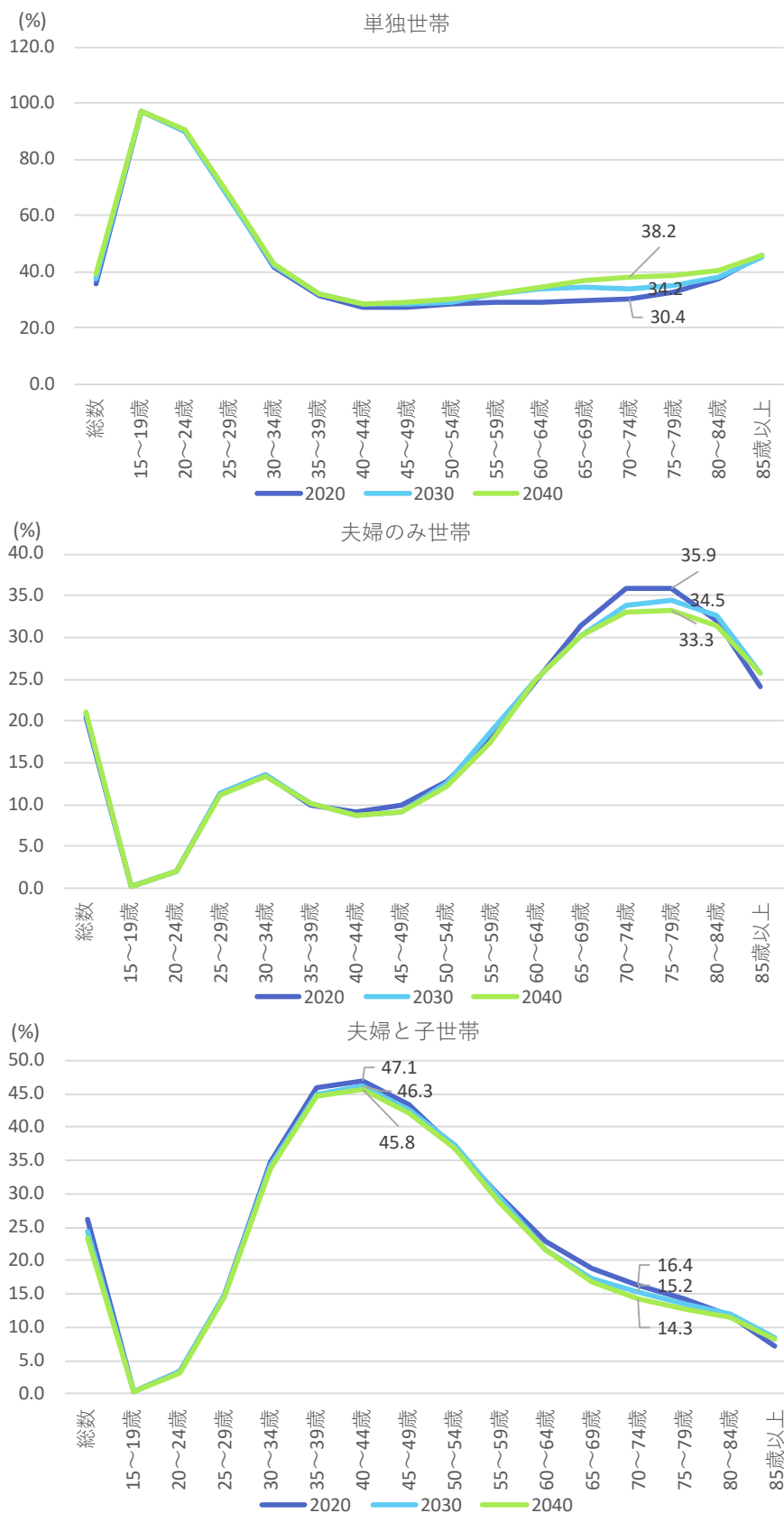
夫婦と子世帯でも、60～79 歳の高齢層において割合の低下が見られます。70～74 歳で見ると、2020 年が 16.4%、2030 年が 15.2%、2040 年が 14.3%と、20 年間で 2.1 ポイントの低下です。これも高齢夫婦と子世帯から、高齢夫婦のみ世帯、高齢単独世帯に移行する世帯が年々増加していくものと読み取れます。

以上のように、高齢層の、夫婦と子世帯から夫婦のみ世帯、夫婦のみ世帯から単独世帯という動きがダイナミックであるのに対し、いずれの家族類型においても、高齢世帯以外の変化はほとんどありません。年々世帯数が減少し、高齢化が進むことにより、高齢層ほど世帯形態の変化が大きいということです。世帯形態の変化は、住み替え需要につながります。高齢層の世帯形態の変化に応じた住まいの選択が、賃貸住宅需要に大きく影響を与えるように思えます。



賃貸住宅マーケットが縮小する中で、構成比において存在感を増していく高齢者世帯は、今後の賃貸住宅経営において無視できなくなるでしょう。

図表 1-1-2-2 世帯主年齢別将来世帯数比率推移

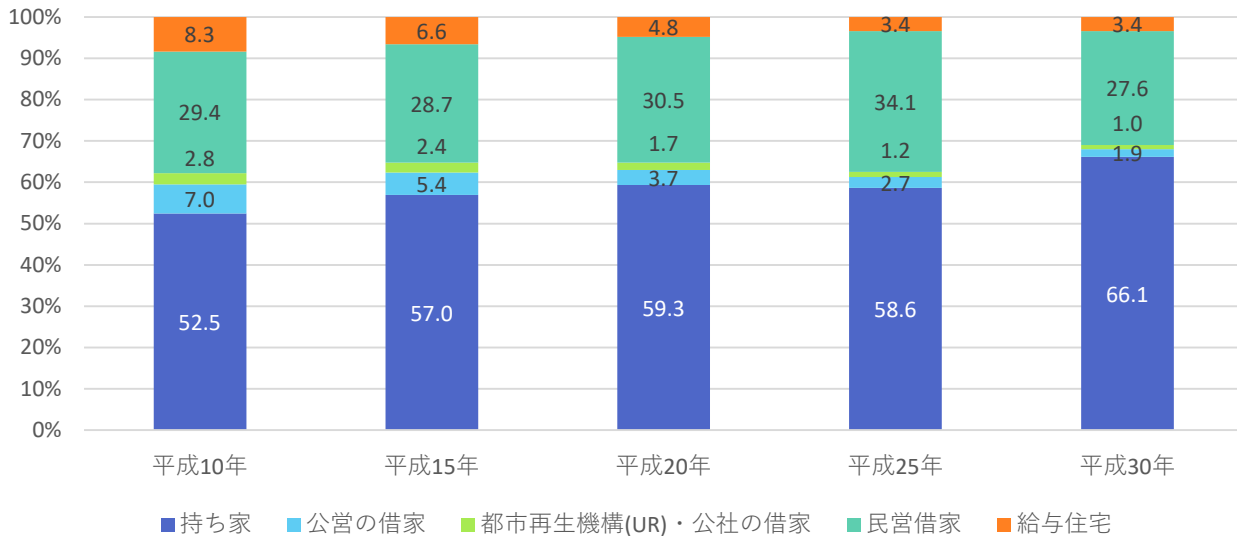


(資料) 「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・(2018(平成30)年推計)」 国立社会保障・人口問題研究所

### (3)民間賃貸住宅に対し常に一定の需要がある子育て世帯

一方、現状において子育て世帯の3割近くが民間賃貸住宅に居住しており、過去に遡っても概ね3割弱が民間賃貸住宅に居住していることから、子育て世帯にとって一定の需要があるのだと言えます。(図表 1-1-2-3)

図表 1-1-2-3 子育て世帯（夫婦と18歳未満の子の世帯）の住宅所有関係別構成比



(注) 平成30年住宅・土地統計調査において、夫婦と18歳未満の者（年齢は年長者）がいる主世帯のうち、183万9,300世帯が民営借家に居住しており、総数667万7,500世帯の27.5%（所有関係その他を除くと27.6%）。平成10、15、20、25年の同調査でも、27～29%間になっている。図は所有関係「その他」を除く合計による構成比  
 (資料) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基にニッセイ基礎研究所作成

少子化が進むとは言え、今後も民間賃貸住宅に入居を希望する子育て世帯の割合は大きくは変わらないと思われます。現在政府が異次元の少子化対策に取り組むとしていることから、子育て世帯の居住を支える民間賃貸住宅の重要性は高まっていくはずで

以上のことからも、人口が減少し、賃貸住宅市場が縮小していく社会において、少子高齢化への対応は、避けて通れないと言えるでしょう。

### (4)人口減少に少子高齢化が加わり経済成長はさらに鈍化

以上は、賃貸住宅市場に限った将来予想ですが、人口と年齢3区分別の推移をもう少し長期に見ると、これから迎える状況の深刻さがよく理解できます。

1920（大正9）年の人口は、5,596万3,000人です。年少人口（0～14歳）比率は約37%、老年人口（65歳以上）は約5%、生産年齢人口（15～64歳）が約58%です。（図表 1-1-2-4）

それから100年後の2020（令和2）年の人口は1億2,624万6,000人で、2倍以上に増加しました。これに対し年少人口比率は約12%、老年人口は約29%と、年少人口は1/3に低下し、老年人口は6倍近くの増加です。生産年齢人口は約60%で、大正時代より上回っているのは、やや救われた思いがします。

ところが、さらに20年後の2040年の人口は1億1,283万7,000人と推計され、上で見たように、年

少人口比率は約 10%まで低下、老年人口は約 35%まで増加すると予測されています。生産年齢人口は約 55%で、大正時代を下回ります。

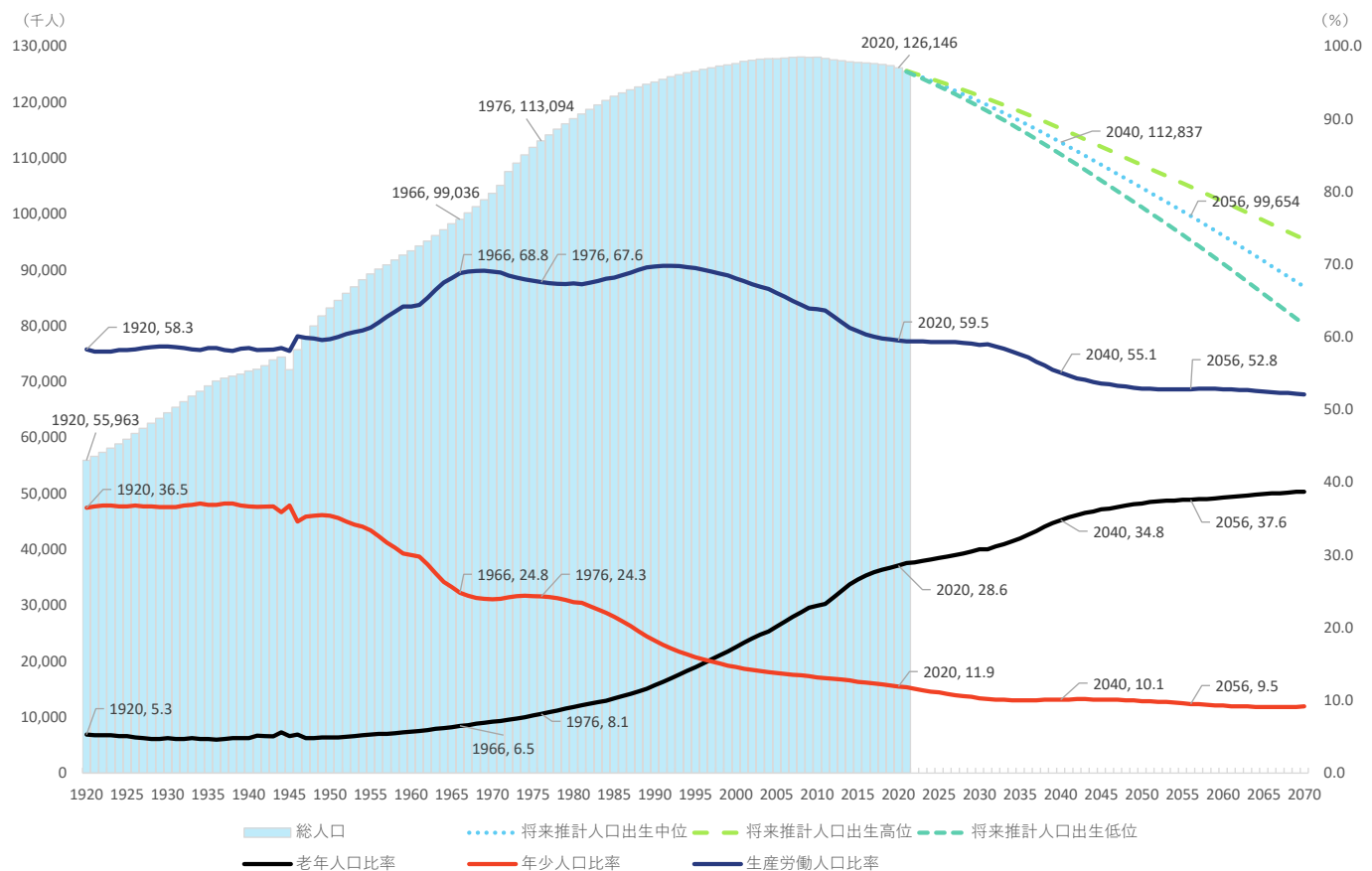
過去に遡って 2040 年と人口が同規模だった年を探すと、1976 年の 1 億 1,309 万 4,000 人が該当します。この年の年少人口は約 24%、老年人口は約 8%で、年少人口は半分以下、老年人口は 4 倍の開きがあります。生産年齢人口は約 68%で、極めて若々しく労働力に満ちた時代であったことが分かります。

この時代の風景を記憶している方は、家主にも多いと思いますが、同じ人口規模であっても、年齢構成がこれだけ異なるのであれば、社会の状況もかつて経験して知っている景色とはまったく異なるものになるでしょう。

高齢者が増える一方で、現役世代が減り続けることは、労働力が低下し経済成長がさらに鈍化することを意味します。社会保障費の受給対象が増え続けるのに、それを負担する現役世代や将来世代が減り続けることは、社会保障制度の持続可能性が揺らいでくることになります。これに対し現役世代の負担を高めることになれば、消費や投資に影響を与え、経済成長をさらに低下させることになるでしょう。

このように考えれば、現在の経済社会のあり方を変えていかなければならないことが分かると思います。しかし、希望が持てる変化の方向性を見いだせていないのが現状だと思います。

図表 1-1-2-4 総人口推移及び将来推計人口推移、年齢 3 区分別人口構成比推移及び将来推計推移



(資料) 推計人口 (総務省統計局)、「日本の将来推計人口 (令和 5 年推計)」(令和 5 (2023) 年 4 月 26 日) 国立社会保障・人口問題研究所を基に、ニッセイ基礎研究所作成

### 3—共生社会の実現

#### (1)多様な世帯の増加とそれを支える民間賃貸住宅

高齢世帯だけでなく、様々な属性を持った人で構成される多様な世帯が増加してきており、今後も増加していくものと思われます。

例えば、母子・父子家庭世帯は、2018（平成30）年時点で約430万世帯（世帯総数の約8%）ありますが、15年前に比べ約92万世帯（約27%）も増加しています。（図表1-1-3-1）

障がい者や要介護者など手助けや見守りを要する者がいる世帯は、2022（令和2）年時点で、約626万世帯（世帯総数の約12%）ありますが、15年前に比べ約145万世帯（約30%）も増加しています。（図表1-1-3-2）

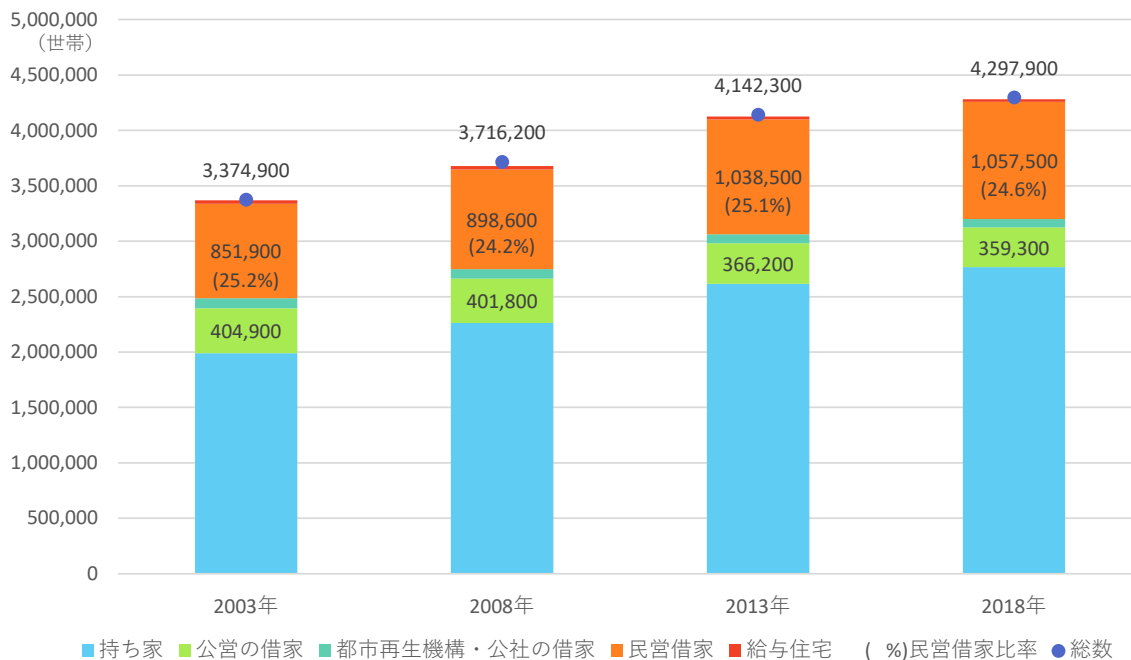
外国人のみの世帯は、2020（令和2）年時点で約122万世帯ですが、15年前に比べ約55万人（約81%）も増加しています。（図表1-1-3-3）

そして、これらの世帯の一定数が民間賃貸住宅に居住しています。母子・父子家庭世帯は、2018（平成30）年で105万7,500世帯が民間借家に居住しており、全体の約25%を占めています。この比率は、過去に遡ってもそれほど変化していません。

手助けや見守りを要する者がいる世帯では、2022（令和4）年で60万世帯が民間賃貸住宅に居住していて、その比率は約10%になります。外国人のみの世帯になると、2020（令和2）年で56万5,109世帯が民間借家で暮らしており、その比率は実に約46%と半数近くになります。

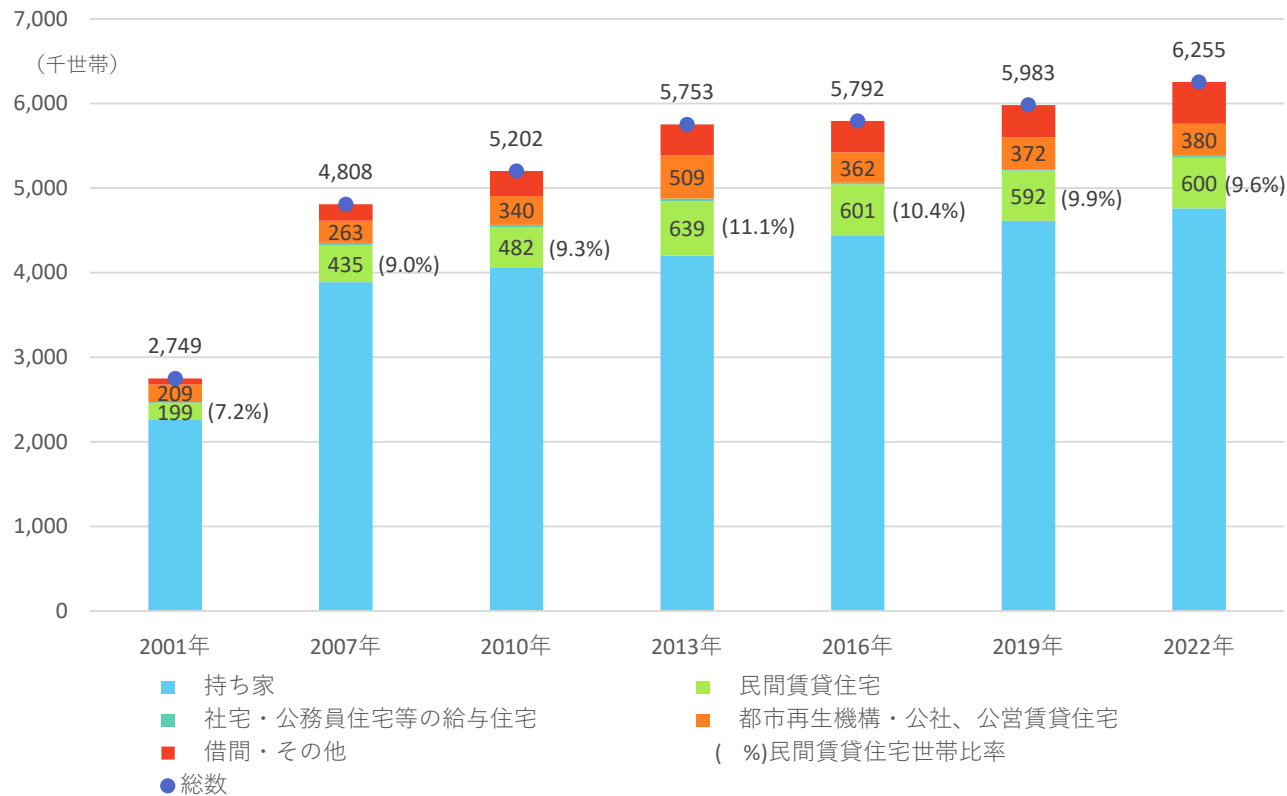
これら、民間賃貸住宅に居住する世帯はいずれも、公的住宅を上回っており、民間賃貸住宅が多様な世帯の居住を支える受け皿として機能してきたことが分かります。

図表 1-1-3-1 住宅の所有関係別、母子・父子家庭世帯数推移



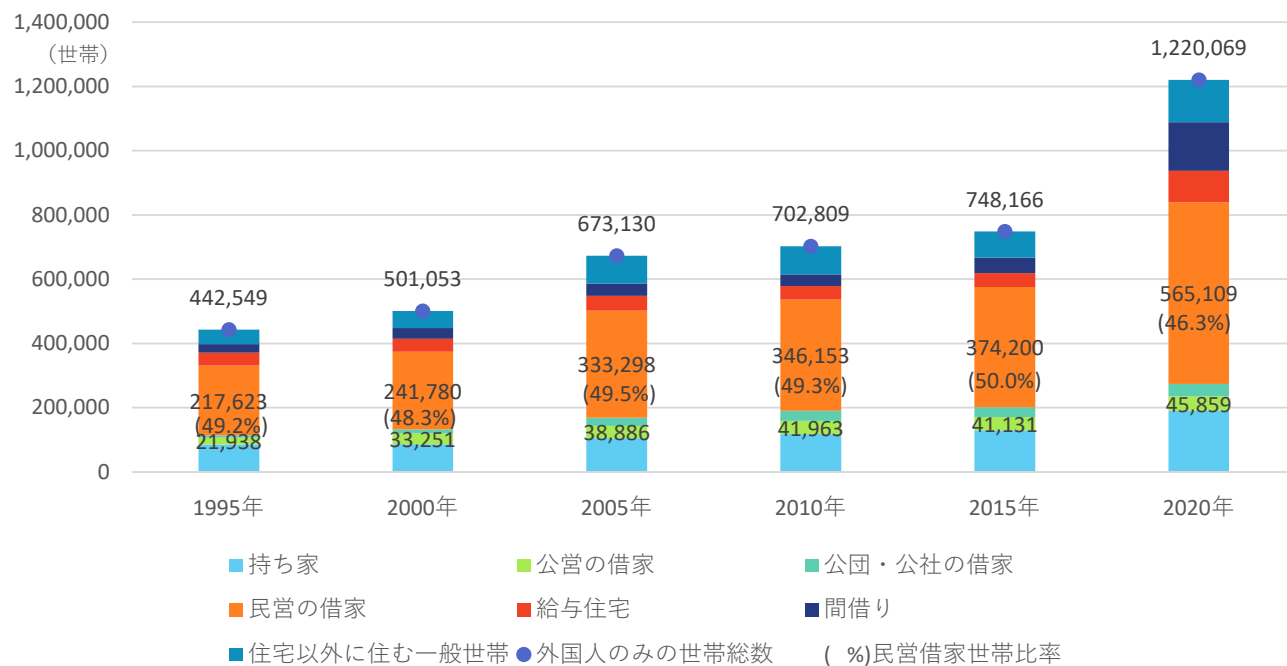
(注) 男親と子供の世帯と女親と子供の世帯の合計  
(資料) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基にニッセイ基礎研究所作成

図表 1-1-3-2 住宅の所有関係別、手助けや見守りを要する者のいる世帯数推移



(資料) 国民生活基礎調査(厚生労働省)を基に、ニッセイ基礎研究所作成

図表 1-1-3-3 住宅の所有関係別、外国人のみの世帯数推移



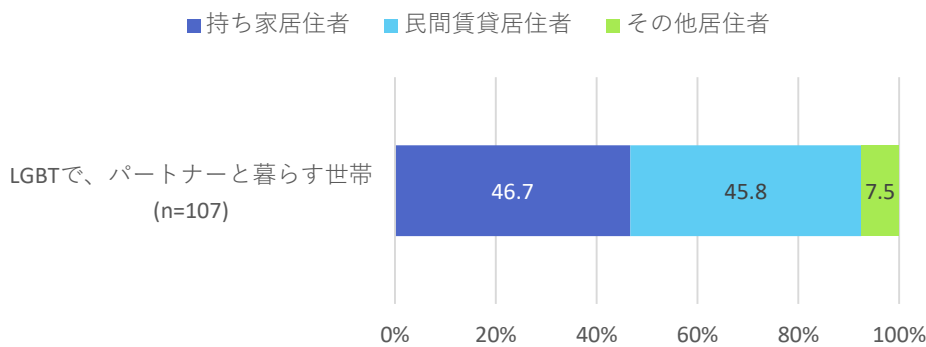
(資料) 国勢調査(総務省統計局)

LGBTQ など性的マイノリティについて、今のところその人数や世帯数を示した公的な統計がないこと

から、正確な数字は把握できません。しかし、LGBTQ パートナーシップ制度<sup>1</sup>が導入された 2015 年から年々導入自治体が増え、2022 年時点で 224 の自治体が制度化し、証明書の交付件数の累計は 3,168 件に及んでいることから、今後も増加していくものと思われます<sup>2</sup>。

住宅改良開発公社住まい・まち研究所が 2021 年に実施した、ウェブアンケート調査<sup>3</sup>では、おおよそ 15 万人強が回答した中で、「LGBT で、パートナーと暮らす世帯」に該当するとの回答が 155 件得られました。このうち、107 人が現在の住居の種類に回答しており、約 46%、つまり半数近くが民間賃貸住宅に居住しています。(図表 1-1-3-4)

図表 1-1-3-4 LGBT で、パートナーと暮らす世帯の現在の住まい別構成比



(資料) 「あしたの賃貸アンケート」2021 年 (住宅改良開発公社住まい・まち研究所) を基にニッセイ基礎研究所作成

## (2)民間賃貸住宅が共生社会の実現に寄与するという社会的な要請が強まる

以上のように、人口が減少し、これまでに経験したことのない少子高齢化が進み、かつてのような経済成長や、潤沢な財政に裏付けされた社会保障による公的支援が期待できない中で、多様な世帯が分け隔てなく生き生きと、その人らしく暮らすにはどうしたらよいでしょうか。

それには、戦後の経済成長の中で希薄になっていった、人々が暮らす地域における支え合いの関係を、現在及び将来予想される状況にあわせて再構築することが必要です。

身近な地域の中で、多様性を認め合い、誰一人として孤立せずに、人々とのつながりを感じながら暮らせる。災害などに見舞われたときには、誰もが役割を持ってお互いに助け合い、困難な状況を乗り越えていく。そのような共生社会を各々の地域で築いていくことが求められます。

公的支援のあり方も、行政の枠組みにあわせて縦割り、分野別、対象者別に行うのではなく、共生社会に応じた形で、地域に対し包括的、総合的に行うことが必要になります。

その上で、なるべく多様な世代がバランス良く構成するよう配慮し、持続可能な地域社会を築くことが重要になるでしょう。

以上のような共生社会を実現する上で、生活の基盤となる住宅は重要です。とりわけ、上で見たよう

1 同性同士の婚姻が法的に認められていない日本において、自治体が独自に LGBTQ カップルに対し、結婚に相当する関係を証明する書面を発行し、異性による婚姻関係と同等のサービスや配慮を受けやすくする制度。2015 年に東京都渋谷区、世田谷区が制度化したのが始まり。

2 「渋谷区・虹色ダイバーシティ全国パートナーシップ共同調査」(認定 NPO 法人虹色ダイバーシティ) より <https://nijibridge.jp/data/1366/>

3 「あしたの賃貸アンケート」2021 年 11 月実施。自分らしく暮らせる住まいを検討する上での基礎資料を得ることを目的に、ウェブアンケート登録モニターを対象に実施。

に、住宅確保要配慮者<sup>4</sup>の対象になる世帯の多くが民間賃貸住宅に居住している現状を踏まえれば、民間賃貸住宅が、共生社会の実現に寄与するという社会的な要請は、これから先、弱まっていくことはないでしょう。

## 4——入居者ニーズの変化

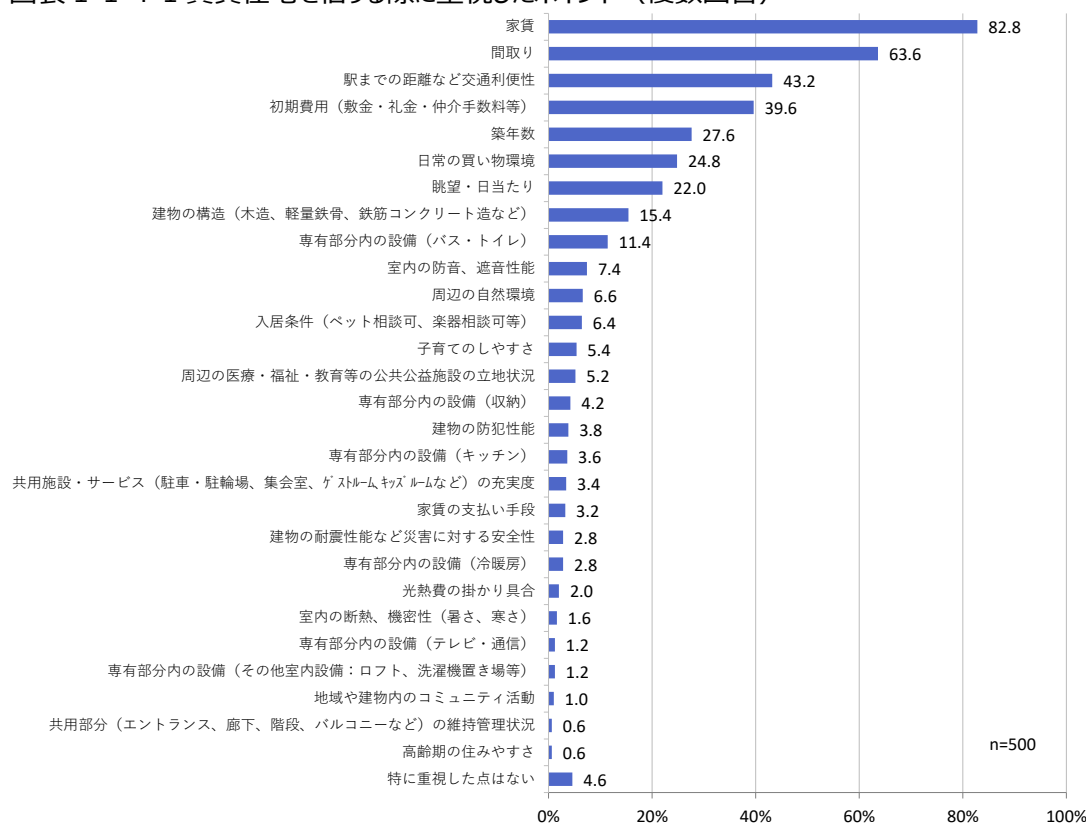
これまで見てきたような社会経済環境の変化を反映して、賃貸住宅に対する入居者ニーズも変化を感じます。

### (1)民間賃貸住宅に対するニーズの多様化

従来、賃貸住宅入居者が、入居先の賃貸住宅を選択する上で最も重視することは、家賃、間取り、立地でした。これは、最近のアンケート調査結果でもそれほど変わりません。例えば、国土交通省が2021（令和3）年度に実施した調査で、賃貸住宅を借りる際に重視したポイントを見ると、「家賃」が82.8%と最も高く、以下、「間取り」（63.6%）、「駅までの距離など交通利便性」（43.2%）、「初期費用（敷金・礼金・仲介手数料等）」（39.6%）の順となっていて、見事に、家賃、間取り、立地の順になっています。

（図表 1-1-4-1）

図表 1-1-4-1 賃貸住宅を借りる際に重視したポイント（複数回答）



（注） 調査対象 | ウェブ調査会社登録モニターのうち賃貸住宅入居者。実施方法 | ウェブアンケート方式。実施期間 2021年8月。回収 | 500票

（資料） 「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

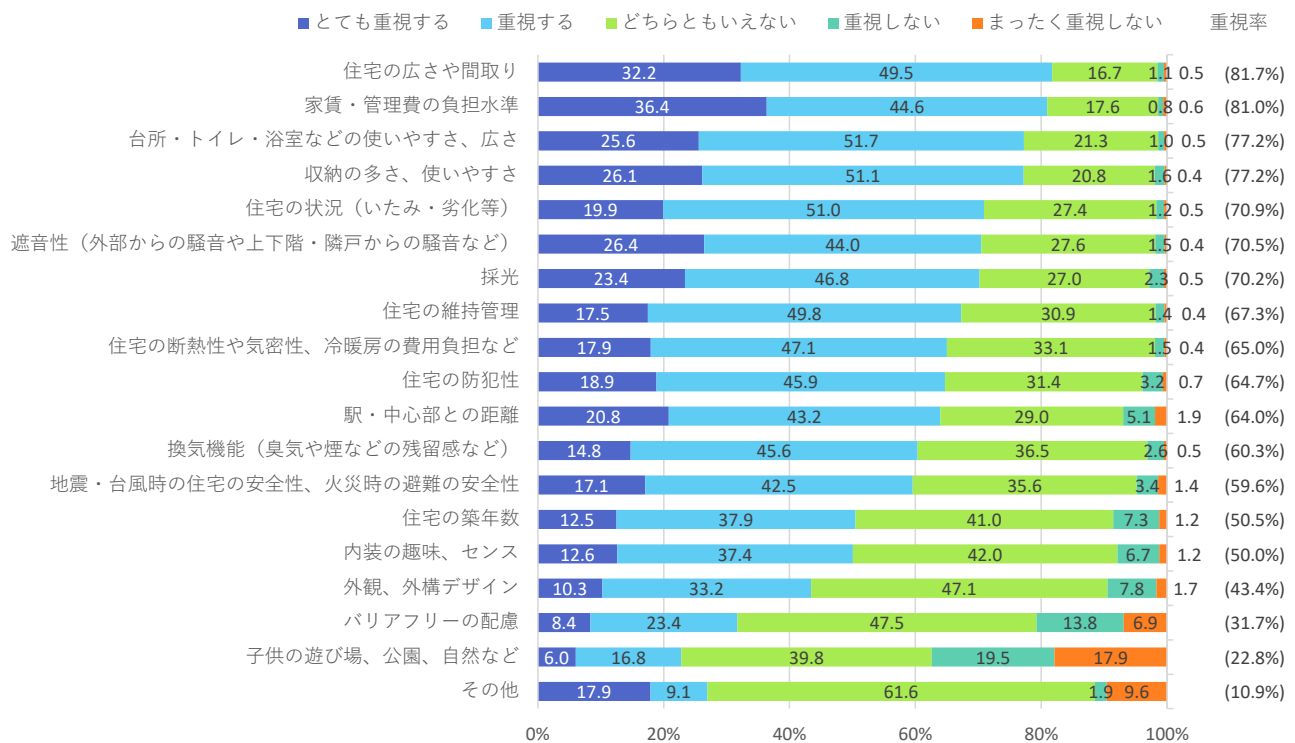
住宅改良開発公社が実施した調査で、同様の調査項目を、「とても重視する」、「重視する」、「どちら

<sup>4</sup> 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」において、低所得者、罹災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められており、その他、省令で外国人、DV被害者などとしている他、自治体の賃貸住宅供給促進計画で定める者も対象となる。

とも言えない」、「重視しない」、「まったく重視しない」の5択で回答する設問の結果では、やはり、広さや間取り、家賃・管理費の負担水準が上位に来ています。ただし、これより下位の項目を見ると、「遮音性」の「とても重視する」と「重視する」の合計が70.4%、「住宅の維持管理の状態」が67.3%、「断熱性や気密性」が65.0%、「災害時の避難の安全性」が59.6%など、いずれも重視する入居者の割合が高くなっています。(図表 1-1-4-2)

こうした項目は、最も重視することでは目立ってきませんし、これまで上位にくることはなかったものですが、実は多くの入居者がどちらかという重視していることが分かります。このように、家賃、間取り、立地以外のニーズは、従来とはやや異なる傾向、あるいは、多様化傾向が読み取れます。

図表 1-1-4-2 転居先の住宅を選ぶ際に重視する点・住宅・住環境の重視点



(n=2,174)

(注) 調査対象 | ウェブアンケート事業者登録モニターのうち賃貸住宅居住者。調査方法 | ウェブアンケート方式。調査期間 | 2020年8月。回収結果 | 3,204票回収、有効回答2,174票。

(資料) 「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」一般財団法人住宅改良開発公社2020年8月

## (2) 経営者の投資意向と居住者ニーズのミスマッチ

次に、同じ調査で、何らかの特徴を持つ賃貸住宅について、賃貸住宅入居者が入居を希望する割合を見ると、「災害対策に優れた賃貸住宅」が51.2%、「新築の賃貸住宅」が46.2%、「住宅性能の高い賃貸住宅」が45.1%、「維持管理が重視された賃貸住宅」が43.8%の順で高くなっています。

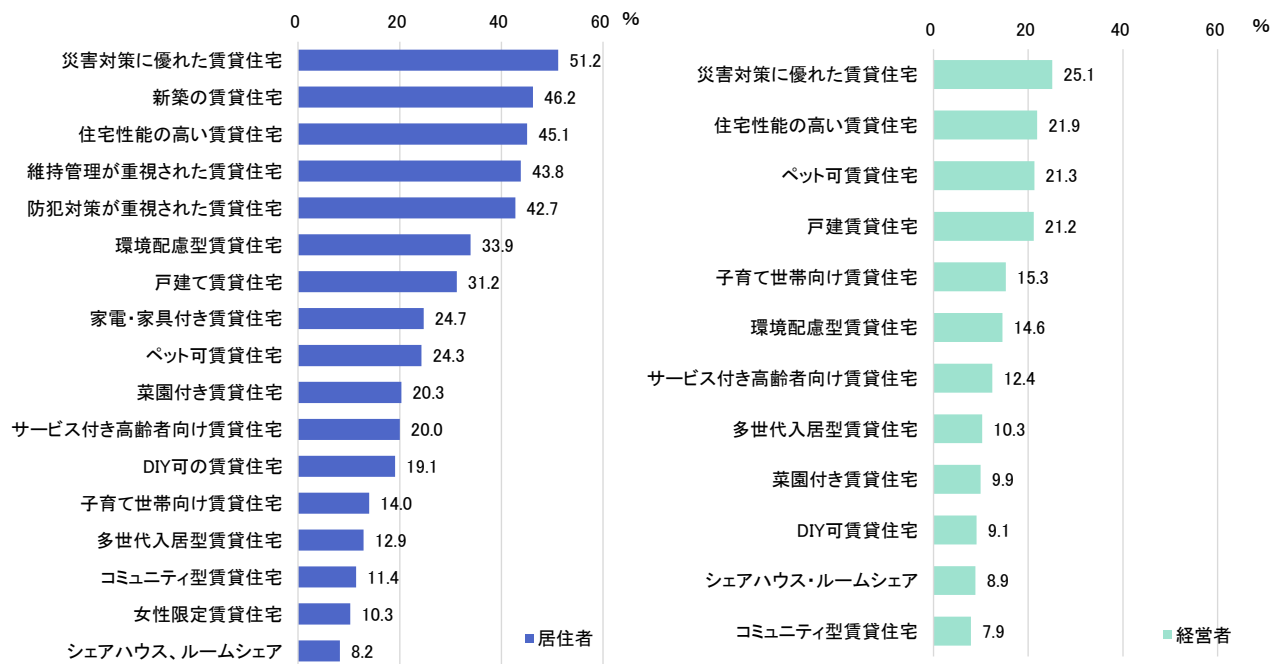
一方、家主に対する調査で、同様の項目について投資を検討しているものを回答してもらう設問では、「災害対策に優れた賃貸住宅」が25.1%、「住宅性能の高い賃貸住宅」が21.9%、「ペット可賃貸住宅」が21.3%、「戸建賃貸住宅」が21.2%の順で高くなっています。

災害対策に優れた賃貸住宅、住宅性能の高い賃貸住宅は居住者、経営者ともに上位となっていますが、その割合を比較すると、入居者に対し経営者の割合は半分程度あるいは、半分以下であり、経営者の投



資意向と居住者ニーズにミスマッチが生じていることが分かる結果となっています。

図表 1-1-4-3 賃貸住宅経営者の投資意向と入居者ニーズのミスマッチ



(注) 経営者アンケート調査は次のとおり。調査対象 | ウェブアンケート事業者登録モニターのうち賃貸住宅経営者。調査方法 | ウェブアンケート方式。調査期間 | 2020年2月。回収結果 | 1,458票回収。居住者は図表 1-1-4-2 と同じ。

(資料) 「賃貸住宅市場の動向と将来予測 (展望) 調査」一般財団法人住宅改良開発公社 2020年8月

ここから分かるのは、貸し手である家主と借り手である入居者という関係性で成立する民間賃貸住宅市場において、必ずしも借り手が求める賃貸住宅が十分に供給されていない状況を、貸し手と借り手の意識のギャップが作り出していることです。

経済社会環境の変化、世帯の多様化を背景にこうした賃貸住宅に対する新たなニーズが生まれているにもかかわらず、その変化を捉えきれずに、ミスマッチを生じている点は、十分意識する必要があるでしょう。

## 2. 地球規模の環境問題への対応

### 要旨

- ESG 投融資を強化する金融機関 | 金融機関は ESG 投融資を強化している。投融資対象の財務情報だけでなく、環境や社会、ガバナンスへの取り組みを評価して投資や融資を判断するもので、ESG に取り組むことは持続可能性の高い投融資先と判断される。今後、あらゆる投融資先に持続可能性の評価が及ぶものと思われ、賃貸住宅経営も例外ではない。
- 建設分野への気候変動対策の更なる要請 | 建築物省エネ法が 2019 年に改正され、2022 年に交付されたことにより、2025 年からすべての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる。今後、既存住宅においても省エネ基準適合を求める動きが高まってくるのが予想される。さらに、こうした、居住期間中における低炭素化の取り組みだけでなく、資材製造段階や施工段階を含めた新築時に発生する炭素の削減がとりわけ建築分野に求められてきており、こうした動きは、今後の賃貸住宅経営において無視できないものになってくる。
- 消費者の関心の高まり | 何より消費者の環境問題への関心は非常に高まっており、SDG s 実現への貢献という視点からの消費行動が、今後無視できないトレンドになってくるはずである。賃貸住宅も例外ではなく、消費者から選ばれるためには、SDG s の実現に貢献する賃貸住宅を打ち出す必要がある。

### 1——持続可能性が高い投資先かどうか重要

#### (1) ESG 情報を基に投資判断する機関投資家

これからの賃貸住宅経営において、持続可能性（サステナビリティ）を念頭に置くことは重要な意味を持ちます。現在、世界中の投資家や企業が、自社の持続的な発展ばかりでなく、社会の持続可能性、地球環境の持続可能性に対し、責任ある行動を行おうとしています。いわゆる ESG の、Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス・企業統治）を考慮した、投資活動や事業活動になります。今後、新規投資、追加投資を考えているのであれば、金融機関が一斉に ESG 投融資に力を入れていることを意識しておくべきだと思います。

2006年に国連が、「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」を策定しました。これは、機関投資家の意思決定において、ESGの課題を反映させるための原則を示したもので、6つの原則と35の行動（実施例）が示されています。（1-2-1-1）

気候変動などの環境問題、サプライチェーンにおける労働問題、企業の不祥事などの企業統治の問題は、経済社会の持続可能性を脅かすリスクです。これを回避するために、この原則により、投資家の投資判断にESGを組み込むことで、投資対象に持続可能な行動を促すことが期待されます。

法的拘束力を持つものでなく、多くの機関投資家がこの原則に署名し、原則に則した行動を公表、実行することで実効性を高めていくものです。2022年3月末時点で、4,395社が署名しています<sup>5</sup>。

日本では、GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が2015年に署名してから、関心が高まり、現在120を超える署名機関があります。

図表 1-2-1-1 国連 責任投資原則

1. 私たちは投資分析と意志決定のプロセスにESGの課題を組み込みます。
2. 私たちは活動的な（株式）所有者になり、（株式の）所有方針と（株式の）所有慣習にESG問題を組み入れます。
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます。
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います。
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します。
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します。

（資料）PRI: Principles for Responsible Investment

さらに、2014（平成26）年に金融庁が、「日本版スチュワードシップ・コード」を策定しました。これは、機関投資家が、スチュワードシップ責任を果たすに当たり有用と考えられる原則と指針を定めたものです。スチュワードシップ責任とは、投資先企業との目的を持った対話を通じて、企業価値の向上や持続的成長を促すことにより、その顧客や受益者にとっての中長期的な投資リターンの拡大を図る責任のことです。2017（平成29）年、2020（令和元）年の改訂を経て、ESG要素を含む持続可能性に関する課題についても投資プロセスに組み込むことが有益と考えられ、指針に組み込まれました。

機関投資家は、ウェブサイトでこのスチュワードシップ・コード受け入れの表明を行い、コードの各原則に基づく活動を公表します。金融庁によると、現在300を超える機関投資家が受け入れを表明しており<sup>6</sup>、大きく拡大してきたと言えます。

こうした流れを受けて、多くの金融機関がESG投融資に力を入れています。投融資対象のキャッシュフローや利益率といった財務情報だけでなく、環境や社会、ガバナンスへの取り組みである非財務情報を評価して投資や融資を判断するものです。

2019年に経済産業省が実施した国内の主要な運用機関に対するアンケート調査では、ESG情報を投資

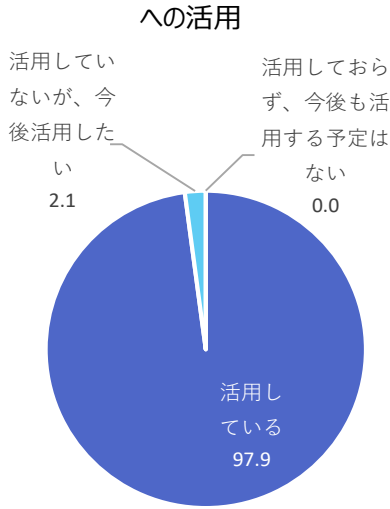
<sup>5</sup> 責任投資原則を運営する、PRI Associationの発表による。

<sup>6</sup> 金融庁ウェブサイトより。<https://www.fsa.go.jp/singi/stewardship/list/20171225.html>

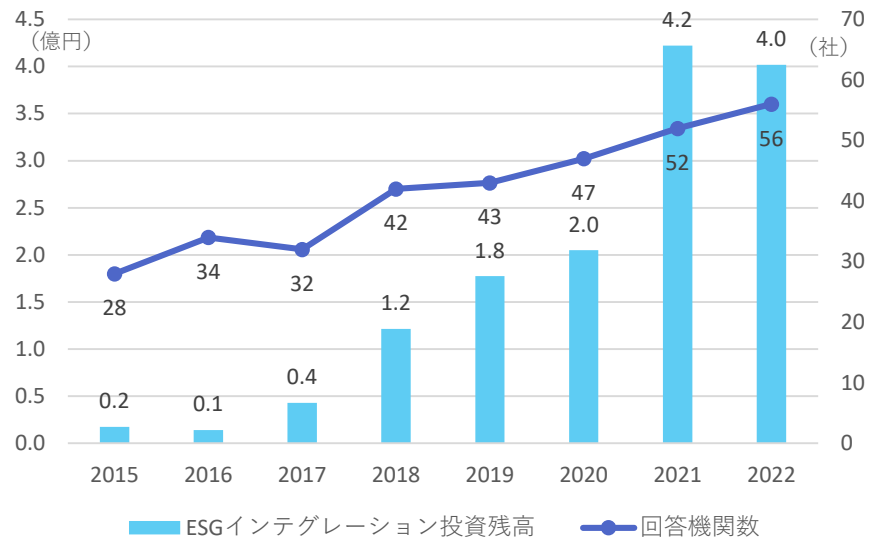
判断に活用しているかという問に対し、約98%が「活用している」と回答しています。すでにこの時点で国内のほとんどの機関投資家がESGを意識していたと見ることができます。(図表1-2-1-2)

ESG投資残高は年々増加しており、2022年は56社で、4億169万円に及んでいます。(図表1-2-1-3)

図表1-2-1-2 ESG情報の投資判断



図表1-2-1-3 ESG投資残高推移



(資料) 「ESG投資に関する運用機関向けアンケート調査」2019年12月経産省

(注) ESGインテグレーションとは、通常の運用プロセスにESG(環境、社会、コーポレート・ガバナンス)要因を体系的に組み込んだ投資。

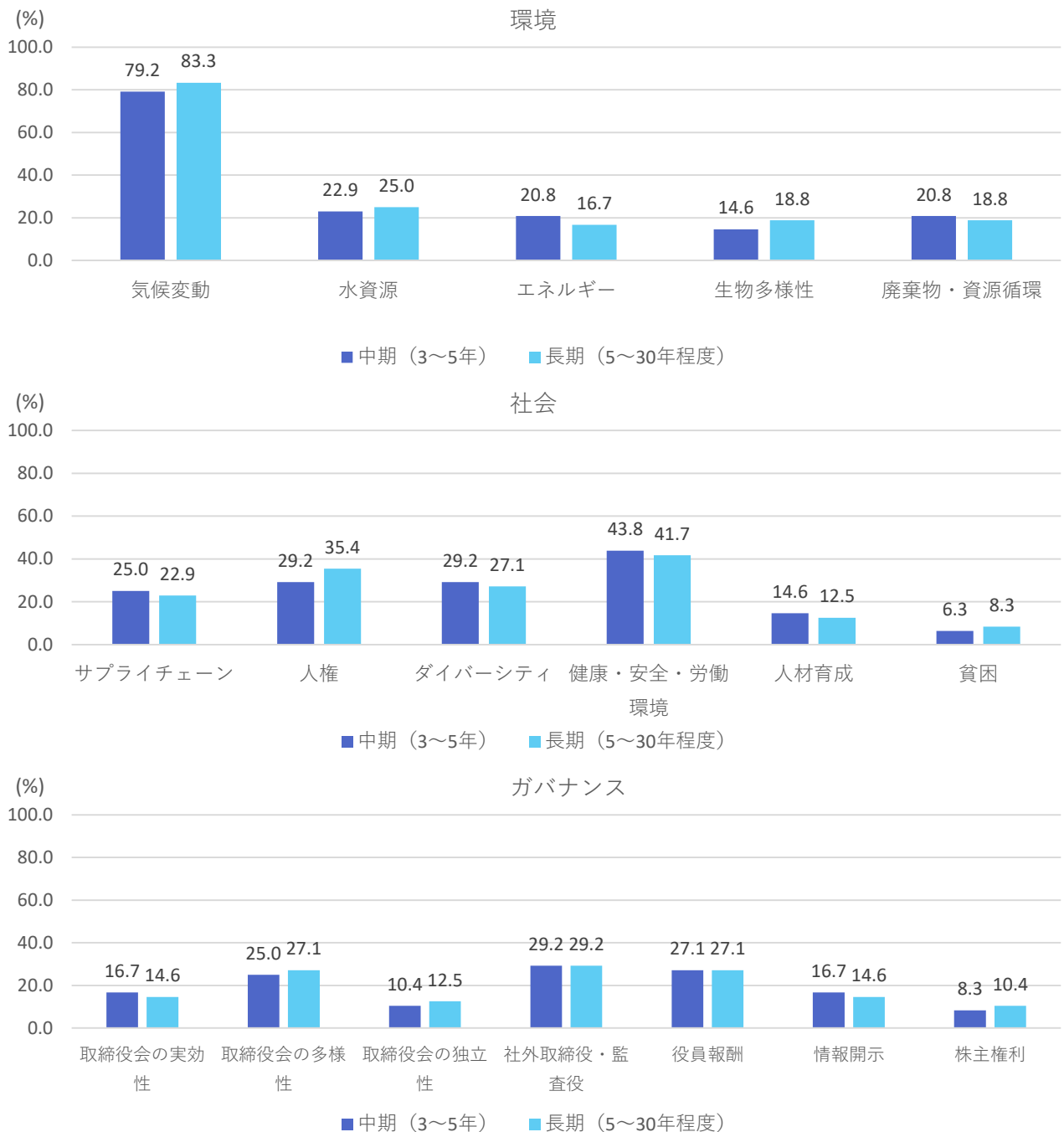
(資料) 「サステナブル投資残高アンケート」NPO法人日本サステナブル投資フォーラムを基にニッセイ基礎研究所作成

## (2)特に気候変動対策に関心を寄せる金融機関

環境、社会、ガバナンスと言っても非常に幅広く、あらゆる影響が及ぶと考えられますが、では、投資家はどのようなことに興味を持っているのでしょうか。同じく、経産省の調査で、ESGの各要素について、投資判断する上で考慮すべき内容を回答する設問では、環境では、「気候変動」が、社会では、「健康・安全・労働環境」が、ガバナンスでは、「社外取締役・監査役」の割合が最も高くなっています。中でも、気候変動は、中期(3~5年)では約79%が、長期(5~30年程度)では約83%が考慮すべきと回答しており、多くの投資家が関心を示していることが分かります。(図表1-2-1-4)

機関投資家である金融機関が、ESG投融資により投融資対象と判断することは、そこが持続可能性の高い投融資先と認められることを意味します。今後、ESG投融資はますます拡大し、あらゆる投融資先に持続可能性の評価が及ぶものと思われます。賃貸住宅経営も例外ではありません。投資家の関心の高い気候変動や、健康・安全といった要素は賃貸住宅にも大きく関わりがあり、賃貸住宅関連事業を行う企業の不祥事があったことが記憶に新しい状況から、賃貸住宅経営にも持続可能性という観点から、金融機関の厳しい視線が向けられるのではないかと思います。

図表 1-2-1-4 ESG について投資判断で考慮すべき要素



(注) ESG の各要素は、自由記述回答から、記載内容を基に経済産業省にて分類したもの。  
 (資料) 「ESG 投資に関する運用機関向けアンケート調査」2019年12月経済産業省

## 2—建設分野への気候変動対策の更なる要請

### (1)住宅における気候変動対策

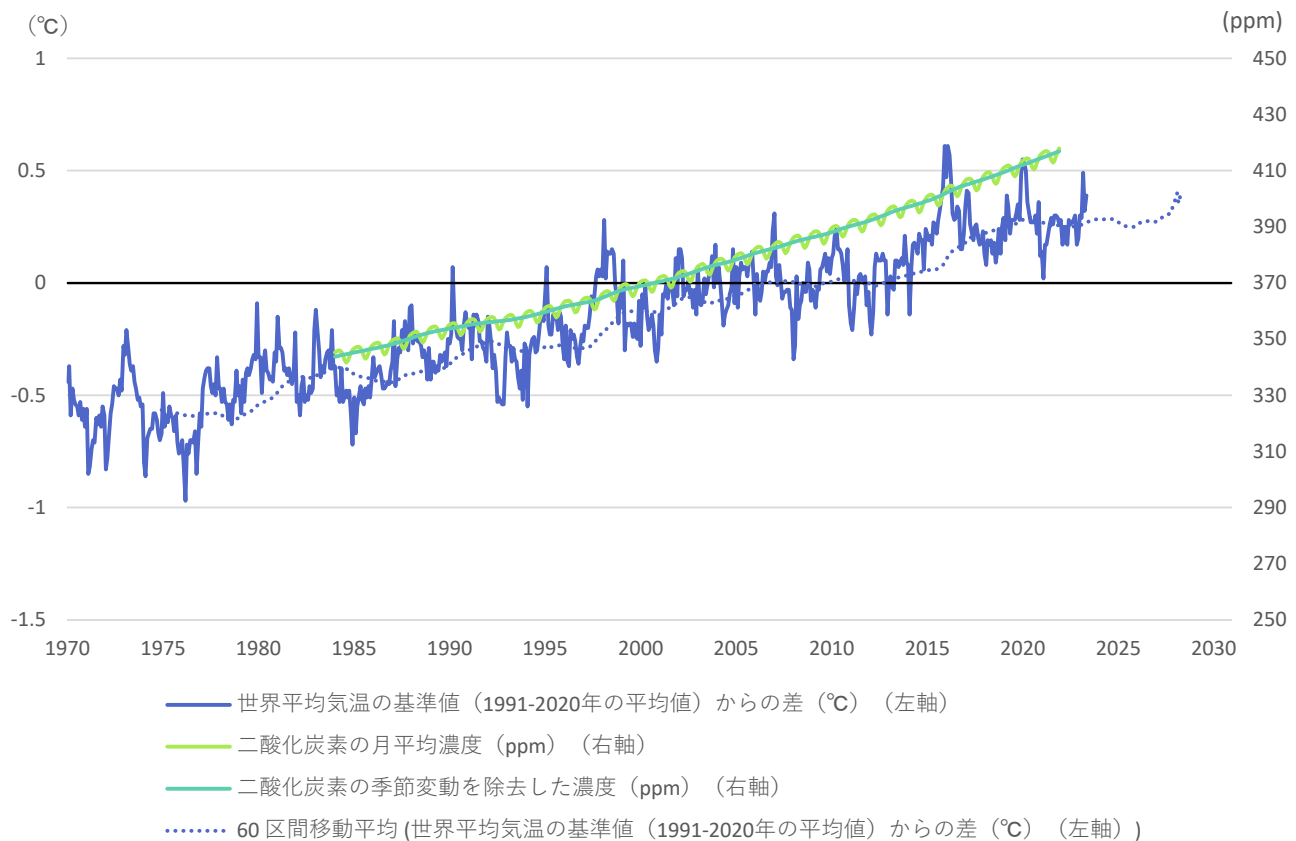
近年、異常気象による甚大な被害をもたらす災害が、日本ばかりでなく世界各地で毎年のように発生しています。こうした異常気象は、人間活動による温室効果ガスの排出が、地球の平均気温を上昇させること（地球温暖化）に伴う気候変動を原因とするものと見られています。実際に、二酸化炭素濃度と地球の平均気温のデータを取ると相関性が高く、気候変動の原因を裏付けるものとなっています。（図

表 1-2-2-1)

気候変動に伴う大雨や猛暑、熱波、森林火災、干ばつなどの自然災害は、今後、さらに発生頻度を増すと予測されており<sup>7</sup>、投資家の関心が高いのも頷けます。

災害による人的損失、経済的損失の増加リスクを低下させるためには、世界共通の気候変動対策が必要とされ、2015年に、国連気候変動枠組条約締約国会議（COP21）において、すべての国や地域が参加して、「パリ協定」が採択されました。これは、産業革命以降の世界の平均気温の上昇を2℃より十分に下回るように抑えること、今世紀後半に脱炭素社会を達成すること、そのためにすべての国が温室効果ガスの削減目標を達成するための対策を取ることを定めたもので、2020年から運用が開始されました。

図表 1-2-2-1 世界平均気温と二酸化炭素濃度の推移



(資料) 「世界の月平均気温偏差」国土交通省気象庁、「CO2 濃度平年変化」温室効果ガス世界資料センター (World Data Centre for Greenhouse Gases: WDCGG) を基にニッセイ基礎研究所作成

日本は、こうした世界の動きに対し、2021（令和3）年10月に、「地球温暖化対策計画」を閣議決定しました。ここで、「2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、『2050年カーボンニュートラル』の実現を目指す」とし、「2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減するこ

<sup>7</sup> 気候変動に関する政府間パネル（IPCC）では、第6次評価第1作業部会報告書において、「人間の影響が大気、海洋、及び陸域を温暖化させてきたことには疑う余地がない」、「人為起源の気候変動は、世界中の全ての地域で多くの極端な気象と気候に既に影響を及ぼしている」として、「気候システムの多くの変化は、地球温暖化の進行に直接関係して拡大する。これには、極端な高温、海洋熱波、大雨、及びいくつかの地域における農業及び生態学的干ばつの頻度と強度の増加、強い熱帯低気圧の割合の増加、並びに北極域の海氷、積雪及び永久凍土の縮小が含まれる」と予測している。「IPCC AR6 WG1 報告書 政策決定者向け要約（SPM）暫定訳（2022年12月22日版）」気象庁より。

とを目指す。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けていく」と、温室効果ガス削減目標を定めて、従来の削減目標を大幅に引き上げました。(図表 1-2-2-2)

日本の部門別二酸化炭素排出量を見ると、2019 年度において家庭部門は 1 万 5,900 万トンで、全体の約 14%を占めています。住宅は家庭部門に含まれており、家庭部門の削減目標は、7,000 万トンで、2013 年度比で 66%としています。

家庭部門の温室効果ガス排出削減対策として、強く打ち出されたのが、住宅の省エネルギー化です。具体的には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」を改正し、住宅の省エネルギー基準への適合を 2025 年度までに義務化する。2030 年度以降新築される住宅について ZEH<sup>8</sup>基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、各種基準、水準の引き上げを遅くとも 2030 年度までに実施するとしました。

さらに、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化、新築戸建住宅の 6 割に太陽光発電設備を設置、中大規模建築物等における木材利用の促進といった方針が示されました。

図表 1-2-2-2 地球温暖化対策計画（令和 3 年 10 月 22 日閣議決定）における温室効果ガス別その他の区分毎の目標・目安

温室効果ガス排出量・吸収量 (単位：百万t-CO <sub>2</sub> )		2013排出実績	2030排出量	削減率	従来目標
		1,408	760	▲46%	▲26%
エネルギー起源CO <sub>2</sub>		1,235	677	▲45%	▲25%
部門別	産業	463	289	▲38%	▲7%
	業務その他	238	116	▲51%	▲40%
	家庭	208	70	▲66%	▲39%
	運輸	224	146	▲35%	▲27%
	エネルギー転換	106	56	▲47%	▲27%
非エネルギー起源CO <sub>2</sub> 、メタン、N <sub>2</sub> O		134	115	▲14%	▲8%
HFC等 4 ガス（フロン類）		39	22	▲44%	▲25%
吸収源			-48	-	(▲0.37億t-CO <sub>2</sub> )
二国間クレジット制度（JCM）		官民連携で2030年度までの累積で1億t-CO <sub>2</sub> 程度の国際的な排出削減・吸収量を目指す。我が国として獲得したクレジットを我が国のNDC達成のために適切にカウントする。			-

(資料) 地球温暖化対策計画の概要（環境省）を基にニッセイ基礎研究所作成

## (2)省エネ基準適合義務化

これを受けて、2022（令和 4）年に、建築物省エネ法が改正されました（6 月公布）。改正により、これまで、新築住宅については、省エネ基準適合が規模に応じて届出義務あるいは説明義務とされていたところ、すべての新築住宅について適合義務とされました。つまり新築住宅はすべて、省エネ基準への適合が義務付けられることになりました。(図表 1-2-2-3)

<sup>8</sup> ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

増改築を行う場合も、増改築を行った部分の省エネ基準への適合が求められるようになります。省エネ基準適合は法律の公布から3年以内としており、2025（令和7）年に適用される見通しです。（図表1-2-2-4）

また、省エネ性能の表示ルールが定められ、住宅の販売や賃貸時に、その事業者に対し、消費者が省エネ性能を踏まえた物件を選択できるように、エネルギー消費量の性能を、国が定めるラベルにより表示することが求められます。これについては、2024（令和6）年4月施行が予定されています。（図表1-2-2-5）

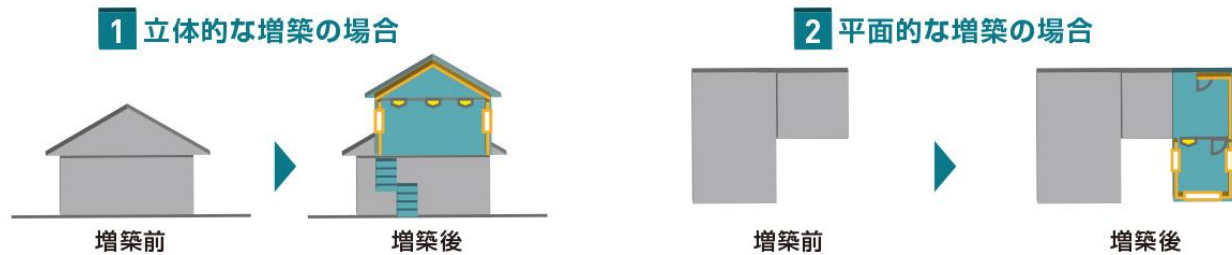
図表 1-2-2-3 新築の場合の省エネ基準適合義務改正内容

	現行		▶	改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
中規模	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
小規模	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

（資料）国土交通省資料を基にニッセイ基礎研究所作成

図表 1-2-2-4 増改築の場合の省エネ基準適合義務改正内容

【増改築時の規制の概要（改正後）】



増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工することにより、増改築部分の基準適合を求める

増築部分に一定性能以上の設備（空調、照明等）を設置することにより、増改築部分の基準適合を求める

（資料）国土交通省ウェブサイト「建築物省エネ法について」より転載  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000103.html#cont3](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html#cont3)

図表 1-2-2-5 省エネ性能表示ラベルのイメージ



（資料）「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールについて（とりまとめ）」国土交通省より転載



### (3)既存住宅の省エネ基準適合

このように、2025（令和7）年以降に、賃貸住宅を新築したり、増改築したりする場合、その規模にかかわらず省エネ基準への適合が義務付けられますが、今の気候変動対策の流れを見れば、近い将来、既存住宅にもそれが求められるようになるでしょう。それを待たずとも、既存賃貸住宅の省エネ対策に取り組むべきです。なぜなら今回の法改正によって、さらに既存物件の競争力の低下が進むと思うからです。新築が高い省エネ性能を有していく中、既存物件も何もしないままでは、新築との差が開くばかりで競争力がますます低下していくことになります。

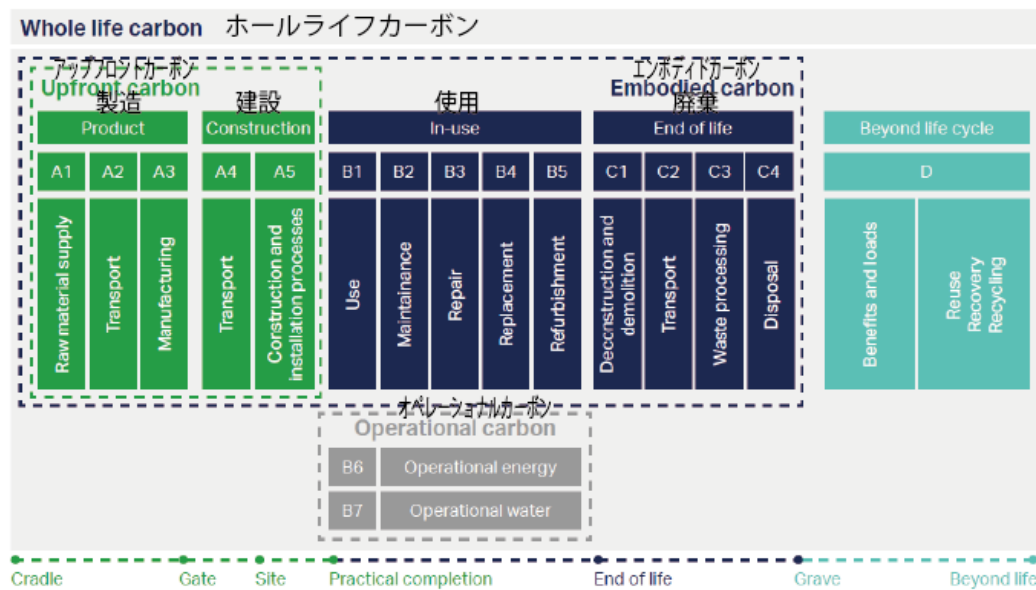
2024年から開始される予定の省エネ性能のラベル表示については、既存物件についても適用努力が求められます。省エネ基準に適合させる新築については、入居募集に有利なため当然表示するでしょう。そうしてラベル表示制度が普及すれば、消費者は必ずその性能を評価して物件を選択するようになります。ますます既存物件は不利になります。したがって、既存物件についても積極的に断熱改修などの省エネ対策を行い、ラベル表示を行うことが望まれます。

### (4)さらなる低炭素化の要請

今回の建築物省エネ法の改正に伴う、住宅の省エネ基準適合義務化などは、建築物が完成し、その使用中における低炭素化に向けた取り組みと言えます。しかし建築物に係る温室効果ガスの排出は、当然ながらそれにとどまりません。

建設段階やその前の建設資材の製造段階においても、様々な過程で排出があり、建築物の使用を終え、解体廃棄する段階でも排出はあります。現在こうした建築物の上流や下流における低炭素化の取り組みが注目されており、欧米各国において、排出量の削減目標の設定や評価の方法、排出量の算出方法、情報開示の方法など、対策の検討が行われています。日本においても同様の検討が始まっています。（図表 1-2-2-6）

図表 1-2-2-6 全ライフサイクルにおける CO2 排出段階



(資料) WBCSD(持続可能な開発のための世界経済人会議) : Net-zero buildings Where do we stand? Figure 7: Whole life cycle stages を転載の上付記。

この背景には、前述した投資家の視線があります。投融資対象の持続可能性を評価するのに、建築物の使用課程だけでなく、製造、建設、使用、廃棄といった建築物の生涯を通じた環境負荷低減に資するかどうかを見ようとしているからです。こうした状況を見ると、今後、製造、建設、廃棄の課程で建築物に関する低炭素化に向けた規制や誘導が行われるようになることは十分想定できます。

### 3—消費者の関心の高まり

#### (1)地球温暖化対策への消費者の意識

地球温暖化対策は、これまで見てきたように国際機関や各国の政府部門、あるいは投資家からの要請によるところが大きいのですが、それ以上に注目すべきは消費者の環境問題への意識の高まりです。

内閣府が2020(令和2)年に実施した、気候変動に関する世論調査では、地球環境問題に関心がある層が全体の約88%を占め、パリ協定を知っている層は84%、脱炭素社会を知っている層は約68%、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを行いたい層は約92%を占めています。

脱炭素社会の実現に向けて日常生活で取り組んでいることでは、住宅に関する選択肢を見ると、「冷蔵庫、エアコン、照明器具などの家電製品を購入する際に、省エネルギー効果の高い製品を購入」が約57%で3番目に割合が高くなっています。それに比べ、「部屋の温度を快適に保つ高断熱などの省エネ住宅への居住、又はリフォームの施工」は約16%で、今後行いたい取り組みは何かという設問でも14%にとどまっています。「太陽光発電パネルの設置による自家発電、又は自宅の電気を再生可能エネルギーに切替え」は約9%でさらに低く、今後行いたい取り組みでは約13%です。(図表1-2-3-1)

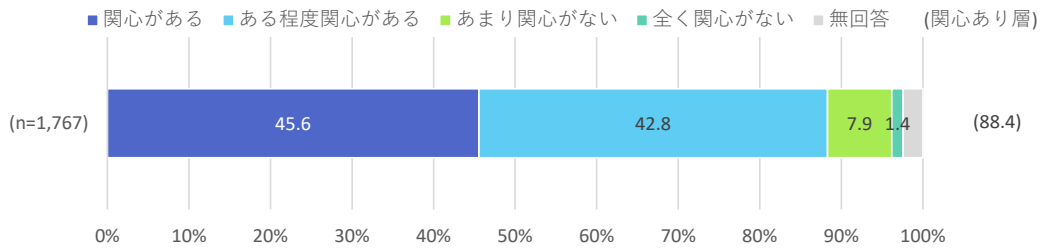
ただし、回答割合が相対的に低いとは言え、今後取り組みたい層が10数パーセントいることは、決して小さい数字ではないと思います。例えば、経営する賃貸住宅全世帯の14%は何世帯になるでしょうか。現状で空室率が15%であるとしたら、それを埋めるターゲットとして考慮する対象に十分なります。

今後、「部屋の温度を快適に保つ高断熱などの省エネ住宅への居住、又はリフォームの施工」に取り組みたい層が14%ある背景に、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを行いたい層が全体の9割を占めていることから、省エネ型の賃貸住宅を用意すれば、そのエリアの賃貸住宅入居希望世帯の14%のうち9割は、その物件に注目するということです。

## 図表 1-2-3-1 気候変動に関する世論調査結果

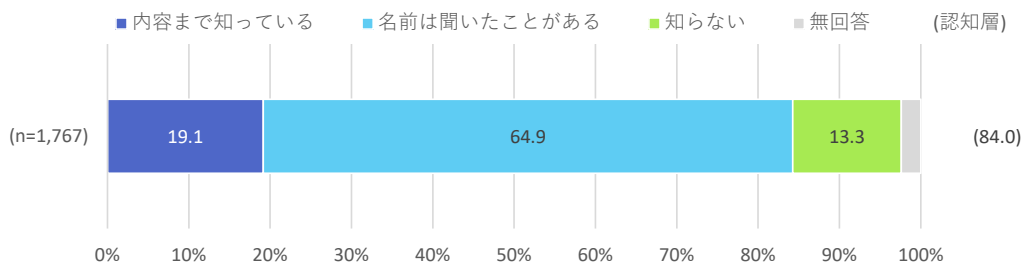
### 地球環境問題に対する関心

あなたは、地球の温暖化、オゾン層の破壊、熱帯林の減少などの地球環境問題に関心がありますか。それとも関心がありませんか。（1つのみ選択）



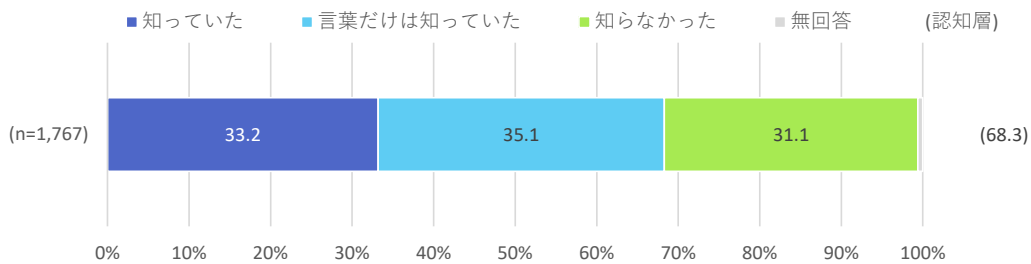
### パリ協定の認知度

あなたは、2015年にフランスのパリで開催された国際会議「COP（コップ）21」で採択された、温室効果ガス削減などのための国際的な枠組みである「パリ協定」を知っていますか。（1つのみ選択）



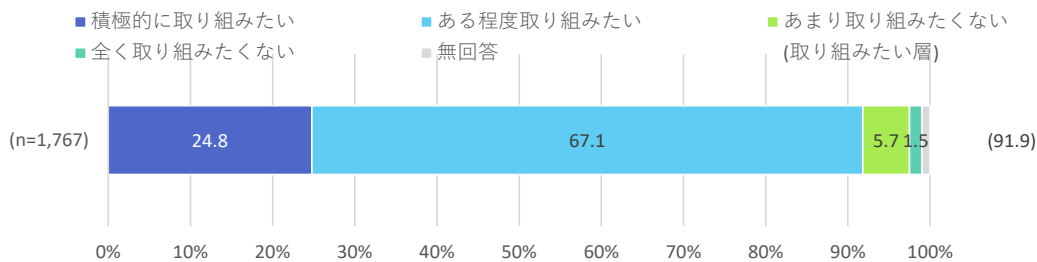
### 脱炭素社会の認知度

あなたは、「脱炭素社会」について知っていましたか。（1つのみ選択）



### 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

あなたは、「脱炭素社会」の実現に向け、一人一人が二酸化炭素などの排出を減らす取り組みについて、どのようにお考えですか。（1つのみ選択）



（注）調査対象：全国18歳以上の日本国籍を有する者3,000人、有効回収数：1,767人（回収率58.9%）、調査期間：令和2年11月5日～12月20日、調査方法：郵送法

（資料）「気候変動に関する世論調査」（内閣府）

しかし、ここで注目すべきは、「地球温暖化への対策に取り組む企業の商品の購入やサービスの利用」の回答です。日常生活で行っている取り組みでは約 15%ですが、今後行いたい取り組みでは約 30%を占めています。(図表 1-2-3-2)

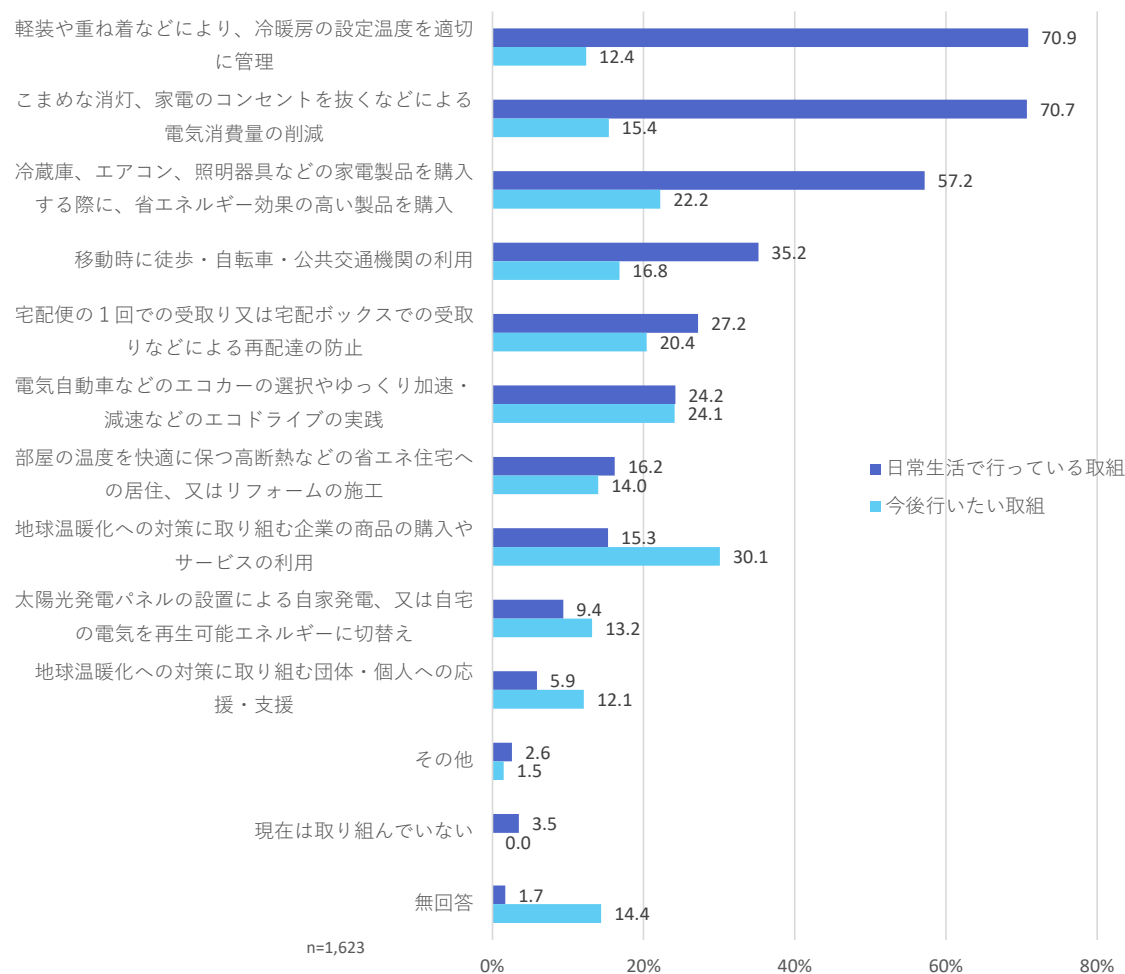
これだけ地球温暖化対策が消費行動に影響を与えているのです。賃貸住宅も例外ではないでしょう。地球温暖化対策に取り組む企業が供給、管理する賃貸住宅を選択しようとする消費者はこれからさらに増えていくはずですが、そのような賃貸住宅にするかどうかを決めるのは家主です。家主の地球温暖化対策への意識が問われていくことになります。

図表 1-2-3-2 気候変動に関する世論調査結果 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

「脱炭素社会」の実現に向け、日常生活の中で、現在、取り組んでいることは何かありますか。(いくつでも選択)

「脱炭素社会」の実現に向け、日常生活の中で、現在取り組んでいないことで、今後、新たに取り組んでみたいと思うことはありますか。(いくつでも選択)

脱炭素社会の実現に向けた取組



(注) 調査対象 | 全国 18 歳以上の日本国籍を有する者 3,000 人。有効回収数 1,767 人 (回収率 58.9%)。調査方法 | 郵送法。調査期間 | 令和 2 年 11 月 5 日～12 月 20 日

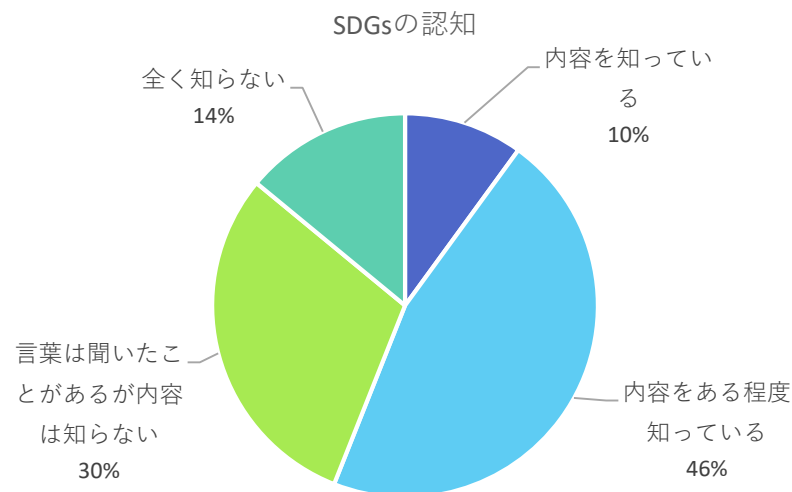
(資料) 「気候変動に関する世論調査」の概要 令和 3 年 3 月 内閣府政府広報室

## (2)SDG s への関心の高まり

消費者の関心は、環境問題にとどまりません。最近の消費者の SDG s への関心の高さを見ると、あらゆる持続可能性の課題に目が向けられてきていることが分かります。

2022（令和 4）年に文部科学省が実施したアンケート調査で、SDG s の認知を問う設問に対し、全体の 10%が「内容を知っている」と回答、46%が「内容をある程度知っている」と回答しており、合計 56%、つまり半数以上が SDG s を認知しています。さらに、30%が「言葉は聞いたことがあるが内容は知らない」と回答しており、「全く知らない」との回答は 14%にとどまっています。この調査結果は現状の認知状況を示していますが、消費者の認知が、ここ数年急速に広まっていることは各種調査結果から明らかです。（図表 1-2-3-3）

図表 1-2-3-3 SDG s の認知状況



（注） 調査方法 | ウェブアンケート方式、調査時点 | 2022 年 6 月、サンプル数 | 6,600 票（男女、年代別に回収）

（資料） 科学技術に関する国民意識調査—SDG s について— 2022 年 7 月文部科学省 科学技術・学術政策研究所 第 1 調査研究グループを基に作成

ここで改めて、SDG s が何かを確認すると、SDG s とは、国連が定めた、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）のことです。2015 年に国連本部において、「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択されました。アジェンダは、人間、地球及び繁栄のための行動計画であるとして、宣言および目標を掲げており、その目標が、SDG s（持続可能な開発目標）です。

SDG s は次の 7 つの目標と、目標それぞれにターゲット（合計 169）を示しており、これらはすべての国や利害関係者が一緒になって取り組む目標であり、誰一人取り残さず、2030 年までにこれを達成すると宣言しています。

17 の目標は、貧困、飢餓、健康・福祉、教育、ジェンダー、水・トイレ、エネルギー、雇用、産業、平等、まちづくり、廃棄物、気候変動、海洋環境、陸上環境、平和、パートナーシップというおおよそ、

9 例えば、インテージ社が全国の 15~69 歳のモニター 2,556 人を対象に実施したでは、2020 年 1 月に実施した調査の SDG s 認知率は 11%、2021 年 2 月の調査では約 28%、2022 年 1 月が約 52%と増加している。電通による「SDG s に関する生活者調査」では、2018 年の調査で SDG s 認知率が約 15%だったのに対し、2022 年の調査では 86%に高まっている。

私たち人類にとって普遍的な課題となっています。

#### 図表 1-2-3-4 持続可能な開発目標

- 目標 1. 貧困をなくそう | あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
- 目標 2. 飢餓をゼロに | 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する
- 目標 3. すべての人に健康と福祉を | あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
- 目標 4. 質の高い教育をみんなに | すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する
- 目標 5. ジェンダー平等を実現しよう | ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う
- 目標 6. 安全な水とトイレを世界中に | すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
- 目標 7. エネルギーをみんなに、そしてクリーンに | すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
- 目標 8. 働きがいも、経済成長も | 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用ディーセント・ワークを促進する
- 目標 9. 産業と技術革新の基盤をつくろう | 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
- 目標 10. 人や国の不平等をなくそう | 国内及び各国間の不平等を是正する
- 目標 11. 住み続けられるまちづくりを | 包摂的で安全かつ強靱レジリエントで持続可能な都市及び人間居住を実現する
- 目標 12. つくる責任、つかう責任 | 持続可能な生産消費形態を確保する
- 目標 13. 気候変動に具体的な対策を | 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- 目標 14. 海の豊かさを守ろう | 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
- 目標 15. 陸の豊かさを守ろう | 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
- 目標 16. 平和と公正をすべての人に | 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
- 目標 17. パートナリシップで目標を達成しよう | 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

(資料) 国連持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals)

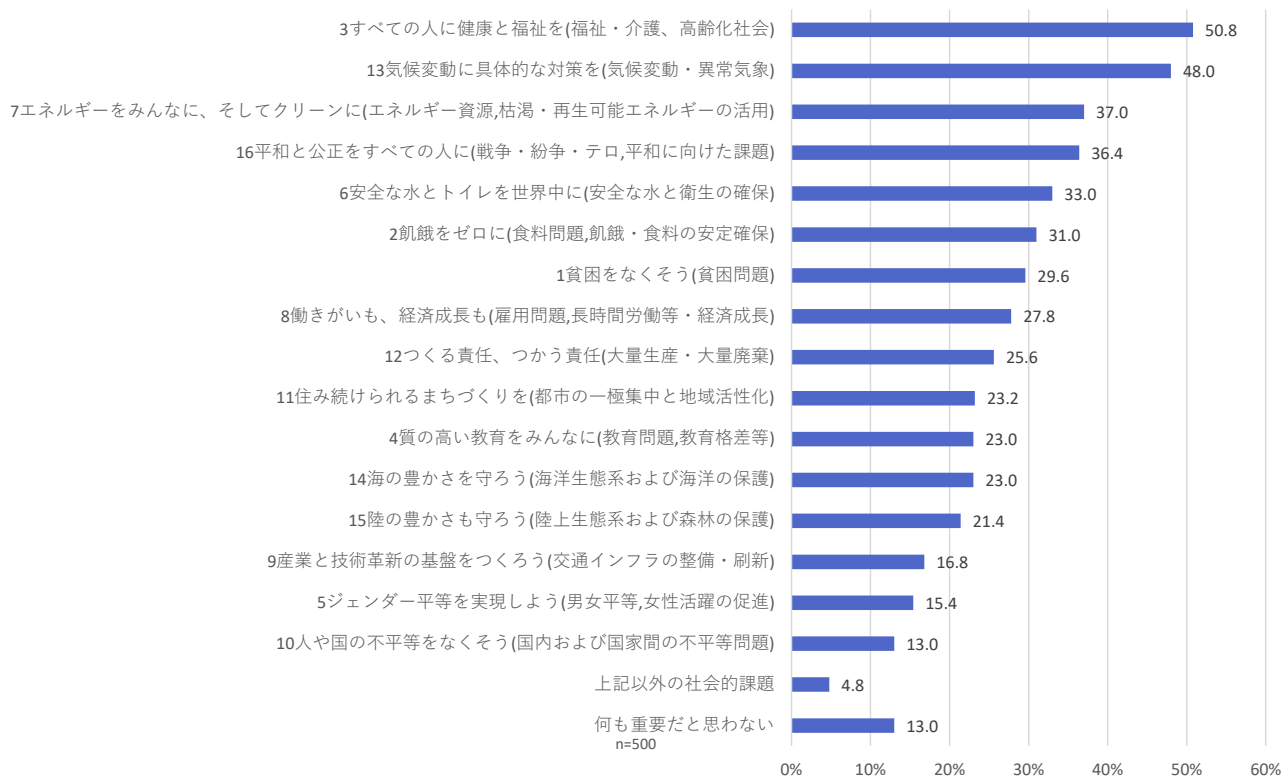
これらの課題について、2016（令和元）年に文部科学省の事業で行った調査では、日常生活の中で特に重要だと思う課題を問う設問を設けています。その結果を見ると、気候変動対策（48%）や、エネルギー（37%）が上位にあります。それ以上に健康と福祉（50.8%）が高く、平和と公正（36.4%）、水とトイレ（33%）、飢餓（31%）、貧困（29.6%）といった課題も約3割以上の人々が重要だと考えていることが分かります。（図表 1-2-3-5）

同じ調査で、SDG s の達成や社会課題の解決を目的に提供・製造されたサービスや商品を購入したいと思うかという設問では、8%が「そう思う」、約37%が「一定程度考慮すると思う」と回答しており、全体の45%が購入に前向きです。これに対し、「あまり思わない」、「まったく思わない」の合計は約10%に過ぎません。（図表 1-2-3-6）

上で紹介した、文部科学省の事業による調査でも同様の設問を設けており、SDG s に取り組んでいる企業の製品・サービスを利用したいと思うかという問に対し、「そう思う」が12%、「やや思う」が39%で、51%がSDG s を意識して商品やサービスを利用しようとしています。（図表 1-2-3-7）

このように、何より消費者の環境問題や社会の持続可能性への関心は非常に高まっており、SDG s の実現への貢献という視点からの消費行動は、今後ますます無視できないトレンドになってくるはずです。賃貸住宅経営も例外ではなく、消費者から選ばれるためには、SDG s の実現に貢献する賃貸住宅を打ち出す必要があると言えます。

図表 1-2-3-5 日常生活で特に重要な課題

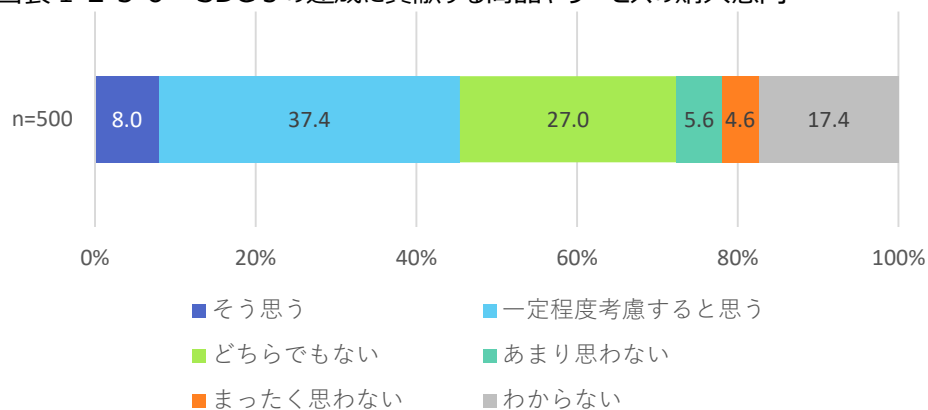


(注) 選択肢の ( ) 内がアンケート調査における選択肢である。

ウェブ調査事業者の15~70歳のモニターを対象に年齢、性別、地域に偏りがないよう抽出して実施。500サンプル回収。

(資料) 文部科学省令和元年度産学官連携支援事業委託事業「官民協働による新たな地域科学技術施策に関する調査」2020年3月公益財団法人全日本科学技術協会

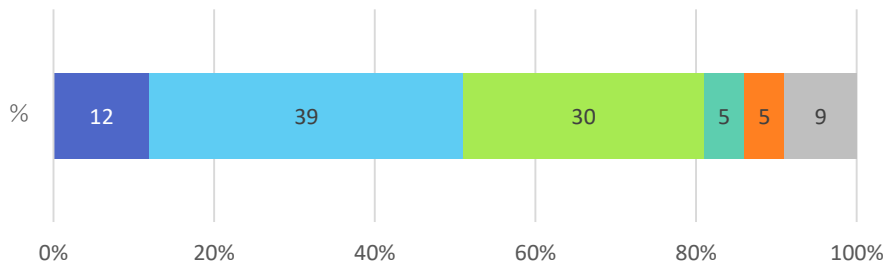
図表 1-2-3-6 SDG s の達成に貢献する商品やサービスの購入意向



(注) ウェブ調査事業者の15~70歳のモニターを対象に年齢、性別、地域に偏りがないよう抽出して実施。500サンプル回収。

(資料) 文部科学省令和元年度産学官連携支援事業委託事業「官民協働による新たな地域科学技術施策に関する調査」2020年3月公益財団法人全日本科学技術協会

図表 1-2-3-7 SDGsに取り組む企業の製品・サービスに対する意識



■ そう思う ■ やや思う ■ どちらでもない ■ やや思わない ■ 思わない ■ 分からない

(注) 調査方法 | ウェブアンケート方式、調査時点 | 2022年6月、サンプル数 | 6,600票 (男女、年代別に回収)

(資料) 科学技術に関する国民意識調査-SDGsについて- 2022年7月文部科学省 科学技術・学術政策研究所 第1調査研究グループを基に作成



# 3. あらゆる経済活動における社会的責任の要請

## 要旨

- 賃貸住宅経営に求められる社会的責任 | 現在、あらゆる経済活動に社会的責任が要請されている。社会的責任は、持続可能な発展への貢献、ステークホルダーへの配慮、法令遵守といったことが透明性と倫理観を持ってなされる責任である。賃貸住宅経営においても、それが個人経営か法人経営かによらず、また、サブリース事業であるかどうかにかかわらず、意識すべきである。とりわけ、社会的責任の主要課題における、環境とコミュニティ参画に関しては、賃貸住宅と密接に関係があることから、ステークホルダーを洗い出し、そこに与える影響を理解した上で、具体的に取り組むことが望ましい。

## 1——賃貸住宅経営に求められる社会的責任

現在、あらゆる経済活動に社会的責任が要請されています。社会的責任とは、その事業に伴う行動が社会や環境に及ぼす影響に対して負う責任のことです。現在のように、あらゆる経済活動が世界と結びついているグローバル化した世の中では、遠く離れた彼の地で起きている環境破壊や人権侵害、あるいは不法行為が、自身の事業活動と何らかのつながりがある可能性をゼロだと言い切ることが難しくなっています。

こうした社会の持続可能性を脅かすことに一切関わることなく事業活動を行うためには、むしろ社会の持続可能な発展に貢献する行動を、透明性と倫理観を持って積極的に行うことが求められます。それは、SDGsの実現への貢献と重なります。

### (1)社会的責任 7つの原則

国際的な規格を定める活動を行っている、ISO（国際標準化機構）が発行した、ISO26000 という、「社会的責任の手引き（ガイダンス）」（以下手引き）があります。手引きは、企業に限らないあらゆる組織が、持続可能な社会への貢献に責任を持つこととして、社会的責任を理解し、それを果たすための手引きを示したものです。

組織とあるので、個人で賃貸住宅経営をしている家主は、私には関係ないのではと思うかもしれませ

ん。しかし、個人事業主であっても、社会的責任を意識して経営しようとするならば大いに役立つはず  
です。

手引きには、下に示したように、社会的責任を果たすための7つの原則が示されています。見るから  
に、基本的で、普遍的な原則ですが、これら原則に沿って賃貸住宅経営を行っているか、あるいは賃貸  
住宅管理を任せている事業者の行動が原則に則っているか、今一度見定めてみましょう。

図表 1-3-1-1 社会的責任を果たすための7つの原則

① 説明責任	その活動によって外部に与える影響を説明すること
② 透明性	意思決定や活動の透明性を保つこと
③ 倫理的な行動	誠実性、公平性といった倫理観に基づいて行動すること
④ ステークホルダーの利害の尊重	様々なステークホルダーへ配慮して対応すること
⑤ 法の支配の尊重	各国の法令を尊重し遵守すること
⑥ 国際行動規範の尊重	国際的に通用している規範を尊重すること
⑦ 人権の尊重	重要かつ普遍的である人権を尊重すること

(資料) ISO26000「社会的責任の手引き (ガイダンス)」を基に、ニッセイ基礎研究所作成

例えば、家賃改定の理由が入居者に透明性を持って、きちんと説明されているでしょうか。建築費を  
抑えるために、性能が低く安い資材を用いることは、経済合理性から見て妥当かもしれませんが、それ  
によって入居者の健康によくない影響が及ぶとしたら、倫理的に許容されるでしょうか。入居希望世帯  
の属性により、賃貸借契約を断ることは、法的に問題ないとしても、人権を尊重する面から適切と言え  
るでしょうか。

## (2)利害関係者に対する影響の理解

こうした社会的責任ある行動かどうかを見極めるには、利害関係者に対する影響の理解が必要です。  
原則の一つも、「ステークホルダーの利害の尊重」となっています。ステークホルダーとは、利害関係  
者のことです。賃貸住宅経営において直接的には、入居者はもちろん、管理業者など取引先企業、融資  
を受けている金融機関などが該当します。間接的には、地域社会の住民や行政が該当し、法人経営され  
ているのであれば、従業員やその家族も含まれます。

こうした利害関係者に、賃貸住宅経営がどのような影響を与えているのか、どのような影響を与え  
るのか、経営者として理解しておくことが重要です。その影響は悪い影響もあれば、よい影響もあるで  
しょう。利害関係者同士、利害が対立することもあり得ます。

例えば、物価の高騰により管理を委託する管理会社からの要請を受けて委託料を引き上げたとしたら、  
管理会社の経営は安定し、管理会社の従業員の生活は守られるでしょう。その分、入居者から徴収する  
管理費を値上げしたらどうでしょう。入居者の家計はその分苦しくなります。このように、利害関係者  
の利害が対立する状況の中、経営的判断から意思決定を迫られる状況は当然起こり得ることで、既に経  
験している家主も少なくないと思います。

ここで重要なのは、どのような意思決定をするかよりも、双方の利害関係者に意思決定のプロセスを伝えることです。意思決定に必要な情報は何か、どのような観点から意思決定を行うのかということですので、つまり、説明責任と透明性という原則が適用されます。

この例の場合の情報とは、物価が高騰し、管理に必要な資材が値上がりしているという客観的な事実になります。一方、家計が影響を受ける食費などの物価上昇率や、それに伴う賃金の上昇率なども考慮すべき客観的な情報です。これらを考慮し、資材費の上昇分をどれだけ管理費の値上げに反映すべきか、という判断になり、管理会社、入居者双方が納得できる場所を見極めて、意思決定することになります。

### **(3)利害関係者とのコミュニケーションの重要性**

影響を受けることになるあらゆる利害関係者への配慮を具体化するには、コミュニケーションが欠かせません。入居者と直接対話することは現実的ではありませんが、大きな影響を伴う意思決定においては、意思決定のプロセスを説明し、それに対する反応を受け止める、何らかの双方向によるコミュニケーション手段が必要になります。それにより、理解を得ながらより妥当な意思決定を導くことが重要になります。

こうした利害関係者とのコミュニケーションは、利害が分かりやすい金銭的なことだけでなく、環境問題への対応といったことについても有益です。例えば、ソーラーパネルを設置して、地球温暖化防止に貢献しようと考えた場合、たとえそれが光熱費の低下などさほど入居者のメリットにつながらなくても、そうする考えを伝えて、一定の支持を得た上で実施することは、入居者を配慮していることを具体的に示し、支持をした入居者と一緒に、地球温暖化防止に取り組むという気持ちのつながりを生みます。それが、家主と入居者の信頼関係を育むことにもつながるでしょう。

それ以上に、一定の入居者は環境問題に関心があり、地球温暖化防止対策につながる行動を支持することが把握できたことで、次の行動を考えやすくなります。このように、賃貸住宅経営上の意思決定が及ぼす影響だけでなく、利害関係者がどのような期待を持っているのかを把握する意味でも、コミュニケーションは重要です。

## **2——社会的責任の主要な取り組み課題**

手引きには、社会的責任の主要課題が示されています。それが、「組織統治」、「公正な事業慣行」、「環境」、「労働慣行」、「人権」、「コミュニティ参画及び発展」、「消費者課題」の7つです。この中で、賃貸住宅経営にとりわけ関係するのは、「環境」と「コミュニティ参画及び発展」です。ここでは、社会的責任の観点からどのように行動すべきか検討します。

### **(1)環境**

いかなる経済活動も、多かれ少なかれ環境への何らかの影響を及ぼしていると考えする必要があります。賃貸住宅経営も、その建築から始まり、経営期間中の入居者の生活、修繕といった維持保全の取り組み、最終的には除却まで、環境に影響を与えないことは何一つありません。その影響を深刻なものにしない

こと、悪い影響を可能な限り小さくすることが求められます。

手引きでは、環境に関し次の4つの課題を挙げています。①汚染の予防、②持続可能な資源の利用、③気候変動緩和及び適応、④環境保護、生物多様性、及び自然生息地の回復です。このうち①については、賃貸住宅から排出されるものは生活排水が主で、法令を守って建築されていれば問題はないはずです。入居者に有害な物質の廃棄や排気をしないよう注意することで十分だと思います。

②～④については、建築時の配慮と、経営期間における配慮が考えられます。賃貸住宅の建築に用いられる原材料が持続可能なものであるかどうか、通常は意識せず、請け負わせた建築業者に任せておくばかりだと思いますが、社会的責任を果たす観点からは、そのチェックは重要になります。

それには、建築を請け負う業者を選択するところから意識して取り組む必要があります。大手ハウスメーカーであれば、企業として社会的責任への取り組み、SDGsの実現に貢献する取り組みをウェブサイトで公表していることが多いので、これを確認して建築資材をどのように調達するのか、調達先の環境保護や生物多様性への配慮はどのようになされているのか、建築に伴う温室効果ガスの排出をどのように抑制するのかといったことを調べるができるでしょう。

公表されていないのであれば、直接問い合わせることが考えられます。その中で、環境に配慮した賃貸住宅の建築・経営を考えている旨を伝えて、提案を求めることも有効だと思います。そのような家主の意向に真摯に向き合い、興味深い提案をしてきた事業者はそれだけで社会的責任を果たす態度を持つ組織として信頼できるでしょう。

言うまでもなく空間を構築して行う賃貸住宅経営は、その空間を活用して生物多様性への貢献や自然生息地の回復を図ることが可能です。緑化技術が発展した現在は、敷地に緑化するゆとりがなくても、屋上緑化、屋根緑化、壁面緑化が可能です。維持管理コストはその分掛かりますが、見た目にも環境に配慮していることが理解でき、他と差別化する意味でも有益でしょう。

気候変動緩和という面では、やはり省エネルギー性能を高めた住宅にすることが望まれます。新築であれば最高水準の断熱気密性能とし、ZEH住宅にすることも視野に入れるべきです。既存の賃貸住宅でも断熱気密改修を行い、ソーラーパネルを設置するなどして再生可能エネルギーを活用することは、入居者の健康増進、光熱費低下につながって、経営上の競争力も高めるはずで。

こうした環境対策をそれなりの経費で行うのであれば、その対策が長期間持続できるよう、賃貸住宅そのものの耐久性を超長期にしておいて、追加投資をなるべく抑えたいと考えるのが普通だと思います。これまでのように、20～30年で建て替えるようなことはせずに、超長期にわたりその性能を維持しながら経営できるような、賃貸住宅にしておくことが望まれます。

## (2)コミュニティ参画及び発展

賃貸住宅経営にとって、その賃貸住宅が立地する地域住民が利害関係者であることは、先に指摘したとおりです。賃貸住宅経営が地域社会にどのような影響を与えうるのでしょうか。一度、その点を想像してみてください。地域に賃貸住宅ができて、世帯が増えることは、地域住民からすると喜ばしい面と、心配な面の両方があると思います。

喜ばしい面としては、地域の活力向上につながることを期待できることです。特に、若い世帯が増えれば、それだけで地域が活性化するものです。その世帯が、地域住民との交流にも前向きであればなおのこと、大事にしたいと思うのではないのでしょうか。

一方、入居した人が、地域との関わりを望まないばかりで、地域住民からすると普段何をしているのかよく分からないと感じるようであれば、漠然とした不安を抱いていると考えるべきで、賃貸住宅経営上望ましい状況ではありません。

地域住民にそうした不安を感じさせないように、家主は日頃から地域コミュニティに参加し、関わりを持つことが重要です。地域住民と顔の見える関係を築いておくことで、そうした不安を受け止めることができ、近隣からのクレームに発展する前に対処することができます。

社会的責任を果たす観点からは、参加や協調にとどまらず、地域コミュニティの発展に寄与することを考慮すべきです。例えば、災害対策の面で課題のある地域であれば、その課題に応じて、賃貸住宅で貢献するよう、防災井戸の設置や入居世帯以上の備蓄を行うといった行動を行う。あるいは、高齢化が著しく、地域の支え手が不足していることが課題であれば、地域住民との関わりを厭わない若い世帯の入居に力を入れるといったことです。

このような地域コミュニティの発展に貢献することは、地域社会からの信頼を得ることになり、賃貸住宅経営をやりやすいものとすることに直結します。

## 4. 困難な課題に取り組むメリット

### 要旨

- 以上の課題は、それぞれ意識して取り組もうとすると困難なものかもしれないが、取り組むメリットも大きい。人口・世帯減少の進行に伴う経済の低迷については、世帯の多様化、入居者ニーズの変化を捉えて、創意工夫することにより、新たな需要を喚起し、長期経営に資する新たな顧客を獲得する可能性につながると考えられる。
- 地球規模の環境問題への対応に向けて、SDGsの実現に貢献することで、金融機関や行政の後押しを得られることが期待でき、何より入居者の支持を得られるだろう。
- あらゆる経済活動における社会的責任の要請に応じて、社会的責任を果たす賃貸住宅経営を行うことは、社会的信頼を得ることに最大のメリットがある。

以上の3つの課題、すなわち、「人口・世帯減少に伴う経済の低迷」、「地球規模の環境問題への対応」、「あらゆる経済活動における社会的責任の要請」は、それぞれ意識して取り組もうとすると、困難だと感じる家主が多いかもしれません。しかし、一方で、これらに取り組むメリットも実は大きいものがあります。

### 1——新たな需要を喚起し、長期経営に資する顧客の獲得

今後、賃貸住宅市場が縮小していく環境において、よほど恵まれた立地条件でない限り、これまでどおりの経営を行っていても、状況が悪化するばかりです。世帯数の減少という大波に加えて、進行する少子高齢化、拡大する世帯の多様化、変化する入居者ニーズといった波に飲み込まれていくことになるでしょう。

これらは、これまでどおりの賃貸住宅経営からは、経営上の妨げにしか映らないかもしれませんが、そうではなく、むしろ、経営を助ける要素として捉え直し、創意工夫という武器で、うまく波に乗ることを考えるべきです。

先に指摘したように、今後も顕著な増加が予測されている高齢世帯、これまで常に一定の割合で民間賃貸住宅に居住している子育て世帯、増加傾向にある母子・父子家庭などの様々な属性の世帯、これらの世帯は、全体として世帯数が減る中で、民間賃貸住宅への入居ニーズが着実に期待できる層と言えます。

今までターゲットとして積極的に意識してこなかったとしたら、これからはその意識を変えて、何らかの創意工夫により、こうした世帯が安心して暮らせる賃貸住宅を用意することで、立地面の不利を補う経営上の強みにつなげていけるはずです。

人口・世帯減少の進行に伴い経済が低迷する状況においては、こうした賃貸住宅経営における創意工夫により、新たな需要を喚起し、長期経営に資する新たな顧客を獲得する可能性は十分考えられます。

## 2——SDG s への貢献に対する社会の後押し

地球規模の環境問題への対応に向けて、SDG s の実現に貢献する賃貸住宅経営を行うことは、金融機関や行政の後押しを得られることが期待できます。先に指摘したように、現在、金融機関は一斉に ESG 投資に力を入れています。中でも、気候変動対策に機関投資家の関心が最も寄せられています。

既に、金融機関は、グリーンローン、グリーンボンドといった、サステナビリティを重視した投融資を導入し、それを活用して資金調達した賃貸住宅開発プロジェクトが実現しています。こうした例からも、SDG s に貢献する賃貸住宅を打ち出せば、そうでない賃貸住宅より確実に融資対象としての評価が高まるでしょう。

また、SDG s の実現に貢献する賃貸住宅経営を行うことは、何より入居者の支持を得ることにつながります。前述のとおり、消費者の環境問題や社会の持続可能性への関心は非常に高まっており、SDG s の実現への貢献という視点から、入居する賃貸住宅を選択するようになるはずです。そうした価値観の入居者は、SDG s に貢献する賃貸住宅での暮らしを、誇りを持ってさりげなく SNS などでも発信するようになると思います。そうして評判を呼べば、立地する地域社会も、その状況を好ましく受け止めるはずです。

このように、SDG s の実現に貢献する賃貸住宅経営を行うことは、社会の後押しを得るというメリットがあります。

## 3——社会からの信頼の獲得

あらゆる経済活動において社会的責任を果たすことは、社会からの信頼を得ることにつながります。なぜなら、社会が持続可能であるからこそ、様々な経済活動が行えるのであり、持続可能であるためには地球の生態系が健全である必要があります。その意味で、それを脅かすあらゆる経済活動は社会から信頼されず、反対に、社会的責任を果たすことは、持続可能な社会に貢献すると考えられるからです。これが社会的責任を果たす最も重要なメリットと言えます。

賃貸住宅経営にとって直接的には、顧客である入居者、入居希望者といった消費者からの信頼になり

ます。間接的には、経営する賃貸住宅がある地域社会からの信頼につながるでしょう。事業活動としては、融資を受ける金融機関からの信頼につながることも考えられます。

また、賃貸住宅経営は、ハウスメーカー、管理会社、宅建業者などとの取引によって組織との関わりを持ちます。そうした取引のある組織が、社会的責任を果たす行動を行っているか見定める視点を与えてくれます。





## Ⅱ．賃貸住宅経営へのアドバイス



# 1. 今後の賃貸住宅経営に求められる3つの視点（求められる家主の眼差し）

## 要旨

- 賃貸住宅経営を取り巻く状況と今後の課題を踏まえて、賃貸住宅市場の長期的縮小が予想される中、競争力を持って、持続可能な経営を行うために重要と思われる視点を3つ提示する。
- 入居者の幸福を追求する | 自分が提供する賃貸住宅に暮らすことが、入居者、入居世帯の幸福にどれだけつながるか、幸福感をどれだけ高められるかという視点で経営を行う
- 地域の価値を高める | 賃貸住宅そのものの魅力を高めるだけでは不十分で、賃貸住宅が立地する地域（エリア）の価値、魅力を高める視点で経営を行う
- 長期的に成果を出す | 賃貸住宅経営は経営期間が長期にわたることから、長期的な視点で取り組む中で成果をあげる

第2章では、第1章の賃貸住宅経営を取り巻く状況と今後の課題を踏まえて、これからの賃貸住宅経営における具体的なアドバイスを示します。テーマ毎のアドバイスに入る前に、ここでは、賃貸住宅市場の長期的縮小が予想される中、競争力を持って、持続可能な経営を行うために重要と思われる、包括的な視点を3つ提示します。それは言い換えると、これからの賃貸住宅経営に求められる「家主の眼差し」です。

## 1——入居者の幸福を追求する（入居者への眼差し）

家主にとって最大のステークホルダーは、入居者であり、潜在する入居希望者です。社会的責任のある経営を行い、入居者の信頼を得ることが重要であることは先に説明したとおりです。入居者の信頼を得る賃貸住宅経営とはどのようなもののでしょうか。教科書的な答えはありません。ただし、信頼を得ることにつながる姿勢を持つことは可能です。その一つとして考えられるのが、「入居者の幸福を追求する」ということです。

需要が高いときは、どのような間取りであっても、さして日頃の管理に手を掛けなくても、いちいち

入居者の住み心地など気にしなくても、空室が出ればすぐ埋まるように、入居者を得られたかもしれませんが。しかし、これから需要は先細りしていきます。入居希望者に選んでもらう立場になります。よほど立地がよくない限り、回転をよくして収入を増やそうなどとは考えにくくなるはずで、より長く住んでもらうことを考える必要があります。

住み心地がよければ、転勤などの不可抗力がない限り、自ら進んで出て行こう、他の物件を探そうとは考えないものです。その住み心地は、必ずしも間取りや住宅性能といったハード面だけに限りません。他の入居者との関係性や、近隣住民との関係性もあるでしょう。もちろん家主との関係性もそこに加わります。また、住み心地の良さの感じ方は人それぞれというところもあります。

そうであるからこそ答えは一つではありません。しかし、誰もが自身とその家族の幸福を求めています。それは誰も否定できません。そこで、家主として持つべき姿勢は、入居者の幸福の追求をアシストすることです。その姿勢で、これまでの賃貸住宅経営を見直してみてください。入居者の幸福感を高めるために、どのような賃貸住宅経営を行ったらよいのかという考え方が求められます。

住み心地の良さにつながるハード面の改善が必要かもしれません。同じ入居者とのトラブルなど、ストレスになる要素を取り除くことはこれまでも気を配ってきたかもしれませんが、幸福感を高めるのであれば、それ以上に入居者同士が顔見知りになり、お互い安心して暮らせるように取り計らうことが必要かもしれません。あまりに価値観や生活習慣が異なる入居者同士であるとそれも難しいかもしれないので、入居世帯の属性を絞り込むために、入居世帯同士顔見知りになり、仲良く暮らす賃貸住宅であることをあらかじめ掲げて、それに共感する世帯に入居してもらおうといった工夫も必要かもしれません。

以上は、一つの例にすぎません。「入居者の幸福を追求する」という姿勢で、賃貸住宅経営に取り組めば、様々な創意工夫が生まれるはずで、そしてその取り組みが、入居者からの信頼を得ることにつながるはずで、

## 2——地域の価値を高める（地域への眼差し）

人口・世帯が減少していく社会において、賃貸住宅経営を持続可能なものへとしていくためには、賃貸住宅単体の価値を高めるだけでは限界があります。

これまで、所有する賃貸住宅が立地する地域に、一定の人口・世帯規模があり、毎年一定の流出入があつて、賃貸住宅経営が成立してきたとしたら、今後は、それが全体として縮小していきます。地域別に見ても、第1章で示した社人研の将来世帯推計では、2040年にはすべての都道府県で世帯数が減少します<sup>10</sup>。そのような中で入居者を得るには、所有する賃貸住宅の立地する地域が、持続可能であることが重要になります。地域が健全に営まれていてこそその賃貸住宅経営だということです。

これからは、所有する賃貸住宅が立地する地域に目を向け、地域の価値を高める視点で賃貸住宅経営を行うことが求められます。

消費者ニーズの変化もこれに関係します。第1章で入居希望者の賃貸住宅に対するニーズが、従来と

<sup>10</sup> 5 ページ、図表 1-1-1-3 都道府県別将来世帯数増加率

はやや異なる傾向、多様化傾向が読み取れると指摘しました<sup>11</sup>。広さや間取り、立地を従来どおり重視する人が多いものの、それだけで住まいを選択するのではなく、自身の価値観に応じて多様な要素を含めて選択しているのだと読み取れます。それには、街並みや景観といった物的な環境への眼差しや、人々との関係の中で、どのような生活ができるのかという暮らし方への希求もあるでしょう。つまり、消費者にとって何に価値を認めるかという、そこで実現できる望ましい「暮らし」であると言えます。「暮らし」は住まいだけで完結しません。当然住まい周辺の要素が関係してきます。自分と家族にとって居心地のよい地域であるかどうかが重要になってきます。そこに対価としての家賃を支払うのです。入居希望者にとっての価値は「暮らし」であって、賃貸住宅という物件ではありません。

そのような意味でも、地域の価値を高める視点が重要になります。その視点があれば、経営する賃貸住宅が地域に開かれたもので、地域の課題解決に資するものであり、地域の魅力を高めることに貢献するものであるかを問おうとするでしょう。あるいは、賃貸住宅経営において、地域の物的資源、人的資源を取り込み、地域住民と入居者が相乗的に豊かな暮らしを得ることに気を配ることになるはずです。

### 3——長期的に成果を出す（将来への眼差し）

今後、賃貸住宅市場が縮小していく中で、これまでのように投資コストを短期間に回収する事業モデルはますます成立しにくくなるでしょう。しかし、もともと賃貸住宅経営は、経営期間が長期にわたる性質のもので、そこに立ち返って、賃貸住宅市場が縮小する時代だからこそ、初期投資を十分に行い、質の高いしっかりしたものを造り、それを維持しながら、長期間で資金回収していく事業モデルに転換していくべきです。

現在の建築技術では、認定長期優良住宅<sup>12</sup>の性能であれば、木造であっても適切に維持保全することにより、少なくとも主要構造部は100年を超えて使用することが可能とされています。100年と言えば、その間確実に、1回か2回はオーナーチェンジするはずです。つまり、次世代に経営を引き継ぐことが前提になります。

次世代に引き継ぐことを前提にすれば、引き継ぐ際にはより資産価値の高い状態で引き継ごうと考えるでしょう。そのためには、維持保全を適切に行い、入居者にとっての住み心地の良さを持続させながら、時間の経過とともに熟成された魅力を感じるような賃貸住宅にしていくことを目指すのではないのでしょうか。そのような賃貸住宅であれば、立地する地域にとっても価値あるものになるはずです。

このように、長期的な視点で取り組む中で、成果を上げて、最終的により価値の高いものを次世代に引き継ぐことが重要だと思います。

<sup>11</sup> 15～17 ページ。

<sup>12</sup> 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。

## 2. 立地の悪さをカバーする付加価値を与える

### 要旨

- 賃貸住宅市場が縮小していく中で、立地がよくなければ淘汰されていくというのがこれまでの考え方であるが、立地が良くなければ、むしろそれを補ってあまりある付加価値を与えて、かつ、ターゲットを絞ることで経営を安定化することが可能ではないか。
- 子育て世帯をターゲットにすることはもちろん、高齢世帯であれば、アクティニアに選ばれることが1つの戦略になる

第1章で見たように、賃貸住宅市場は今後確実に縮小していきます<sup>13</sup>。全体の賃貸住宅需要が縮小すれば、立地がよくないところから淘汰されていくというのがこれまでの常識でした。では、立地がよくない物件の賃貸住宅経営は、あきらめる必要があるのでしょうか。あきらめる前に、立地の悪さを補って余りある付加価値を与えて、勝負していくことを考えてみてはどうでしょうか。

先に見たように、入居者ニーズは変化してきており、立地の良さは重要であるものの、それ以外にも重視する点は多様化しています。これまでの賃貸住宅市場においては、大まかに単身向け、ファミリー向けなど住戸面積による違いはあるものの、それ以外は、標準的、平均的な入居世帯を想定した、画一的な物件ばかりが供給されてきました。しかも、投資コストを早期に回収することをねらい、建築費を極力抑えるために、断熱性や遮音性といった住宅性能は重視されてきませんでした。

そうした現在の賃貸住宅市場において、既存の賃貸物件にそうした多様化した新たなニーズに応える賃貸住宅が無いのであれば、それに応える賃貸住宅とすることで、それを重視する入居希望者を惹きつけるものになるはずです。ここではこのような視点から、子育て世帯と高齢者世帯について、具体的な訴求ポイントやターゲットについて論じます。

<sup>13</sup> 3～7ページ。

## 1—子育て世帯

### (1)子育て世帯の約34%が民間賃貸住宅に居住

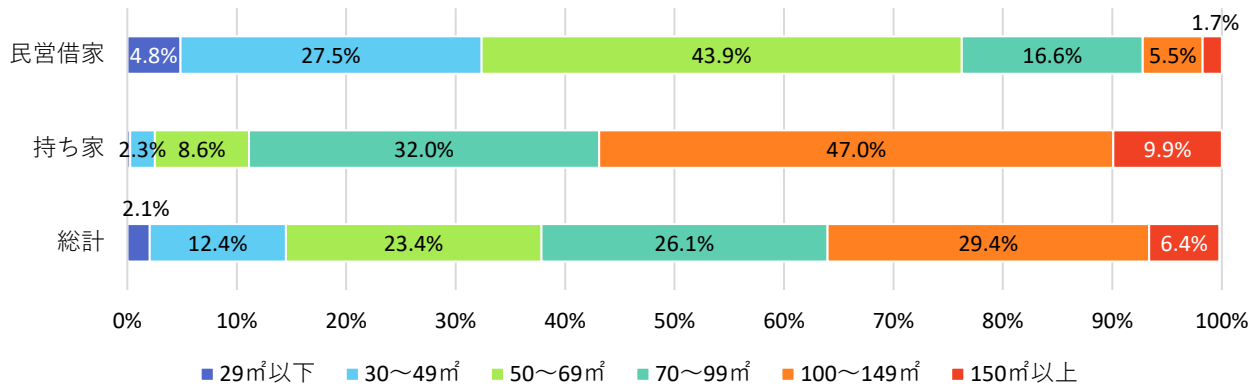
子ども家庭庁が設置され、政府が異次元の少子化対策に取り組むとしており、様々な政策が打たれていくと思います。住宅政策についても、令和4年度に国土交通省が、「子育て支援型共同住宅推進事業」を立ち上げました。これは、共同住宅について、事故や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修や、子育て期の親同士のつながりや交流を生み出す施設の設置に対し、その費用の一部を補助するものです。共同住宅であれば賃貸住宅も対象です。

そもそも、子育て世帯の約34%が民間賃貸住宅に居住しています。これは大きい数字と言えるでしょう。正確に言うと、ここでは、平成30年住宅・土地統計調査において、家族構成が親と子（長子17才以下）で、夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯、及び男親又は女親が家計を主に支える者の世帯の合計を子育て世帯とします。このような子育て世帯は、全体で524万4,000世帯あり、そのうち持ち家世帯が303万7,000世帯、民営借家世帯が176万9,500世帯で、それぞれ全体の57.9%、33.7%を占めます。

### (2)持ち家に比べ狭い住戸に暮らす民賃子育て世帯

では、子育て世帯の持ち家世帯と民営借家世帯を比較してみます。延床面積を見ると、持ち家に居住する子育て世帯は、100～149㎡が最も多く、47.0%を占めています。これに対し、民営借家に居住する子育て世帯の住宅の延べ面積は、50～69㎡が最も多く、43.9%です。（図表2-2-1-1）

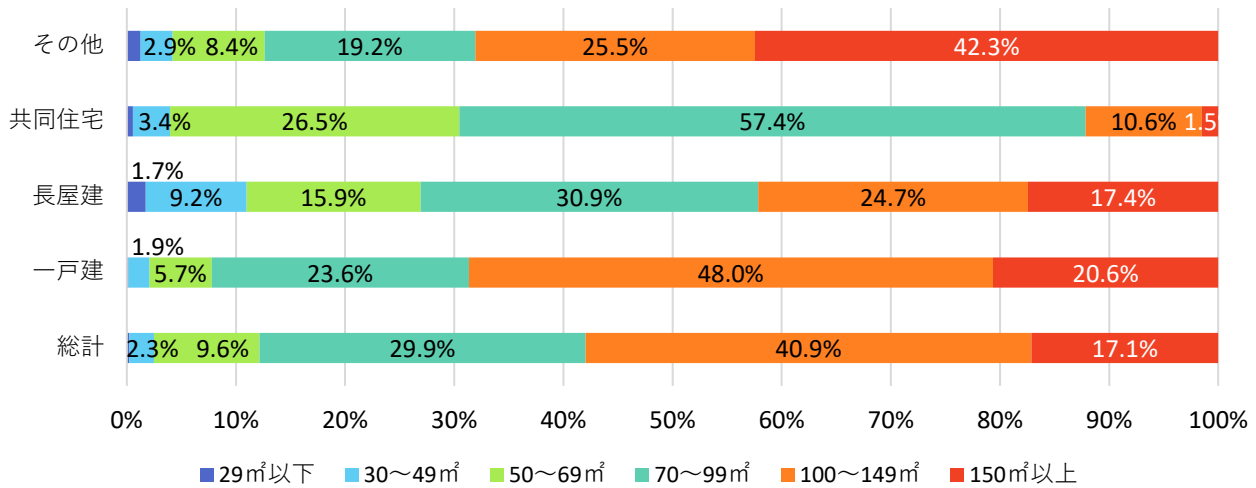
図表2-2-1-1 子育て世帯の住まいの実態-面積



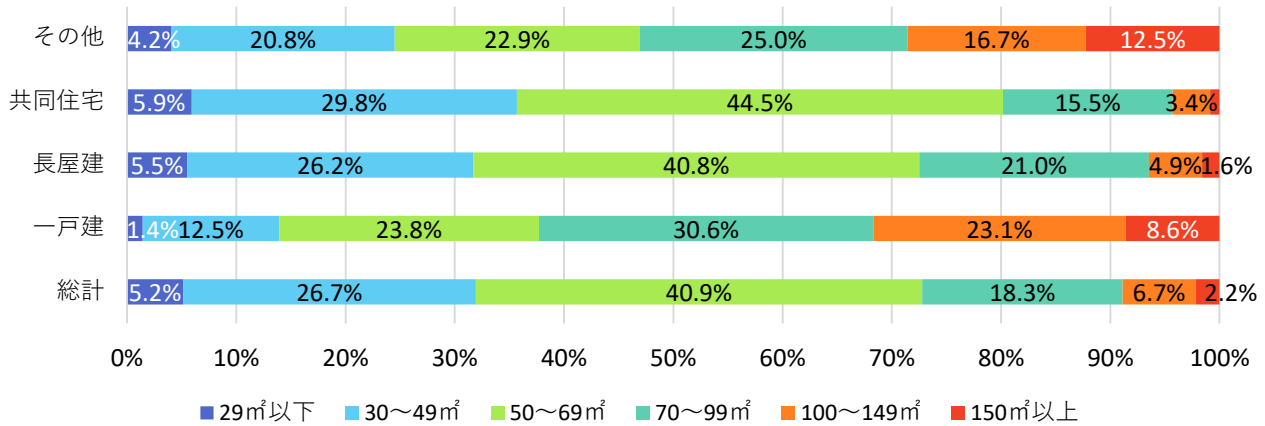
持ち家、民営借家それぞれ、共同住宅で比較すると、持ち家共同住宅の延べ面積は、70～99㎡が57.4%で最も割合が高く、一方民営借家の共同住宅は、50～69㎡が44.5%で最も高くなっていて、70～99㎡は15.5%にとどまっています。民営借家共同住宅は50㎡未満が約36%を占めるのに対し、持ち家共同住宅は4%に過ぎません。（図表2-2-1-2、図表2-2-1-3）

このように、民間賃貸住宅の子育て世帯は、持ち家世帯に比べ狭いところで暮らしています。

図表 2-2-1-2 子育て世帯の住まいの実態-建て方別面積（持ち家）



図表 2-2-1-3 子育て世帯の住まいの実態-建て方別面積（民営借家）



（資料）総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

### (3)民間賃貸住宅子育て世帯が住まいにおいて重視すること

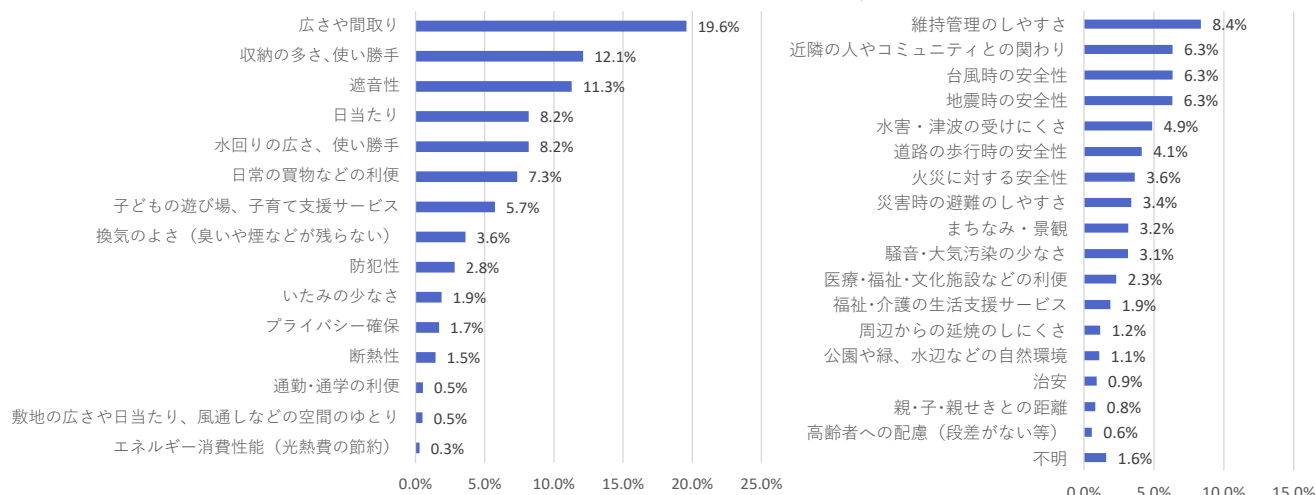
次に、住宅に求めるものを比較します。平成 30 年住生活総合調査において、住宅及び住環境に関する重要な要素で、民営借家居住世帯と持ち家居住世帯の差が大きいものを見ると、民営借家居住子育て世帯は、「広さや間取り」、「収納の多さ、使い勝手」、「遮音性」、「日当たり」、「水回りの使い勝手」、「日常の買い物などの利便」、および「子どもの遊び場、子育て支援サービス」、をより重視しています。（図表 2-2-1-4）

一方、持ち家に居住する子育て世帯は「維持管理のしやすさ」、「近隣の人やコミュニティとの関わり」、「台風時の安全性」、「地震時の安全性」、「水害・津波の受けにくさ」、および「道路の歩行時の安全性」が民間賃貸住宅に居住する世帯より割合が高く、より重視していることが分かります。

このように、子育て期の持ち家世帯と民営借家世帯とでは、住まいにおいて重視する視点が異なります。当然、賃貸住宅の家主であれば、民営借家居住子育て世帯のニーズに応えていくことが重要になるでしょう。



図表 2-2-1-4 子育てにおいて住宅及び居住環境に関する重要な要素-持ち家と民営賃貸住宅の差分による比較  
 民営賃貸住宅子育て世帯が持ち家子育て世帯に比べより重視する点      持ち家子育て世帯が民営賃貸住宅子育て世帯に比べより重視する点



(注) 数値は民間賃貸住宅子育て世帯と持ち家子育て世帯それぞれ重視する割合について比較したときのそれぞれの差分。数値が大きいほど、重視する度合いが大きいことを示している。

(資料) 国土交通省「平成 30 年住生活総合調査」

子育てにおいて住宅及び居住環境に関する重要な要素で、民営借家世帯の「遮音性」が3番目に高いことは注目すべきでしょう。民間賃貸住宅が、持ち家に比べ圧倒的に遮音性に劣ることが表れています。遮音性能に不満を感じていると捉えてよいと思います。

逆に見れば、子育て世帯に遡及する賃貸住宅にするならば、遮音性を高めることが必須だということです。遮音性を高める改修工事を視野にいれてはいかがでしょうか。また、持ち家と比べると見劣りする延床面積についても拡大することを考慮してもよいと思います。例えば、単身世帯向けの間取りであれば、2戸一、3戸一化することが考えられます。立地が不利な条件であれば、そのようにリノベーションすることで付加価値も高まり、従前の家賃よりトータルで上回る可能性もあります。

改修には、先に紹介した、国の子育て支援型共同住宅推進事業の補助金を活用できます。また、東京都など、いくつかの自治体が、子育て支援型共同住宅の認定制度を運用しています。認定するのが主で、補助は限定的ですが、自治体の認定はPR効果があるので国の制度と合わせて活用するとよいでしょう。

## 2——高齢世帯

### (1) 今後高齢世帯は賃貸住宅経営上無視できない存在

高齢世帯については、第1章で見たとおり、世帯形態の変化に伴って賃貸住宅への住み替え需要は高まると予想します<sup>14</sup>。持ち家から民間賃貸住宅に住み替える高齢層も増えてくるのではないかと思います。これまで高齢者のひとり暮らしの同居は家主から敬遠されることが問題視されてきましたが、今後、賃貸住宅市場が縮小していく中で、賃貸住宅経営上無視できない存在になっていくはずで

平成 30 年住生活総合調査では、高齢層に限りませんが、現在持ち家に暮らす世帯の 5%程が、今後の

<sup>14</sup> 8～9 ページ。(1) 賃貸住宅需要に大きく影響を与える高齢層

住み替え先として民間賃貸住宅を希望しています。こうした需要を捉えて、具体的に対応することが望まれます。

## (2)アクティニアに訴求する賃貸住宅にすることは重要な経営戦略

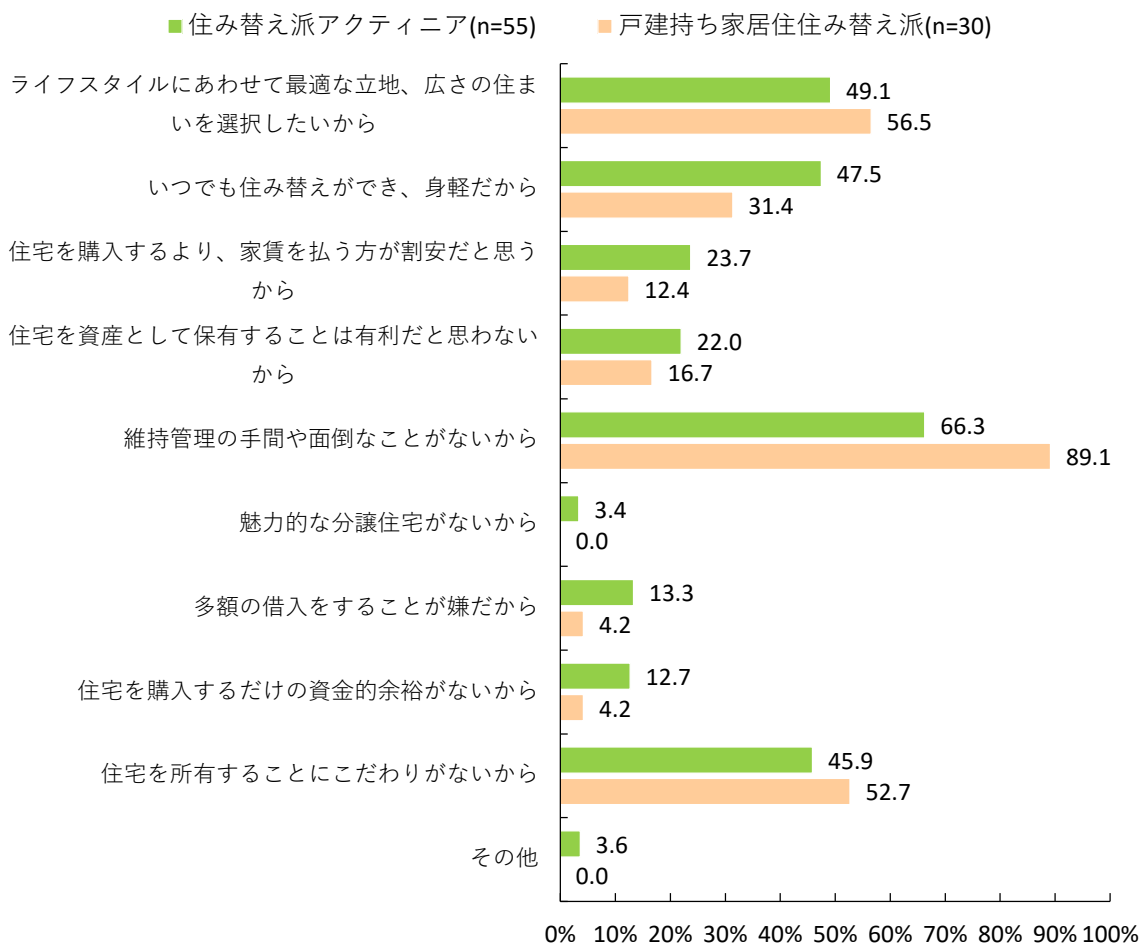
今や、高齢層は年老いた者ばかりではありません。人生100年時代では高齢層と言っても健康に活躍する期間が長くあります。「健康的で生活にある程度ゆとりがあり、知的好奇心を持って自立した生活を送っている行動的な高齢者」を筆者らは、「アクティニア」と呼んでいます。独自の推計によると、将来賃貸住宅への住み替えを希望するアクティニアがいる世帯は、首都圏だけで約18.5万世帯あります。

賃貸住宅を希望する理由として、半数近くが、「ライフスタイルに合わせた最適な立地、広さの住まいを選択したいから」、「いつでも住み替えができ、身軽だから」を理由に挙げており、自身のライフスタイルに合わせて積極的に賃貸住宅を選択する姿勢が読み取れます。(図表 2-2-2-1)

住まいを選ぶ際に重視することでは、特に立地に関して、趣味やライフスタイルを実現しやすい地域性であるかどうかを重視しています。(図表 2-2-2-2)

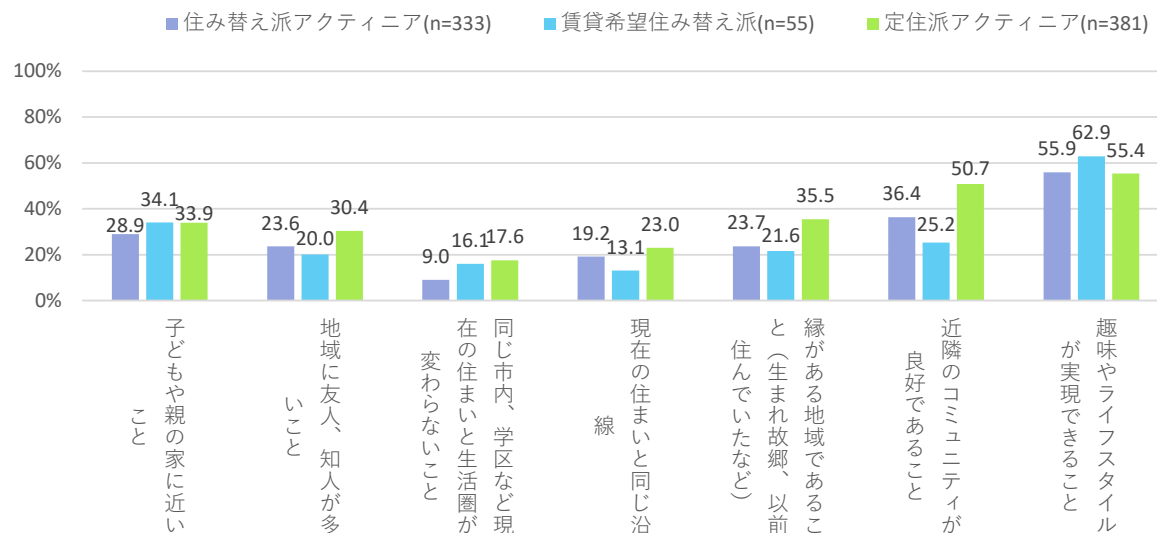
賃貸住宅に求めるサービスでは、居住者同士の親睦や交流を重視する傾向があります。(図表 2-2-2-3)

図表 2-2-2-1 賃貸住み替え派アクティニアの賃貸住宅を希望する理由



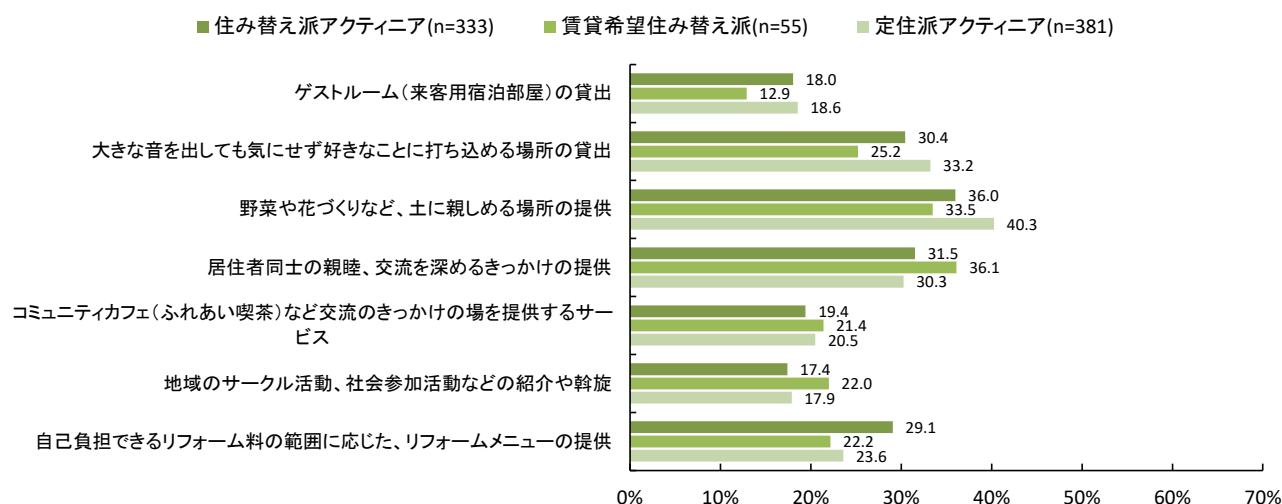
(資料)「高齢者の新しいライフスタイルと住み替えに関する調査研究」独立行政法人都市再生機構 2012年2月

図表 2-2-2-2 賃貸住み替え派アクティニアが住まいを選ぶ際に重視すること（地域性・コミュニティに関して）



（資料）「高齢者の新しいライフスタイルと住み替えに関する調査研究」独立行政法人都市再生機構 2012年2月

図表 2-2-2-3 賃貸住み替え派アクティニアが賃貸住宅に求めるサービス



（資料）「高齢者の新しいライフスタイルと住み替えに関する調査研究」独立行政法人都市再生機構 2012年2月

このように、賃貸住宅への住み替え意向のあるアクティニア世帯に訴求する賃貸住宅に改修し、入居を募ることは、今後の縮小していく賃貸住宅市場において、重要な戦略と言えるでしょう。

### 3—少子高齢社会で選ばれる賃貸住宅

以上のように、子育て世帯や健康で元気な高齢層を呼び込むことは、地域を活性化することに直結します。子育て世帯が増えれば、それだけで地域に活力が生まれます。社会との関わりを通じて生活を豊かにするマインドを持った高齢層が活躍するようになれば、高齢化が進む中においても地域が元気でいられるでしょう。

こうした世帯に選ばれる賃貸住宅にすることで、地域の活性化に寄与することができます。持続可能な地域にするためにも、賃貸住宅を経営する家主が一肌脱ぐことは、地域から信頼されることでもあり、重要な意味を持ちます。

### 3. 多様な世帯のニーズに応え、賃貸住宅経営の味方を得る

#### 要旨

- 共生社会の実現に寄与する視点からは、家主の不安を社会全体で受け止める制度設計が必要であるが、そこまで至っていない。
- 今後ますます多様な世帯の増加が予想される状況から、多様な世帯に向けた賃貸住宅経営に取り組むことを考えるべきである。共生社会の実現に寄与する賃貸住宅を、地域福祉に携わる関係者と連携して行うことで、賃貸住宅経営環境の向上も期待される。

#### 1——共生社会の実現に必要なこと

##### (1)入居を排除することは共生社会の実現を遠ざける

第1章で、共生社会を実現する上で、生活の基盤となる住宅は重要だとし、住宅確保要配慮者の対象になる世帯の多くが民間賃貸住宅に居住している現状を踏まえれば、民間賃貸住宅が、共生社会の実現に寄与するという社会的な要請は、これから先、弱まっていくことはない指摘しました<sup>15</sup>。

住宅確保要配慮者を定めた、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を規定しています。いわゆる「セーフティネット賃貸登録制度」（以下、登録制度）です。

こうした制度を設けなければならない背景には、住宅確保要配慮者の入居を拒む賃貸住宅の家主が少なからずいる現実があります。しかし、すべての人が公正に暮らすことのできる社会が共生社会であることからすると、登録住宅であろうが、なかろうが、入居を拒んで排除することは、共生社会の実現を遠ざけることと映ります。

##### (2)家主が感じるリスクを社会全体で受け止める制度設計が必要

では、共生社会の実現に寄与するためにはどうしたらよいでしょう。登録しさえすれば共生社会に近づくのでしょうか。そうとも思えません。

<sup>15</sup> 14～15 ページ。(2)民間賃貸住宅が共生社会の実現に寄与するという社会的な要請が強まる

多くの場合家主が入居を拒む理由は、それに該当しない入居者に比べてリスクが高いと感じて不安に思うからです<sup>16</sup>。共生社会は、あらゆる多様性を認め合い、受け止め合う包摂的な社会と言えます。そうであれば、家主が感じるリスクも社会全体で受け止めて、不安に感じることなく貸すことができるような制度設計が必要だと思えます。そのようになれば、登録制度自体不要になります。

そこまで至っていませんが、同法において、住宅確保要配慮者居住支援法人<sup>17</sup>や居住支援協議会<sup>18</sup>という制度ができ、それらが各地で増えている<sup>19</sup>ことは、家主の不安を解消することにつながるものです。所有する賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居に不安があるのであれば、まずは、地域の居住支援協議会に相談するのがよいでしょう。

## 2——共生社会の実現に寄与する賃貸住宅を供給する

### (1)多様な世帯の民間賃貸住宅に対する需要はますます増加

セーフティネット賃貸が必要とされているということは、それだけ住宅確保要配慮者のニーズを満たしていないということです。今後、世帯数が減少する中で、高齢者は増加していきます。高齢者以外の住宅確保要配慮者に該当する世帯も1章で見たこれまでの推移から、増加していくことが予想されます。需要はますます増えていくでしょう。

こうした状況を考えると、むしろ積極的に住宅確保要配慮者など多様な世帯に向けた賃貸住宅経営に取り組むことを考えるべきだと思います。今後、賃貸住宅の新築や改修を考えているとしたら、多様な世帯に向けた賃貸住宅の企画の検討が望まれます。

### (2)地域の関係者と連携し、インクルーシブな賃貸住宅の整備

その際、単に登録住宅の基準を満たすというのではなく、本気で共生社会の実現に寄与するような、インクルーシブな賃貸住宅を目指してほしいと思います。

それには、これまでのようにハウスメーカーなど住宅関係の業者と打合せをすればよい、ということにはならないと思います。そもそも住まいが確保できさえすれば共生社会が実現するわけではありません。入居者が社会参画する機会を確保し、地域住民同士相互理解を育むための交流する場が求められます。自ずと、そうした地域福祉に携わる人に意見を聞く必要が出てくるでしょう。そのような関係者と連携して企画することにより、賃貸住宅を整備した後の入居者の支援体制を構築することができます<sup>20</sup>。

このようにして地域の関係者と連携体制を築くことは、賃貸住宅経営の味方を得ることと言え、それが着実な経営につながり、経営環境の向上も期待できます。

<sup>16</sup> 2021(令和3)年に国土交通省が実施した、賃貸住宅管理業者に対する調査では、賃貸人が入居制限する理由として、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」が約29%、「家賃の支払いに対する不安」が約18%、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約13%の順で高くなっている。

<sup>17</sup> 住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として都道府県が指定する法人で、登録住宅入居者への家賃債務保証や見守りなどの生活支援を行う。

<sup>18</sup> 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立するもので、協議会の中で関係者が情報を共有し、関連事業者への働きかけ、住宅相談といった活動を行う。

<sup>19</sup> 2023(令和5)年3月時点で、居住支援法人の指定は668者、居住支援協議会の設立は129協議会(47都道府県、87市区町)。

<sup>20</sup> 2020(令和2)年に社会福祉法が改正され、重層的支援体制整備事業が創設されたことから、ここで記したような連携は行いやすい環境になっていくと思われる。

共生社会というキーワードからは、賃貸住宅の空間構成も、住戸と通路以外何もないというものではなく、多様性を受け止める包摂的なものになるのではないのでしょうか。そのような賃貸住宅であれば、共生社会の実現に寄与し、地域にとって無くてはならない価値のあるものになるでしょう。

## 4. 断熱改修で環境に配慮しながら競争力を高める

### 要旨

- 入居者の方が家主より性能の高い賃貸住宅、環境配慮型の賃貸住宅に関心を寄せている。
- 大規模修繕に合わせて、断熱改修を行うことで、新築に比べてコストをかけずに、新築同様の性能や間取り、外観を得られ、新築同様の家賃を設定できている事例があることから、既存賃貸住宅の競争力を高めようとするなら、断熱改修の実施に向けて取り組むべきである。

### 1—消費者の環境配慮型賃貸住宅への関心の高さ

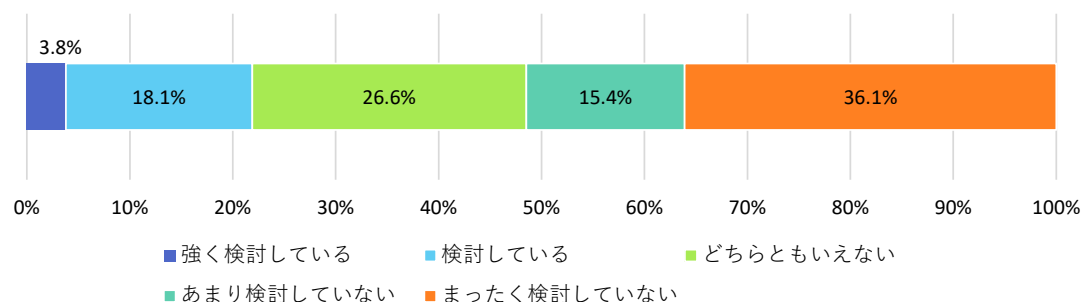
#### (1)家主より入居者の方が住宅性能の高い賃貸住宅に関心が高い

省エネ義務化によって建築コストが上がり、賃貸住宅投資への影響や、建築コストを家賃に転嫁することで入居率への影響を懸念する家主がいるかもしれませんが、むしろ入居者の方が、家主より性能の高い賃貸住宅、環境配慮型の賃貸住宅への関心度が高くなっています。

一般財団法人住宅改良開発公社が、家主を対象に実施したアンケート調査結果を見ると、住宅の性能の高い賃貸住宅を検討している経営者は約 21.9%です。(図表 2-4-1-1)

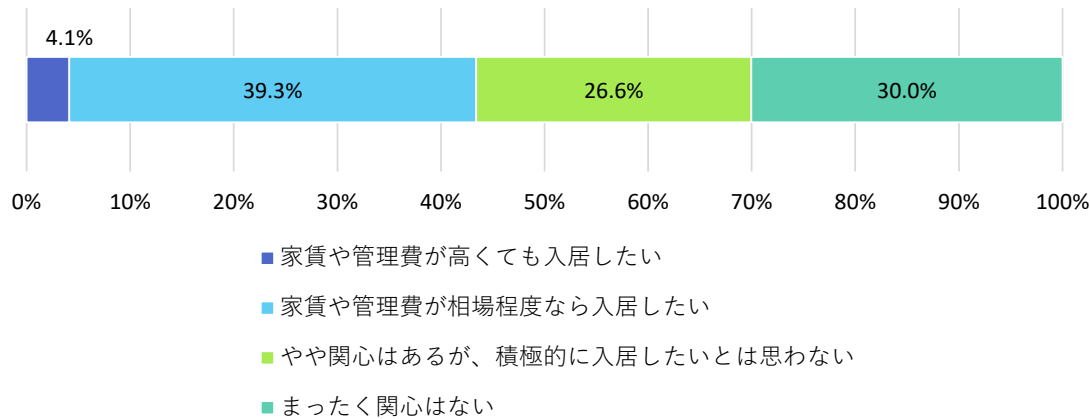
それに対して、賃貸住宅入居者を対象にしたアンケート調査では、性能の高い賃貸住宅への関心度は、43.4%を占めていて、家主の関心度を大きく上回っています。(図表 2-4-1-2)

図表 2-4-1-1 賃貸住宅経営者による住宅の性能の高い賃貸住宅への関心度



(資料) 一般財団法人住宅改良開発公社「賃貸住宅市場の動向と将来予測(展望)調査」

図表 2-4-1-2 賃貸住宅入居者による性能の高い賃貸住宅への関心度

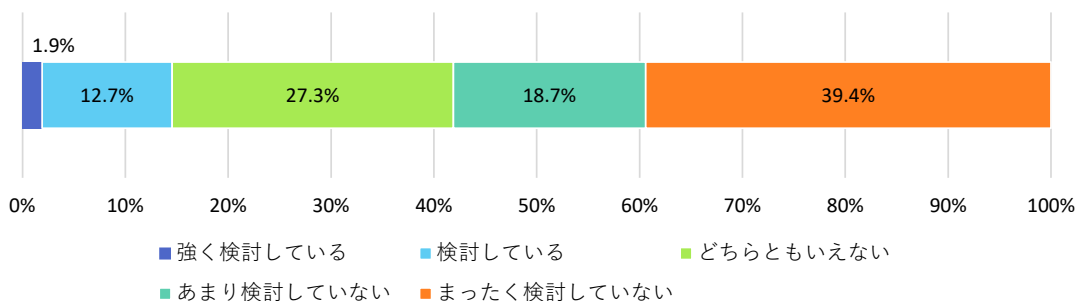


(資料) 一般財団法人住宅改良開発公社「賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査」

## (2)入居者の環境配慮型賃貸住宅の関心度は家主よりはるかに高い

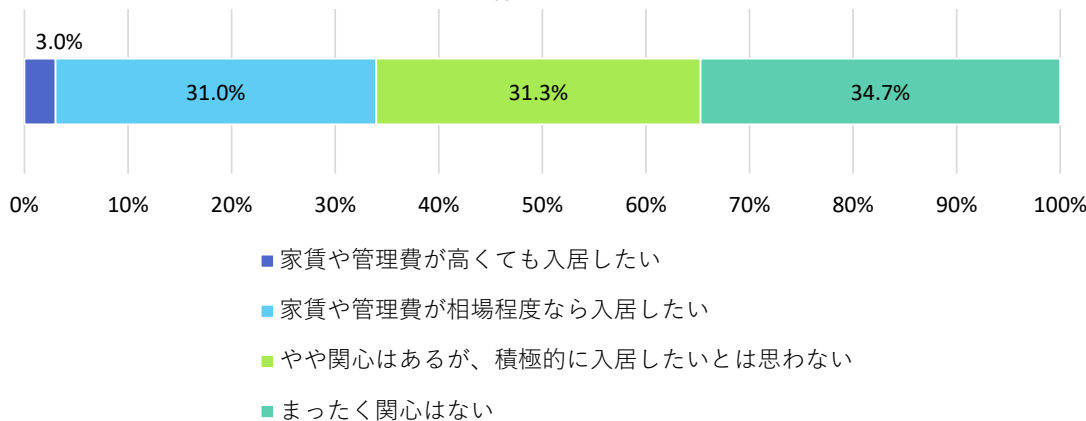
次に、環境配慮型賃貸住宅について見ると、これを検討している家主は約 14.6%です。これに対し、賃貸住宅入居者の関心度は、44.0%を占めています。(図表 2-4-1-3、2-4-1-4)

図表 2-4-1-3 賃貸住宅経営者による環境配慮型賃貸住宅への関心度



(資料) 一般財団法人住宅改良開発公社「賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査」

図表 2-4-1-4 賃貸住宅入居者による環境配慮型賃貸住宅への関心度



(資料) 一般財団法人住宅改良開発公社「賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査」

このように、入居者の関心が高いことから、省エネ化を義務付けられることで新築の家賃相場が全体的に上がることに対しては受け入れる消費者は多いと思われます。

むしろ、これほど消費者の関心が高いのであれば、既存の賃貸住宅についても積極的に省エネ化していくことを考えてよいと思います。



## 2—断熱改修は家主にとってメリットが大きい

### (1)断熱改修は入居者の健康や経済性に効果的

省エネ対策で特に勧めたいのは、断熱改修です。高断熱化することで入居者には様々なメリットがあります。一つは健康面です。断熱性が低い住宅では、暖房がある部屋とそうでないところの温度差が激しく、それが疾患につながるということが分かっています。ヒートショックを起こして死亡することもあります。

逆に、住戸内全体を高断熱化して室間の温度差を無くすことで疾患の改善につながることも、そのような実験結果から明らかになりました。低断熱の住宅から、断熱性能の高い住宅に住み替えた前後の診断で、高断熱の住宅に住み替えた後、気管支喘息、アトピー性皮膚炎などの症状が改善されています<sup>21</sup>。

寒さだけではなく、夏の熱中症による救急搬送者の発生は実は住居内が最も多くなっています。断熱改修することで冷房効率が上がり、熱中症の危険性を抑えることができます。

もう一つは経済面です。断熱性能を高めることで、光熱費を抑えることができます。昭和55年の省エネ基準に比べ、現在の省エネ基準に適合させた場合、年間の冷暖房費は半分近くに低下する試算があります<sup>22</sup>。

このように、入居者の健康や経済性に配慮することは、第1節で見た、ステークホルダーへの配慮として、社会的責任を果たすことになるため、家主にとってもメリットは大きいと言えます。

### (2)大規模修繕とあわせて断熱改修を行うことで競争力もアップ

断熱改修工事は、建物が外気に接する屋根、外壁、床下、開口部周りなどに断熱材を施工し気密性を高め、外気の影響を受ける窓やドアを高断熱のものに替えたり、室内側に内窓をつけたりすることが、構造の違いにかかわらず基本になります。

既存の賃貸住宅の場合、入居者がいる状態でこのような工事を行うのはなかなか難しい面があります。しかし、外断熱工法であれば可能です。外断熱工法には足場を組む必要があるのですが、大がかりにはなりませんが、大規模修繕工事に合わせて実施すれば効率的です。

断熱性を高めただけでは、改修後の家賃を上げることは難しいのが現実です。むしろ、断熱改修にあわせて大規模修繕を実施し、住戸内の水回り設備を交換したり、外観をきれいにしたりすることで、断熱性能の向上と合わせて競争力のある家賃を設定できるでしょう。

また、十分に断熱気密性を高めるには、住棟全体を断熱改修する必要がありますが、RC造であれば住戸毎の断熱改修でも一定の効果を得られます。したがって、退居した住戸から改修を行っていくことも考えられます。

築30年で断熱改修を実施した事例では、合わせて間取りの変更、設備の入れ替え、外観の改修といったフルリノベーションを、補助金を活用して総額約2,500万円で行いました。その結果、見た目や性能は新築と変わらず、周辺の新築物件と同等の家賃で入居を得られたということです。同じ規模で建て

<sup>21</sup> 「快適・安全な住まい なるほど省エネ住宅」一般社団法人住宅生産団体連合会

<sup>22</sup> 「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」国土交通省

替えると 5～6 千万円するところ、その半分の資金で同等の効果を得られるので、非常に投資効果が高いと言えます。

いずれ既存住宅の省エネ基準適合も義務化されるかもしれません。しかし、それを待つより、大規模修繕が必要な物件から、順次改修した方が賃貸住宅経営上のメリットが大きいと言えます。

## 5. 災害対策により、地域の防災力を高める

### 要旨

- 自然災害はいつ、どこで発生してもおかしくない状況にあり、入居者は災害対策を求めており、実際に被災したら大家の責任で再建が必要になる。早急に対策を打つことが必要。
- 災害危険性の高い地域での経営を見直し、賃貸住宅そのものの防災性能を高めるとともに、地域の防災性能を高めるべく、災害対策を講じることが望ましい。

### 1——自然災害による備え

#### (1)自然災害はいつ、どこで発生してもおかしくない

家主は、賃貸住宅を提供することで入居者の生命や財産を守ることに協力しています。しかし、大規模な自然災害は、容赦なく住宅に被害を与え、入居者の生命や財産を脅かします。東日本大震災などの大地震災害や近年頻発する水害を経験し、ほとんどの家主はそれをよく理解していると思います。では、それに対する備えはどうでしょうか。

今や、自然災害はいつ、どこで発生してもおかしくない状況です。豪雨による災害は毎年のように発生しており、死者・行方不明者といった人的被害、全壊、半壊といった住宅被害が後を絶ちません。(図表 2-5-1-1)

大地震が高い確率で発生するリスクを抱えた地域は国土の広範囲にわたります。例えば、駿河湾から九州の日向灘にまたがる南海トラフでは、マグニチュード 8~9 クラスの地震が 30 年以内に発生する確率を、70~80%と予測しています。首都直下地震は、マグニチュード 7 程度の地震の 30 年以内の発生確率を、70%程度と予測しています<sup>23</sup>。(図表 2-5-1-2)

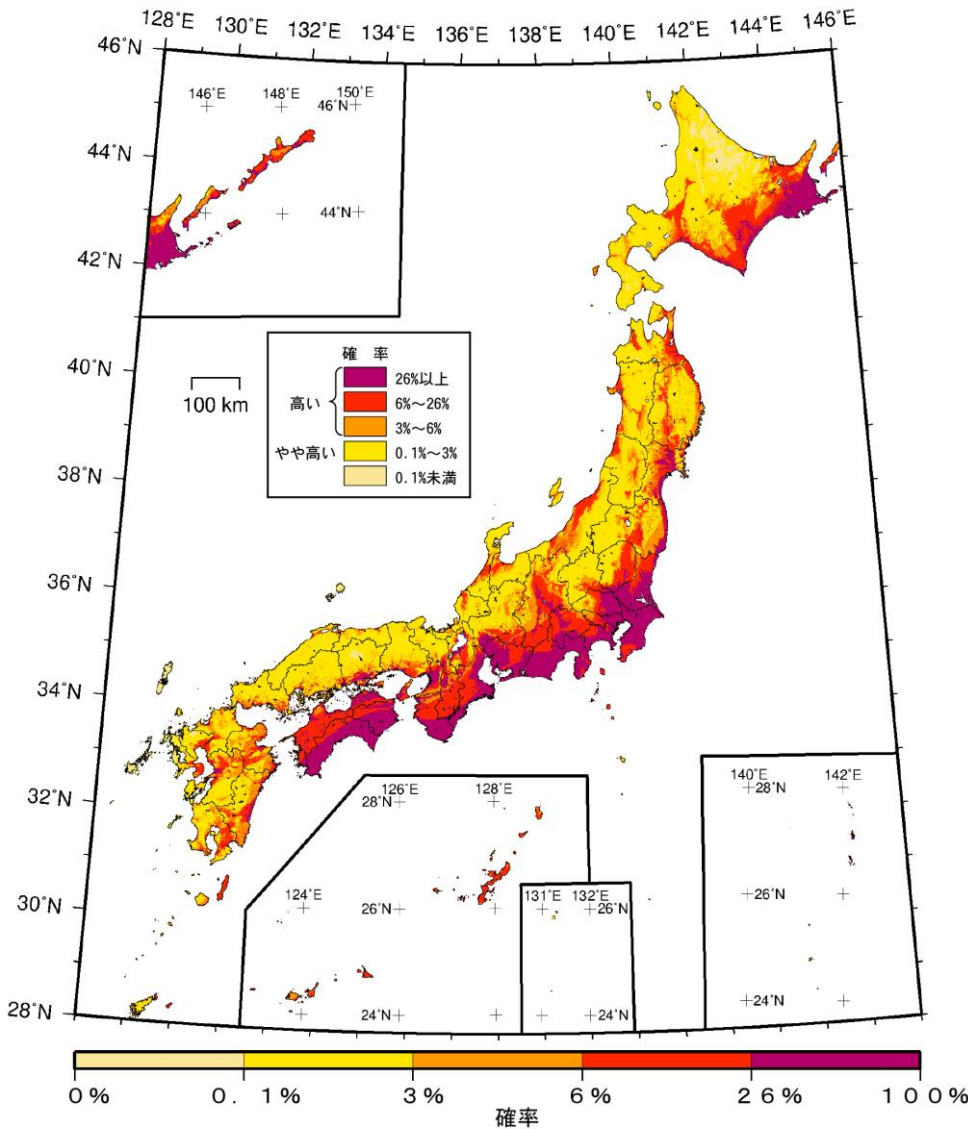
<sup>23</sup> 地震調査研究推進本部地震調査委員会による評価 (2020 年 1 月 24 日発表)

図表 2-5-1-1 最近の主な豪雨災害

災害名	被災地域	人的被害（人）		住宅被害（棟）		
		死者・行方不明者	負傷者	全壊	半壊	床上浸水
平成26年8月広島土砂災害	広島県	77	68	179	217	1,086
平成27年9月関東・東北豪雨	茨城県常総市など関東、東北	20	82	81	7,090	2,523
平成28年8月台風第10号	岩手県岩泉町など東北、北海道	29	14	518	2,281	279
平成29年7月九州北部豪雨	福岡県朝倉市など九州北部	44	39	338	1,101	223
平成30年7月豪雨	岡山県倉敷市など西日本	271	449	6,783	11,342	6,982
平成30年9月台風第21号	兵庫県神戸市など近畿、四国	14	980	68	833	244
令和元年8月前線に伴う大雨	佐賀県小城市など九州北部	4	4	95	890	918
令和元年9月房総半島台風第15号	千葉県鴨川市など千葉県房総	9	160	457	4,806	125
令和元年10月東日本台風第19号	長野県長野市など東日本	108	375	3,229	28,107	7,524
令和2年7月豪雨	熊本県球磨村など九州	88	82	1,627	4,535	1,741
令和3年7月1日からの大雨	静岡県熱海市など西日本～東北	29	12	59	118	515
令和3年8月の大雨	長野県岡谷市など西日本～東日本	13	17	45	1,321	845
令和4年8月の大雨	北陸、東北	3	9	37	762	1,539
令和4年台風第15号	東日本	3	16	7	1,826	5,037

（資料）内閣府「最近の主な自然災害について」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表 2-5-1-2 地震動予測地図（2020年から30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率）



（モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示）

（注）現時点で考慮し得るすべての地震の位置・規模・確率に基づき、各地点がどの程度の確率でどの程度揺れるのかをまとめて計算し、その分布を示した地図群。  
図に示されている確率は、「その場所で地震が発生する確率」ではなく、「日本周辺で発生した地震によってその場所が震度6弱以上の揺れに見舞われる確率」。

（資料）「全国地震動予測地図 2020年版」地震調査研究推進本部地震調査委員会

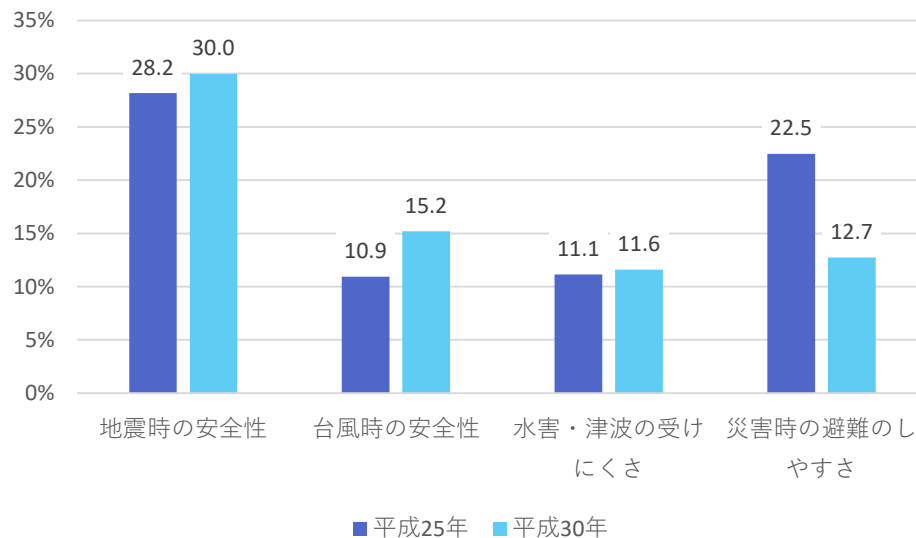
## (2) 賃貸住宅に災害時の安全性を求める入居者

こうした状況から、消費者も自然災害に対する住宅の安全性に関心を寄せています。

第1章で紹介した、住宅改良開発公社が2020年に実施したアンケート調査では、「災害対策に優れた賃貸住宅」に入居を希望する割合が約51%と半数以上を占めています。

平成30年住生活総合調査において、民営賃貸住宅居住者が住まいにおいて最も重要と思う点では、「地震時の安全性」が30.0%、「台風時の安全性」が15.2%、「水害・津波の受けにくさ」が11.6%、「災害時の避難のしやすさ」が12.7%となっていて、「災害時の避難のしやすさ」こそ、平成25年調査より低下しているものの、他はいずれも高くなっています。

図表 2-5-1-3 民営賃貸住宅居住者の住まいにおいて最も重要と思う点



(資料)「住生活総合調査」国土交通省

## (3) 被災による修繕は家主の責任

実際に被災して、全壊、半壊すると当然ながら家賃収入はその時点で得られなくなり、再建するための資金を用意する必要があります。全壊、半壊までいかなくても、一部が損壊したり、浸水したりしたことにより修繕工事が必要になれば、基本的に家主（賃貸人）の責任で行う必要があります。修繕を行わなければ住めない状態では、入居者（賃借人）から賃貸借契約の解除や減額を求められる可能性もあります。

こうした災害リスクをあらかじめ考慮して、火災保険や地震保険に加入しておくことは必須と言えるでしょう。あわせて、賠償責任特約（賃貸住宅が原因で第三者に危害を与えた場合の損害を補償）や家賃収入特約（復旧するまでの期間中家賃収入を得られない場合の損害を補償）を利用することも必要だと思います。

## 2—賃貸住宅の災害対策

保険以外に次の対策についても、取り組むべきです。

### (1)災害危険性の高い地域での経営は見直す

所有する賃貸住宅が災害を受けやすい場所にあるかどうかは、所在する自治体が公表しているハザードマップを見れば分かります。まず、ハザードマップを確認してください。賃貸住宅がある場所が次表の区域に含まれていたら、災害発生のおそれがある場所にあると理解して、入居者の安全を確保する対策を講じる必要があります。

特に、「災害危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「浸水被害防止区域」、「津波災害特別警戒区域」は、災害発生により入居者の生命に危害が生じる可能性が高い区域として、住宅の建築を制限したり、許可を受けなければ建築できないようにしたりといった規制が設けられています。つまり、よほどの安全対策を講じない限り、ここには住まない方がよいという意味合いに受け止めた方がよいと言えます。

図表 2-5-2-1 災害発生のおそれのある区域

名称	概要	根拠法	行為規制
災害危険区域	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を指定し、区域内での建築制限等災害防止上必要な措置を定める。	建築基準法第	有
土砂災害警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域を指定し、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う。	土砂災害防止法	
土砂災害特別警戒区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域を指定し、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等を行う。	土砂災害防止法	有
土砂災害警戒区域等見込み区域	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域及び急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域を平面図に明示する。	土砂災害防止法	
地すべり防止区域	地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域、及びこれに隣接する地域のうち地すべりを助長、誘発するおそれのある区域を指定し、地すべりの発生を助長・誘発するおそれのある一定の行為について制限する。	地すべり等防止法	有
浸水被害防止区域	洪水等により住民等の生命・身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び建築物の建築の制限をすべき土地の区域を、浸水被害防止区域に指定する。	特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律	有
急傾斜地崩壊危険区域	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの、及びそれに隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域を指定。	急傾斜地法	有
津波浸水想定区域	基礎調査の結果を踏まえ、津波があった場合の浸水の区域と水深を設定。	津波防災地域づくり法	
津波災害警戒区域	津波浸水想定を踏まえ、警戒避難体制を特に整備すべき区域として指定。	津波防災地域づくり法	
津波災害特別警戒区域	津波災害警戒区域のうち、一定の開発行為・建築の制限をすべき区域を指定。	津波防災地域づくり法	有
都市浸水想定区域	都市浸水が想定される区域を指定。	特定都市河川浸水被害対策法	
洪水浸水想定区域	想定最大規模降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を指定	水防法	

(資料)国土交通省資料を基にニッセイ基礎研究所作成

したがって、これらの区域に賃貸住宅がある場合は、廃止や安全な場所への移転も考慮すべきだと思います。国もこうした区域での建物の除却や移転先での住宅の建設費の一部を補助する制度<sup>24</sup>を設けています。一方で、同じ区域で安全性を確保した建替えや改修を行う場合の補助制度<sup>25</sup>も設けています。

物件の状態や立地する周囲の状況を勘案して、同じ場所で改修なり建て替えた場合と、移転した場合との費用を比較した上で、最終的には入居者の安全を第一に判断するものと思います。ただし、同じ場所で安全性を確保した改修を行ったとしても、災害危険性の高い区域にあるというリスクは排除できません。例えば、建物の強度を高めたとしても、大規模な土砂災害が起これば、土砂に埋もれてしまう可能性は残ります。

これらの区域に含まれていないとしても、例えば、ハザードマップから、最大浸水深<sup>26</sup>といった情報を読み取り、1階の床面の高さがそれより低い場合は、浸水被害を想定して何らかの対策を講じることが必要です。

## (2)耐震性を確保する

全壊、半壊の住宅被害があった地震は、東日本大震災以降も毎年のように頻繁に発生しています。(図表 2-5-2-2)

地震による被害を最小限にし、所有する賃貸住宅から死者や負傷者を出さないためには、災害危険性の高い地域にあるかどうかの確認とともに、耐震性の確保が必要です。それには、所有する賃貸住宅が耐震性を有しているかどうか確認し、有していない場合は耐震改修することが重要になります。

図表 2-5-2-2 東日本大震災以降の全壊、半壊被害のあった地震

発生日	震源地名・地震名	最大震度	死者(人)	負傷者(人)	全壊(棟)	半壊(棟)
2022年 令和4年 3月16日	福島県沖	6強	4	247	217	4,556
2021年 令和3年 2月13日	福島県沖	6強	1	187	69	729
2019年 令和元年 6月18日	山形県沖	6強		43		28
2018年 平成30年 9月6日	北海道胆振地方中東部地震	7	43	782	469	1,660
2018年 平成30年 6月18日	大阪府北部	6弱	6	462	21	483
2018年 平成30年 4月9日	島根県西部	5強		9	16	58
2017年 平成29年 6月25日	長野県南部	5強		2	1	
2016年 平成28年 12月28日	茨城県北部	6弱		2		1
2016年 平成28年 10月21日	鳥取県中部	6弱		32	18	312
2016年 平成28年 4月14日	熊本地震	7	273	2,809	8,667	34,719
2014年 平成26年 11月22日	長野県北部	6弱		46	77	137
2013年 平成25年 4月13日	淡路島付近	6弱		35	8	101
2011年 平成23年 6月30日	長野県中部	5強	1	17		24
2011年 平成23年 3月15日	静岡県東部	6強		80		18
2011年 平成23年 3月12日	長野県・新潟県境付近	6強	3	57	73	427
2011年 平成23年 3月11日	東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	7	19,729	6,233	121,996	282,941

<sup>24</sup> 「がけ地近接等危険住宅移転事業」がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転に対して、除却費、引越費用、移転先での住宅の建設等のための融資利息相当額を補助。

<sup>25</sup> 「災害危険区域等建築物防災改修等事業」災害危険区域、浸水被害防止区域等における既存不適格建築物等の防災改修（設定水位を超えた床面の立ち上げ、敷地のかさ上げ、ピロティの設置など）費用の一部を補助。

<sup>26</sup> 浸水深（浸水域の地面から水面までの高さ）として予測される最大の深さ。

(資料)「過去の地震津波災害」気象庁 <https://www.data.jma.go.jp/svd/eqev/data/higai/higai-1995.html> を基に筆者作成

必要な耐震性を有しているかどうかは、新耐震基準を満たしているかどうかで判断します。新耐震基準とは、1981（昭和 56）年 6 月 1 日に建築基準法が改正され、施行された耐震基準のことで、震度 6 ～ 7 程度でも倒壊しない基準になります。したがって、1981 年 6 月 1 日以降に建築確認申請が受理された物件であれば、その日以降に着工し、新耐震基準により施工されているはずで、耐震性を有していると判断できます。

漠然と昭和 56 年に建築したと覚えていたとしても、着工したのが 6 月 1 日より前であれば旧耐震基準で施工されている可能性があります。そのため、正確に判断するには、建築確認を行った証明である「建築確認済証」の日付を確認する必要があります。

建築確認済証が手元に無い場合、建築確認を行った自治体で「建築計画概要書」、あるいは「台帳記載事項証明書」を閲覧することで確認できます。建築計画概要書は建築確認申請書と一緒に自治体窓口に提出する書類で、台帳記載事項証明書は、建築確認を受けたことを証明する書類です。いずれも建築確認年月日を確認することができます。

それによって、新耐震基準以前に建築された住宅であれば、耐震診断を行う必要があります。「耐震改修促進法」<sup>27</sup>により、マンションやアパートの賃貸住宅で、3 階建て以上かつ延床面積 1,000 m<sup>2</sup>以上ある場合、耐震診断の実施が義務付けられています。その規模に満たない場合でも努力義務とされており、診断の結果耐震性を有していない場合、耐震改修の実施に務めなくてはなりません。(図表 2-5-2-3)

図表 2-5-2-3 耐震診断義務付け対象となる賃貸住宅（共同住宅）の要件

既存耐震不適格建築物			
新耐震基準を満たさない耐震不明建築物（昭和56年5月31日以前に新築した建築物＜同年6月1日以後に増築工事等を行い検査済証の交付を受けたものを除く＞）			
耐震診断義務付け対象建築物			
	A 要安全確認計画記載建築物	B 特定既存耐震不適格建築物	A,B以外の既存耐震不適格建築物
要件	地方公共団体が耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12メートル以下の場合は6メートル超）	3階以上かつ延床面積1,000㎡以上	
義務規定	耐震診断の実施とその結果の公表を義務付け 耐震改修実施の努力義務	耐震診断の実施の義務付け 耐震改修実施の努力義務	耐震診断、耐震改修実施の努力義務

(資料) 建築物の耐震改修の促進に関する法律、同施行令を基にニッセイ基礎研究所作成

国土交通省の推計では、2018（平成 30）年時点で新耐震基準より前に建築された共同住宅は全国に約 410 万戸あり、その内、約 140 万戸について耐震性が不足しているとしています。このうち民間賃貸住宅はどのくらいになるでしょう。平成 30 年住宅・土地統計調査の共同住宅における民営借家比率が、

<sup>27</sup> 建築物の耐震改修の促進に関する法律



約 34%であることから、これを単純に 140 万戸に乗じると耐震性不足の民間賃貸住宅戸数は、おおよそ 48 万戸になります。政府は耐震性が不足している住宅を 2030（令和 12）年までにおおむね解消することを目標としており<sup>28</sup>、耐震診断や耐震改修について補助や税制、融資などいくつかの支援制度を設けています。こうした支援制度を活用して、いち早く耐震化してほしいと思います。

図表 2-5-2-4 住宅の耐震化に関する支援制度（令和 4 年度）

耐震診断に対する補助		
	民間実施	国と地方で2/3を補助
	地方公共団体実施	国が1/2を補助
補強設計等に対する補助		
	民間実施	国と地方で2/3を補助
	地方公共団体実施	国が1/2を補助
耐震改修、建替えまたは除却への補助		
	マンション	国と地方で1/3を交付
	その他	国と地方で23%を交付
耐震改修促進税制		
	所得税	耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%等を所得税から控除
	固定資産税	固定資産税額（120㎡相当部分まで）を1年間1/2に減額（特に重要な避難路沿道にある耐震診断義務付け対象の住宅は、2年間1/2減額）
住宅金融支援機構による融資制度		
	融資限度額	1,500万円

（資料）国土交通省資料を基に筆者作成

### 3——地域の防災力を高める

#### （1）防災力強化住宅認定制度に見る防災性能を高める方法

採り得るべき賃貸住宅の災害対策は以上にとどまりません。実際に被災した場合に、安全に避難できる経路の確保、けが人の救助や、損壊物などで閉塞状態にある人の救出に必要な医薬品や道具の備え、ライフラインが復旧するまで、安全に避難生活を送るためのスペースや必要な物資の確保といったことが必要になります。さらには、いざというときに共助が発揮されるように、平時から入居者同士で防災訓練を行うといった取り組みも重要になります。

こうした取り組みの参考となる制度が、「防災力強化住宅認定制度」です。これは、自治体が防災性能に関する基準を独自に設けて、それに適合するマンションなどの共同住宅を認定するものです。防災の考え方が、あらかじめ災害の程度を減らす減災を強化するとともに、震災後など直ちに人命にかかわる状況でなければ、自宅避難を基本とするように変わってきたことを受けて、大都市部を中心に、このような認定制度を設ける自治体が増えてきました。

大阪市が 2009（平成 21）年に創設して以降、東京都荒川区、大阪府、東京都墨田区、仙台市、東京都中央区、横浜市が導入しています。このうち、仙台市は分譲マンションのみ対象としており、それ以

<sup>28</sup> 「住生活基本計画（令和 3 年 3 月）」の目標をそう定めているほか、「国土強靱化年次計画 2022」（令和 4 年 6 月 21 日国土強靱化推進本部決定）において、「住宅については、令和 12 年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消すべく、耐震化を促進する」としている。

外は分譲か賃貸かを問わず共同住宅を対象としています。

いずれも、防災性能に関する基準を自治体が独自に設けて、それに適合するマンションを認定するものです。基準は建物構造、家具転倒防止対策、避難路確保、食料備蓄などの他、自主防災活動の実施といったソフト面の取り組みも盛り込まれています。

認定した住宅は自治体のウェブサイトで公表されるため、家主や管理会社にとっては認定を広告宣伝に活用でき、入居促進につながるメリットがあります。入居者にとっては、防災性能について行政がお墨付きを与えた物件であることから、安心して入居できるというメリットがあります。

図表 2-5-3-1 防災力強化住宅認定制度

自治体	名称	開始	認定件数	内賃貸	認定戸数	内賃貸
大阪市	大阪市防災力強化マンション認定制度	2009（平成21）年	54	6	6,369	307
東京都荒川区	災害時地域貢献建築物の認定・助成制度	2011（平成23）年	15	-	-	-
大阪府	大阪府防災力強化マンション認定制度	2012（平成24）年	8	2	658	54
東京都墨田区	すみだ良質な集合住宅認定制度（防災型）	2013（平成25）年	14	11	405	242
仙台市	杜の都防災力向上マンション認定制度	2013（平成25）年	60	-	8,015	-
東京都中央区	中央区防災対策優良マンション認定制度	2014（平成26）年	100	-	-	-
横浜市	よこはま防災力向上マンション認定制度	2022（令和4）年	7	-	-	-

（注）仙台市は分譲マンションが対象で、賃貸住宅は対象にしていない。いずれも 2023（令和 5）年 3 月現在。-は確認できていないもの。  
（資料）自治体ウェブサイトを基にニッセイ基礎研究所作成

認定基準を具体的に見てみましょう。例えば、中でも賃貸住宅の認定実績が多い、東京都墨田区の「すみだ良質な集合住宅認定制度（防災型）」では、防災対策を施した良質な集合住宅を「防災や災害に配慮した機能を有する集合住宅で、災害発生から 3 日間、避難所に行かず生活ができる住宅」と定義した上で、認定に必要な要件を定めています。（図表 2-5-3-2）

認定要件は必須項目と選択項目があり、必須項目として備蓄倉庫、雨水貯留槽と要水ポンプの設置、各戸に家具転倒防止金具が設置できる長押などの備えが求められています。選択項目のハード面では、構造・設備上の配慮として、災害用仮設トイレとそれが設置できるマンホール、災害時に居住者以外の者が一時待機できる共用部分の確保、破損した窓ガラスが落下、飛散しない措置が示されており、これらから一定項目以上を選択します。

ソフト面では、管理・運営上の配慮として、備蓄倉庫に飲料水や食料を準備し適正に管理することや、防災用品を各住戸、新規入居者毎に配備することの他、年に 1 回以上の防災訓練の実施や地域コミュニティの防災訓練への参加も定めており、やはりこれらから一定項目以上を選択します。

これだけ見ると、賃貸住宅でとてもそこまで面倒見られないと敬遠する家主が多そうだとすることは想像に難くありません。認定基準を満たすためにはそれだけ建設資金を上積みしなければならず、ソフト面の取り組みは定期的、継続的に行わなければならないため、家主や管理業者の業務を増やすことになり、経費の面でも負担が掛かります。

ですが、これから先大規模災害の発生が予想され、毎年のように住宅被害が起きている状況の中、災害時の安全性を重視する入居希望者が増えている現状において、防災性能の高さをアピールすることは

経営上の強みになることは間違いないと思います。

上積みしたコストは、家賃に転嫁する必要があると思いますが、前述のとおり長期間経営する中で回収し、利益を出すことを前提にすれば、コストを掛けて防災性能を資産価値として残すことは意義のあることです。

図表 2-5-3-2 すみだ良質な集合住宅認定制度（防災型）認定要件

必須項目
<input type="checkbox"/> 耐震性（必要な耐震等級の取得あるいは免震構造）
<input type="checkbox"/> 設備配管（フレキシブルジョイントの採用）
<input type="checkbox"/> エレベーター（地震時管制運転装置設置）
<input type="checkbox"/> 備蓄倉庫の整備
<input type="checkbox"/> 生活用水の確保
<input type="checkbox"/> 住戸内の安全対策

選択項目
<input type="checkbox"/> 構造・設備上の配慮 （備蓄倉庫を中間階に設置、予備電源確保他）
<input type="checkbox"/> 管理・運営上の配慮 （飲料水・煮炊き不要な食料の確保、各戸に防災用品配備、地域自治会の防災訓練に参加、災害時にエントランスを開放、区と防災協定を締結）

（資料）墨田区資料を基にニッセイ基礎研究所作成

## （2）地域の防災力向上に貢献する賃貸住宅

防災性能を高めた賃貸住宅があることは地域にとっても価値のあることです。それだけ地域の防災力を高めることになるからです。

大規模災害では、いくら備えを十分にしたとしても、そこだけで避難生活が完結することはあり得ません。被災の程度が小さければ、程度が重い被災者を支える側になり得ます。逆に重ければ、地域の人に支えられる側にもなり得ます。そのような関係を前提にすれば、防災力を強化した賃貸住宅は、それだけ災害時には地域の被災者を支える側になることが期待され、それに応えることができる存在になるでしょう。入居者の安全を守った上で、ライフラインが復旧するまでの間、賃貸住宅内に設置した災害用仮設トイレを地域住民にも開放する、雨水貯留層の水を生活用水として提供するといったことで、地域に貢献することが可能です。

もう一つ災害対策の面で地域に貢献することができることがあります。それは、防災意識の高い人が入居するということです。防災力の強化にコストを掛けた分を家賃に転嫁すれば、周辺相場よりやや高い家賃になるかもしれませんが、そこに入居するのは、防災性能を評価し、安全・安心にある程度お金を掛けてよいとする人の可能性が高いと言えます。防災意識の高い人が増えることは、地域にとって心強いことではないでしょうか。

認定要件に地域の防災訓練への参加といった取り組みは、日頃から入居者と地域住民が防災訓練を通じて交流し、実際に災害が起きたときに、そうした関係が生かされることを期待する意図があると思います。ですが、一般的な賃貸住宅であれば、そのような機会があったとしても、入居者自らそこに参加することは考えにくいでしょう。しかし、家主や管理会社が地域と入居者の媒介役となって何らかの形で参加を促せば、防災意識の高い入居者は積極的に参加する可能性も高いと思います。

このように、地域の価値を高めるという視点からも、所有する賃貸住宅の防災力の強化を行ってほし

いと思います。

## 6. 長期経営のための修繕計画を練り上げる

### 要旨

- 計画修繕とは、計画的、予防的に修繕を行うこと。これによりトータルの修繕コストを抑えることができる。経営期間におけるトータルの修繕費を把握するためには長期修繕計画が必要。これにより事業計画に修繕費を組み込むことができ、いつ、どのくらいの資金が必要になるのかといった重要な経営判断が可能になる。
- 賃貸修繕積立共済は共済掛け金を経費算入できることから大きなメリットがあるため活用すべき。しかし、対象が屋根や外壁に限定されるため、他の修繕項目も含めて資金を準備しておくことが必要。融資を受けて新規に賃貸住宅を整備する場合、弁済が他の資産まで及ばない「責任限定型保証」の利用は有益。申し込みには長期修繕計画が必要になる。
- 今後は、賃貸住宅における計画修繕が一般化するはずであり、将来的には、入居希望者が、修繕も含めた維持管理の状況を評価して、入居先を選定するようになるであろう。そのような社会の到来を意識して、今から取り組むべきである。

### 1——予防的、計画的修繕の必要性

#### (1)トータルの修繕コストを抑えるための計画修繕

いかなる賃貸住宅も経年劣化します。劣化や不具合、見た目も含めた老朽化を放置しておく、当然ながら空室につながります。空室も老朽化も放置しておく、いずれ腐朽や破損を生じて、入居者の安全な生活を脅かすことになります。

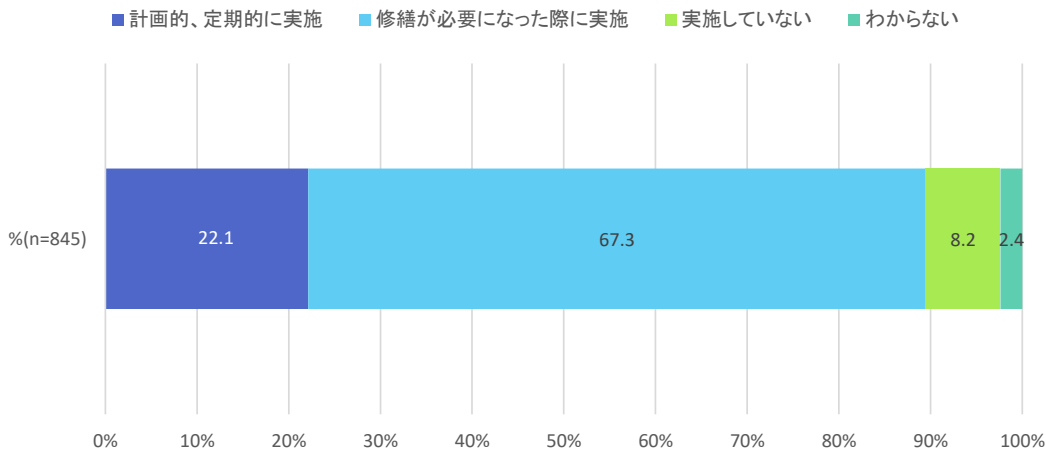
家賃水準を維持するためには、陳腐化した設備を入れ替えたり、外観をきれいにしたりする必要があることを理解する家主は多いと思います。しかし、劣化や不具合が生じる前に、予防的、計画的に修繕を実施した方が、トータルのコストは低いことを理解する家主はまだ少ないようです。

一般財団法人住宅改良開発公社が実施した、家主に対するアンケート調査では、計画的に修繕を実施している家主は全体の約 20%にとどまっており、必要になったら実施している家主は約 67%を占めています。さらに、修繕を実施していない家主が約 8%います。

経営を安定化させるためには、劣化や不具合が認められてから場当たりに修繕を実施するのではなく、やはり、劣化・不具合事象の発生を予防する観点から、その発生時期を見定めてその前に手を打つことが必要です。例えば、外壁にひびが入り、そこから雨水が住戸内に浸入してしまうと、その工事に必要なコストだけでなく、修繕のために入居者に退室してもらう必要があり、その間の宿泊費や家財の補償料等を支払う必要が生じる場合があります。

このように、トータルのコストを抑えるために行うのが、計画修繕です。

図表 2-6-1-1 家主アンケート調査による維持修繕の実施状況



(資料) 一般財団法人住宅改良開発公社「賃貸住宅市場の動向と将来予測（展望）調査」2020年12月

## (2)事業期間におけるトータルの修繕費を把握するための長期修繕計画

賃貸住宅経営において修繕費は特に大きなコストになります。したがって修繕をいつ、どこを、どのように、いくら掛けて行うのか、そのための資金をどうやって準備するのかは重要な経営判断になります。長期的な経営で収益を得ていこうとするなら、その経営期間におけるトータルの修繕費を把握しておく必要があります。

それを把握するために最も適した方法は、長期修繕計画を作成することです。長期修繕計画は、賃貸住宅の経営期間における修繕工事の実施予定年とその費用の目安を示した計画です。長期修繕計画を作成することで、いつ（修繕予定年）、どこを（修繕項目）、いくらぐらい（修繕費用）で修繕するのが明確になります。これにより、事業収支を示した事業計画に修繕コストを組み込むことができ、修繕資金の準備を行うことができます。複数物件所有している場合は、さらに長期修繕計画の重要性は高まります。修繕の実施時期が重なるとそれだけ資金の準備が大変になるため、それを事前に把握しておくことは非常に重要だからです。

最近では、新築時に施工業者やハウスメーカーが長期修繕計画、あるいは修繕費を組み込んだ事業計画を家主に提供することがあると聞きます。それがあればそのまま活用することができます。無ければ、新たに作成する必要があります。ですが、家主がそれを作成することは、よほど建築の知識がない限り難しいと思います。そこで考えられるのは、管理委託している管理業者や建設した施工業者、あるいは付き合いのある一級建築士などの専門家に依頼することです。信頼できる事業者や専門家であれば、そ

の依頼に応じてくれるでしょう。

賃貸住宅の場合、分譲マンションにおける長期修繕計画のように詳細な修繕項目毎に修繕費が掲載されているものでなくてもよいと思います。要するにいつ頃、どこを工事する必要がある、その費用の目安が分かればよいのです。日頃から家主に修繕工事の実施を提案している業者であれば、築年数に応じていつ頃修繕を実施するのがよいのか把握しているはずです。例えば外壁の塗り替えや屋上防水のやり替えは10～12年毎に行う、鉄部の塗装は5年毎に行うといったことです。それを30年なり40年なりといった経営期間に落とし込むことでも十分経営判断の参考になります。

## 2——計画修繕を支える制度の活用

管理会社等の提案により、計画的に修繕を実施することにしたとしても、実際に修繕工事をする際に、家主がその資金を確保しておらず、適時に実施することができないという課題が以前からありました。

これに対し、事業者によっては、金融商品を活用して家賃収入の一部を積み立てるなどの提案をしましたが、家主にとって積み立てるメリットに乏しく、その動機が生まれず、積み立てたとしても、それを確実に修繕資金として支出することを担保することがさらなる課題になっていました。

### (1)賃貸住宅修繕共済

そのような修繕資金面を支える制度が、2022年に登場しました。全国賃貸住宅修繕共済協同組合が提供する、「賃貸住宅修繕共済」<sup>29</sup>です。これは、将来必要になる賃貸住宅の修繕費を共済掛け金として組合に支払うことで、それが損金計上でき、修繕実施費用が共済金として支払われるものです。

#### ①加入メリットと効果

共済掛金が経費になることは家主にとって大きなメリットになりますので、加入した方がよいでしょう。これまでも法人家主であれば、保険などの金融商品による積み立てを損金計上できましたが、今後この制度を活用することで個人家主も経費化することができ、経営者の多くを占める個人家主に広く普及すると思います。

損金計上できるというメリットから確実に共済掛金が支払われます。共済掛金は修繕費としてのみに支払われることから、修繕工事が確実に実行されます。その前提として、毎年建物検査が必ず実施され劣化・不具合事象の早期発見が期待されます。

それらにより、家主にとっては資産価値の維持につながり、劣化に伴う入居率の低下、家賃水準の引き下げといった経営を圧迫する状況を回避することができます。社会的には適切に維持保全されることで賃貸住宅ストックの長寿命化が期待できます。

#### ②課題

課題としては、現状で共済の対象が、共用部に限られていることが挙げられます。長期経営することを前提にすると、水回り設備の交換など住戸内のリノベーションも必要になり、それなりの費用が掛かることから、こうした現状では対象とならない項目の修繕資金を独自に確保しておく必要があります。

<sup>29</sup> 詳しくは、「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」のウェブサイトを参照。<https://shuzen-kyosai.jp/>

それには家賃収入から一定額を積み立てるのが最も着実です。そのためにも前述のとおり、長期修繕計画により、修繕予定年、修繕項目、修繕費用を把握することが必要になります。

賃貸住宅修繕共済の申し込み方法は2つあり、1つは組合所定の長期修繕計画書を作成し、共済掛金を算出し申し込む方法です。もう一つは、共済の対象となる賃貸住宅の戸数に応じて定められた掛け金額を用いて申し込む方法です。後者は、長期修繕計画を作成するノウハウがない家主向けだと考えられますが、やはり正確に掛け金を算出するために長期修繕計画による方法が適しています。そのためにも、先に示したとおり、信頼できる事業者や専門家の協力を得て、長期修繕計画を練り上げることが望ましいと思います。

## (2)責任限定型保証

アパートローンを活用して賃貸住宅経営している家主は、融資保証も掛けていると思います。一般的な融資保証は、ローンの返済が困難になった際に、保証会社が肩代わりする代わりに、物件の処分に加えて他の資産により弁済する必要があります。

これに対し、一般財団法人住宅改良開発公社の「責任限定型保証（家族にあんしん保証）」は、物件処分のみを求め、残債は住宅改良開発公社が負担するという保証商品です。利用条件に、「原則として申込時に、適切と認められる長期修繕計画書等の提出を行い、当該計画内容に基づく修繕工事の実施等を誓約できること」があります。要は、長期修繕計画に基づき必要な修繕を適切に実施することで、資産価値の低下を抑制し、物件処分後の残債をなるべく小さくすることを担保するものです。

家主にとっては、弁済が自宅の処分などに至らないため、愛称にあるように、家族にとっても安心できるので、大きなメリットと言えるでしょう。社会的には、これを利用することできちんと修繕が行われている賃貸住宅ストックが蓄積されるメリットがあります。

これから賃貸住宅経営を行う場合、積極的に利用することを勧めます。

## 3——予防的、計画的修繕の一般化

これまで計画修繕に取り組む家主が少なかったことが大きな課題でしたが、以上のような制度を積極的に活用する家主が増えることで、計画修繕が一般的に行われるようになってほしいと思います。いずれ、入居希望者が修繕も含めた維持管理の状況进行评估して、入居先を選定するようになるでしょう。なぜなら、既に、分譲マンションにおいて、「マンション管理適正評価制度」<sup>30</sup>が開始されているからです。これは、分譲マンションの維持管理状態等について6段階で評価し、ウェブサイトで公開するものです。

国土交通省の調査によると、分譲マンションにおいて賃貸されている住戸の割合は、全国平均で約13%となっています<sup>31</sup>。入居希望者にとっては、それが賃貸専用マンションの物件か、分譲マンションの賃貸物件かは関係なく、条件に合えば選定します。これまで、入居希望者がマンションの維持管理状態を簡易で客観的に把握する方法はありませんでしたが、この制度によって、それを条件に加えること

<sup>30</sup> 一般社団法人マンション管理業協会が運営している。https://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/

<sup>31</sup> 「平成30年マンション総合調査結果」国土交通省住宅局



ができるようになりました。

第 1 章で紹介した住宅改良開発公社が実施した入居者対象アンケート調査では、「住宅の維持管理の状態」を重視すると回答した割合は 67.3%を占めています。この結果からも、維持管理の状態が客観的に把握することができれば、それを条件の一つにする入居希望者はたくさんいると考えられます。そうした状況も視野に入れて、計画修繕に取り組むべきだと思います。

## 7. 質の高いコミュニティを育む

### 要旨

- 少子高齢化と世帯数の減少が同時に進行する今後は、同じ地域で、多世代、多様な世帯が互いに支え合いながら暮らすことが必要とされ、そのような賃貸住宅が社会的に求められるようになっていく。賃貸住宅の入居者同士のコミュニティ、入居者と近隣住民とのコミュニティを育むことは、さまざまなメリットがあり、賃貸住宅経営にとってプラスになることしかない。コミュニティ型賃貸住宅などの導入を検討すべきである。

### 1—賃貸住宅でコミュニティを育む意義と効果

少子高齢化と世帯数の減少が同時に進行する今後は、同じ地域で、多世代、多様な世帯が互いに支え合いながら暮らすことが必要とされ、そのような賃貸住宅が社会的に求められるようになっていくと考えます。賃貸住宅を経営する家主には、その点を是非考慮してほしいと思います。そのためここでは、賃貸住宅でコミュニティを育む意義と効果を検討します。

#### (1)コミュニティを求める入居希望者の存在（入居者の視点）

これまで民間賃貸住宅では入居者同士のコミュニティを育むといったことは積極的に行われてきませんでした。むしろ、同じ住棟に居住しながら、隣同士でさえお互いどのような人が住んでいるのか知ることのない居住形態が一般的になっています。

このことは、近隣との関係を煩わしく感じ、あえて匿名性を保って生活することを希望する層が主流で、そのような価値観に合わせた民間賃貸住宅しか供給されてこなかったということだと思います。

しかし、かつての長屋暮らしのように、入居者同士つながりを持ち、支え合い、助け合う、お互い様の関係が、共同住宅の価値としてあったはずです。生活実感としても、生活の中で抱えるちょっとした悩みを身近な人に話し、共有することで安心感を得られ、お互いの支えになることがあります。特に子育て期や高齢期の生活でそれを経験した人は少なくないはずです。

さらに言えば、住まいを中心とした日常の生活を、人とのコミュニケーションを通じて楽しもうとする人が、若い層を中心に増えているように感じます。

実際に、昨今、コミュニティ型賃貸住宅の事例が少しずつ増えており、大手ハウスメーカーも商品化しているのは、入居者同士のつながりに価値を感じる層が増えてきているのだと思います。

最近の入居者を対象としたアンケート調査でも、全体から見ると少ないものの、コミュニティ型賃貸住宅に関心を持つ消費者は一定程度存在します。そうした層にとって、入居者同士挨拶さえ交わすことをためらう一般的な賃貸住宅は極めて暮らしにくいと言えるでしょう。

その意味からも、コミュニティに価値を感じる層に応える民間賃貸住宅へのニーズは着実にあると思います。

## **(2)コミュニティが付加価値となって立地の悪さを補う（家主・事業者の視点）**

あるコミュニティ型賃貸住宅は、最寄り駅からバスで15～20分程度という、立地面では必ずしも有利とは言えない場所にあります。しかし、子育て支援をテーマにしたコミュニティ型賃貸住宅とすることで、近隣相場よりやや高めの賃料を設定しています。

しかも、交流の場として使われている共用空間の掃除を入居者自ら行うという申し出や、備蓄物資の管理を入居者同士で行うので防災倉庫を設置してほしいという要望が入居者の側から示されるなど、一般的な賃貸住宅では考えられない自治的な活動に進展しています。家主にとっては資産保全という観点からとても望ましいことと言えます。

別の事例でも、相場より高い賃料にもかかわらず、コミュニティのある暮らしに価値を求める入居者を惹き付け、入居者と家主の関係、さらには地域との関係を築くことで、クレームや家賃滞納のない、いずれにとっても幸福な賃貸住宅経営を実現しています。

このように、賃貸住宅におけるコミュニティの醸成は、コミュニティのある暮らしが価値となって、賃貸住宅経営上のマイナスを取り除き、プラスに変える効果があると言えます。この点は、家主にとって大きなメリットと言えるのではないのでしょうか。

また、経営を支える管理会社などの事業者にとっては、不利な立地での経営を、コミュニティを加えることで優位なものにする事業企画を家主に提案するなどして、ビジネスチャンスにつなげることが期待できます。

## **(3)共助の関係に前向きな世帯が、地域の担い手になる（地域の視点）**

コミュニティ型賃貸住宅に入居する世帯は、他人とのコミュニケーションをいとわず、身近な人との交流も含めて日々の生活を楽しもうとする姿勢を持つ世帯と考えることができます。そうした世帯が同じ賃貸住宅に暮らすことで、お互いを支え合う共助の関係が生まれます。

つまり、コミュニティ型賃貸住宅が、その地域に、共助の関係に前向きな世帯を呼び込むことになるのです。そしてそのうちの6～7割は同じ地域で持ち家を取得して定住層となることが統計から分かっています。

地域社会にとって、共助の関係に前向きな世帯が定住層となることは、地域の担い手を得ることに直結します。地域の担い手を得ることは、今後、人口減少、世帯減少社会において、少子・高齢化や、地球温暖化の進行に伴う災害の頻出などに対応しながら、地域を持続的に維持していくために、いかなる

地域にとっても求められることです。

なにより、近くの賃貸住宅に誰が住んでいるのか分からないよりは、顔を合わせれば挨拶を交わす関係の方が、お互い居心地がいいはずです。このように、賃貸住宅入居者のコミュニティを醸成することは、地域社会にとっても、大きい意義を持つのです。

#### **(4)コミュニティは有事の際に威力を発揮する（まちづくりの視点）**

日頃から地域コミュニティを育てておくことが、災害などの有事に効果的であることは阪神淡路大震災での教訓となっており、東日本大震災では避難所運営や応急仮設住宅においてその教訓が生かされました。

阪神淡路大震災では、自治会活動が活発だった共同住宅において、震災後すぐに管理組合の役員が居住者全員の安否確認を行い、エレベーター内に閉じ込められていた居住者を救出しました。高架水槽が損壊したことから、地下貯水槽からの給水を図り、高齢居住者の水汲みを居住者皆で協力するなど、復旧までの生活を居住者同士で支え合っていたといったことが伝えられています<sup>32</sup>。

応急仮設住宅においては、入居が抽選で行われたことから従前のコミュニティと離れ、知らない土地で慣れない生活から、閉じこもりや孤立死を招いたことや、大規模仮設住宅団地にふれあいセンターと呼ばれる入居者同士の交流の場を設けるなどしたことは、復旧、復興期においてコミュニティへの配慮の必要性が重要な教訓となって、その後の災害に生かされています<sup>33</sup>。

東日本大震災では、借り上げ仮設住宅（賃貸型応急住宅）が制度化され、民間賃貸住宅が仮設住宅として被災者に提供されるようになりました。被災規模が大きく、また余震が長引くなどした場合、一次的に被災地域を離れて、賃貸型応急住宅に暮らす選択肢が増えたことはよいことですが、上に述べた阪神淡路大震災の教訓を踏まえると、その賃貸型応急住宅においても、入居者が孤立することがないようなコミュニティ型賃貸が望ましいと言えるでしょう<sup>34</sup>。

以上のように、様々な政策課題の解決において、コミュニティを醸成することが有効な手段の1つであるとするならば、戸数で言えば全体の3割近くを占める民間賃貸住宅の入居者同士、入居者と地域住民とのコミュニティを育むことを、まちづくりとして考慮すべきことと言えるでしょう。

## **2——入居者同士のコミュニティを求めない家主の理屈**

### **(1)入居者のコミュニティが育まれている賃貸住宅では家主が積極的に関与**

実際に家主は入居者同士のコミュニティについてどのように考えているのでしょうか。最近、国土交通省が実施した家主に対するアンケート調査を見ると、経営している賃貸住宅において住民同士のコミュニケーションが活発に行われているかという設問に対し、「とても行われている」はわずか2.1%、「行われている」が10.3%です。これに対し、「どちらとも言えない」が31.7%、「行われていない」が17.1%、

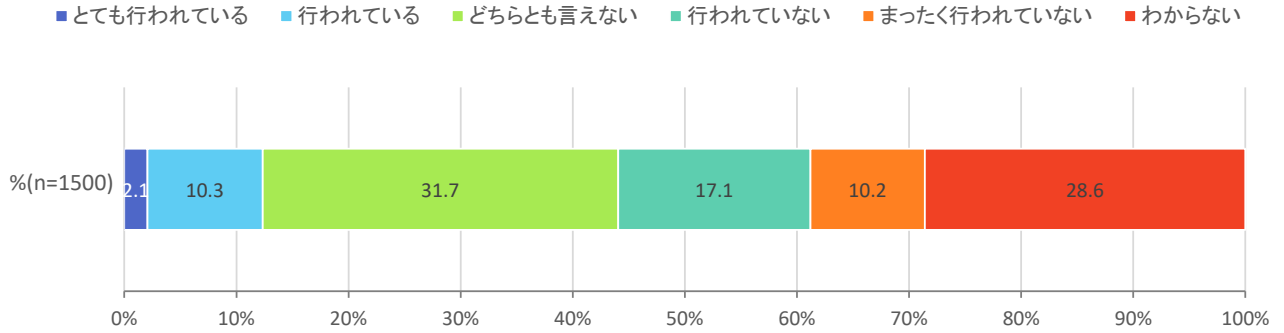
<sup>32</sup> 「阪神・淡路大震災による分譲マンションの復旧過程と管理組合の対応」（1996年3月 阪神大震災マンション復興問題特別委員会）

<sup>33</sup> 「伝える—阪神・淡路大震災の教訓—2. 暮らす＝被災者・被災地の生活条件を整え、その自立を支援する」監修：阪神・淡路大震災復興フォローアップ委員会 編集：兵庫県 発行：株式会社ぎょうせい

<sup>34</sup> 参考「借り上げ仮設住宅に求められるコミュニティの視点—熊本地震を機にコミュニティを育む賃貸住宅の普及を」ニッセイ基礎研究所 塩澤誠一郎 研究員の眼 2016年04月19日

「まったく行われていない」が10.2%、「わからない」が28.6%となっています。(図表 2-7-2-1)

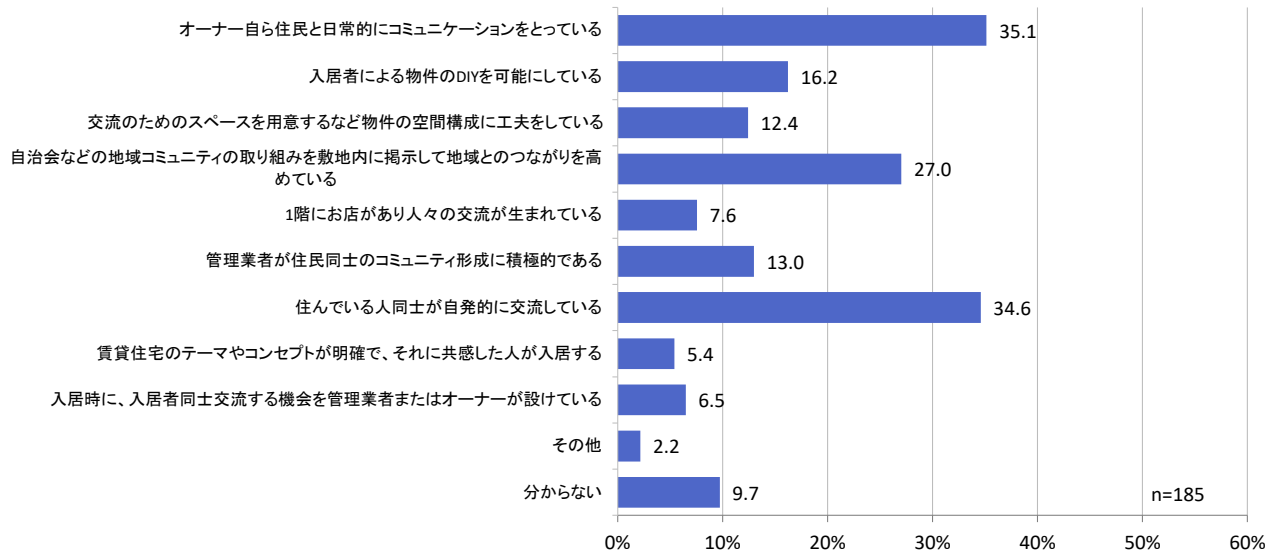
図表 2-7-2-1 住民同士のコミュニケーションの状況



(資料) 「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

住民同士のコミュニケーションが活発なのはどのような要因によるものかを問うと、「オーナー自ら住民と日常的にコミュニケーションをとっている」が35.1%で最も高く、以下、「住んでいる人同士が自発的に交流している」(34.6%)、「自治会などの地域コミュニティの取り組みを敷地内に掲示して地域とのつながりを高めている」(27.0%)が上位にあり、入居者のコミュニティが育まれている賃貸住宅では、家主が積極的に関与していることが分かります。(図表 2-7-2-2)

図表 2-7-2-2 コミュニケーションが活発な要因 (複数回答)



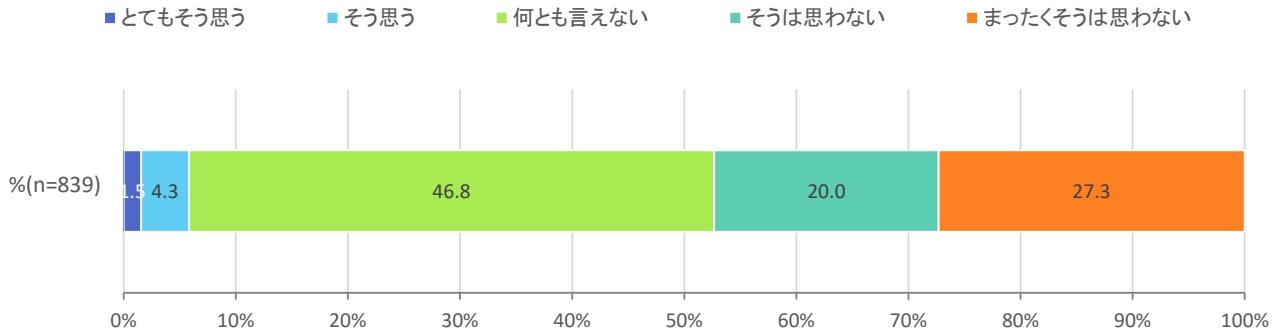
(注) 前問において「とても行われている」あるいは「行われている」を選択した回答者を対象に質問。

(資料) 「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

## (2)家主の半数近くが入居者同士のコミュニティを望んでいない

経営している賃貸物件の住民同士のコミュニケーションを活発化したいかについてみると、「とてもそう思う」が1.5%、「そう思う」が4.3%、「何とも言えない」が46.8%、「そうは思わない」が20.0%、「まったくそうは思わない」が27.3%となっています。「とてもそう思う」と「そう思う」の合計の5.8%に対し、「そうは思わない」と「まったくそうは思わない」の合計が47.3%と、家主の半数近くがコミュニケーションの活発化を望んでいません。(図表 2-7-2-3)

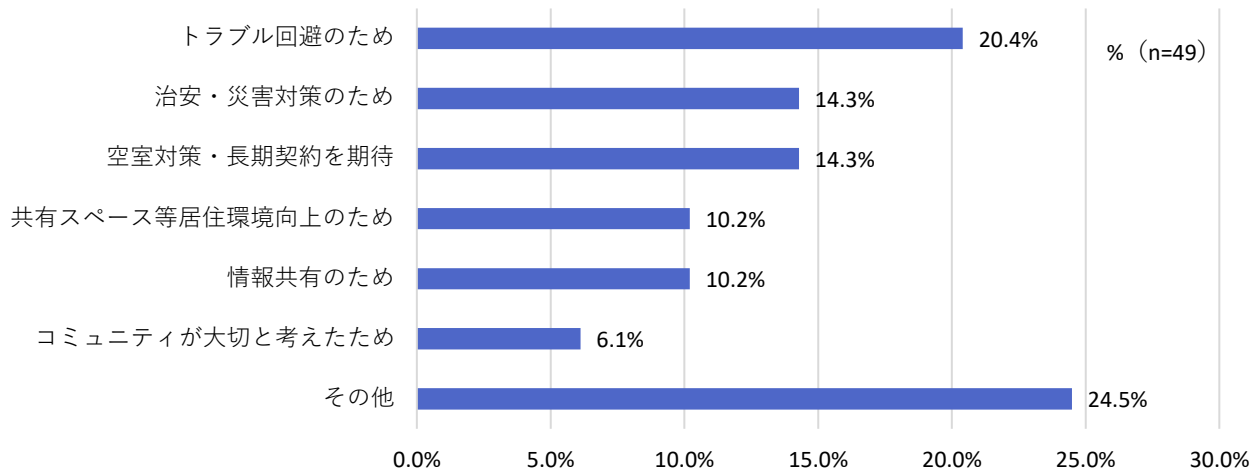
図表 2-7-2-3 コミュニケーション活発化への希望



(注) 前問において「行われていない」、「まったく行われていない」、「わからない」のいずれかをを選択した回答者を対象に質問。  
 (資料) 「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

経営している賃貸物件の住民同士のコミュニケーションを活発化したいかどうかについて、「とてもそう思う」、「そう思う」と回答した理由について、自由記述回答をみると、概ね下図に示したカテゴリーに分類でき、その中で、「トラブル回避」の割合が最も高く、20.4%（10件）を占めています。次いで、「治安・災害対策のため」と「空室対策・長期契約を期待」がそれぞれ7件、「共有スペース等居住環境向上のため」と「情報共有のため」が、それぞれ5件あります。「コミュニティが大切と考えたため」の回答が3件、「その他」として、「なんとなく」、「あったらいい」との回答もありました。（図表 2-7-2-4）

図表 2-7-2-4 経営している賃貸物件の住民同士のコミュニケーション活発化したい理由

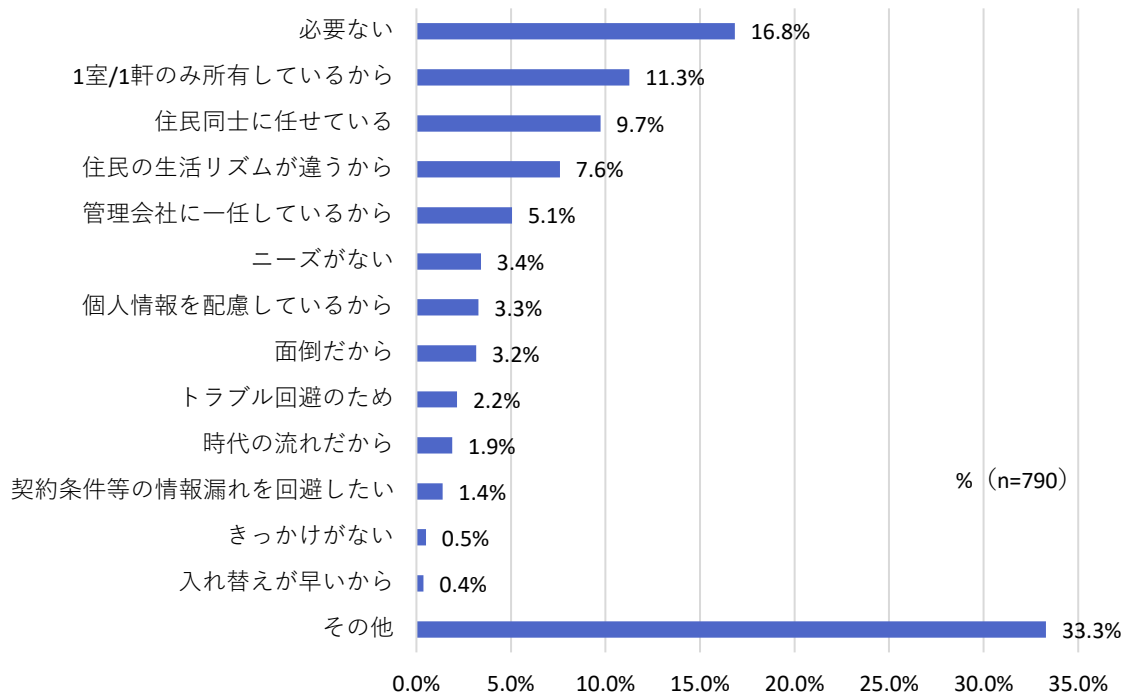


(資料) 「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

### (3) コミュニティを求めないのは「必要ない」からといった消極的な理由

一方、「何とも言えない」、「そう思わない」、「まったくそう思わない」と回答した理由を自由記述回答でみると、概ね下図に示したカテゴリーに分類でき、その中で、「必要ない」と考えている家主が最も多く、16.8%（133件）を占めています。少ないながら、「契約条件等の情報漏れを回避したい」との回答が1.4%（11件）があり、その中には、住民同士のコミュニケーションが活発になると、「家賃や更新料などの情報交換も行われる可能性がある」、「家賃の値引き交渉を住民同士が協同して要求してくることを避けたい」との回答がありました。（図表 2-7-2-5）

図表 2-7-2-5 経営している賃貸物件の住民同士のコミュニケーション活発化したくない理由



(資料)「令和3年度賃貸住宅管理業等に関する実態把握に係る調査検討業務報告書」国土交通省不動産・建設経済局

このように、多くのメリットがあるものの、多くの家主は入居者同士のコミュニティを求めています。求めていない理由も、必要ないとの考えが多く、契約条件等の情報漏れを回避したいという消極的なもので、賃貸住宅経営においてまったく念頭にないことが分かります。

しかし、先に述べたとおり、そのような些細と言えるような理由より、はるかに大きなメリットがあることから、積極的に検討すべきです。

### 3—コミュニティ醸成における家主の役割

#### (1)コミュニティ型賃貸住宅の要件

では、コミュニティ型賃貸住宅とはどのようなもののでしょうか。

コミュニティ型賃貸住宅とは、入居者同士や地域住民とのコミュニティを育む賃貸住宅のことです。コミュニティ型賃貸住宅のいくつかの事例を見ると、共通の特徴が挙げられます。そのような賃貸住宅であるという「コンセプトやテーマを提示している」こと、「交流を促す共用空間」を設けていること、入居者同士、入居者と地域住民が「交流するきっかけを作っている」ことです。いずれも、コミュニティを育むために必要な取り組みと考えられます。(図表 2-7-3-1)

#### (2)家主は入居者と地域の媒介役

では、その中で家主の役割はあるのでしょうか。上で見た、アンケート調査では、家主自ら住民と日常的にコミュニケーションをとっている、自治会などの地域コミュニティの取り組みを敷地内に掲示して地域とのつながりを高めているとの回答が多かったですが、下に示した事例Aはまさに家主がそのような取り組みを行って、入居者と地域の媒介役を果たしています。

図表 2-7-3-1 コミュニティ型賃貸住宅の特徴

A	B	C	D
			
<b>賃貸住宅のコンセプト・テーマと入居条件</b>			
<b>子育て共感賃貸住宅</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>地縁の薄いお母さん同士を繋ぎ、地域社会ともつながることが、結果として子育てをするお母さん達の安心や日々の生活の充実、ひいては子育ての喜びにつながる。</li> </ul>	<b>多世代交流型賃貸住宅</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅と子育て支援型住宅を併設し、管理会社が提供する交流イベントを通じて、入居者同士、世代を超えた交流が行われる。</li> </ul>	<b>学生居住推進活動</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>学生たちが地域で根を張って暮らし、神田っ子として生活をしながら、地域活動に取り組む。</li> <li>学生が、様々な属性の人をつなぐ媒介役となって、地域の魅力を引き出す。</li> </ul>	<b>みんなで育てる共同住宅</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>住民とまちの人々と一緒に楽しめるイベントの開催を通じて、人が住む場所であると同時に人が集う場、まちの一部としてコミュニティが育っていく。</li> <li>建設前に入居者を募集、コンセプトを共感できる人だけ入居している。</li> </ul>
<b>交流を促す共用空間</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>2棟が中庭を挟んで建っている。</li> <li>「お母さんステーション」という屋根付きの屋外共用空間が設けられ、中庭で遊ぶ子どもたちを見守りながらお母さん同士交流できる。</li> <li>入居者が管理する菜園。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用空間として多目的ルームと屋外デッキ、屋上庭園がある。</li> <li>イベント時にはこれら共用空間を一体的に活用することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学生マンションにはラウンジがあり入居学生が自由に使える。</li> <li>ワテラスコモンのラウンジは誰でも自由に利用することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3階建てのメゾネットが2棟ずつ、絡まり合うように配置された全8戸。</li> <li>入居者全員でつくったピザ窯や、友人を招いてパーティができる中庭など、「集合住宅」ではなく「共同住宅」を目指す。</li> </ul>
<b>入居者同士の共助の関係づくりのために実施していること</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理会社が交流イベントを提供。入居前に、入居者の顔合わせイベントを実施。</li> <li>入居後最初のイベントとして、クリスマスパーティーを開催。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理会社が月1回のペースで交流イベントを提供。</li> <li>多目的ホールを使ったカルチャースクールを開催。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>庭など共有部の清掃、落ち葉拾いは週替わりの当番制。竣工当時の苗木、梅、ブドウやミカンなどをみんなで植え、それらは自分達のものという感覚がある。</li> <li>空き室をあえて募集せず、みんなの共有スペースとしている。</li> </ul>
<b>地域と入居者との交流や関係づくり</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>クレドにも地域の人々とのつながりを大切にすることを謳っている。</li> <li>オーナーは地域活動にも熱心で、オーナー自ら地域のイベントポスターを母力の掲示版に張ってくれたりしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民と良好な関係を築くことを建設中から心がけてきた。</li> <li>マルシェ東北物産展や納涼会は、地域住民にも開かれたイベントとして実施。</li> <li>納涼会は町内会のお祭りに合わせて開催し、お神輿渡御の休憩場所としてマンション敷地を使ってもらった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般社団法人淡路エリアマネジメントが、ワテラスを拠点に、再開発エリアとその周辺地域におけるコミュニティづくりを目的として、イベントの開催、カルチャー教室の提供といった活動を行っている。</li> <li>入居学生は自動的に同組織の学生会員となって、同組織が行う地域交流活動の運営に参加。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>境界線を低く、緩く、屋根や外壁のデザインなどを考慮し、地域との一体感を作っている。</li> <li>夏祭りなどのイベントを開催し、地域との交流を図っている。</li> </ul>



### **(3)賃貸住宅におけるコミュニティの醸成は家主と地域が協働で取り組む**

以上、見てきたように、賃貸住宅におけるコミュニティの醸成は、家主にとっても、事業者にとっても、地域にとってもメリットがあります。したがって、家主だけで取り組むことではないと言えます。家主と関連事業者、そして地域が協働して取り組むことで、長い目で見て非常によい効果を生むことが期待できます。是非、コミュニティ型賃貸住宅の導入を検討してください。

賃貸住宅オーナーへの提言レポート

～共生と多様性の時代における賃貸住宅経営へのアドバイス～

2025年3月

---

◎発行

一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都文京区後楽1丁目2番9号

◎執筆（2023年3月）

株式会社ニッセイ基礎研究所

〒102-0073 東京都千代田区九段北4-1-7