

「改正建築物省エネ法」でCO2排出量の削減加速

時代を先取りした賃貸住宅の建設進む

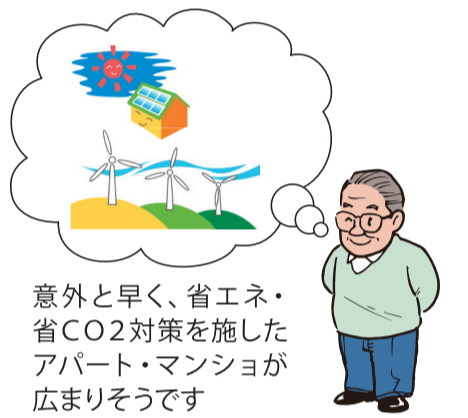
カーボンニュートラルの実現に向けて、温室効果ガス排出量の削減が地球規模の課題として取り組みが急務となっています。その中において、賃貸住宅にも時代を先取りした動きが見られます。



賃貸住宅にも省エネ、CO2削減が求められるようになってきました

令和2年10月、政府は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、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。そして、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策を強力に進めるための「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等」の一部を改正する法律(改正建築物省エネ法)が令和4年6月17日に公布されました。

法の改正により、「住宅トップランナー制度の拡充」や「エネルギー消費性能の表示制度」のほか、「新築住宅・新築非住宅に省エネ適合義務」などが課



意外と早く、省エネ・省CO2対策を施したアパート・マンションが広まりそうです

このうち、エネルギー消費性能の表示制度は、建築物の販売、賃貸を行う事業者に対して、その販売、賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示に努めなければならない、というものです。

入居者を募集する際「省エネ性能表示」の義務化

つまり、建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たな措置が加わったのです。現在、国土交通省の「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示

制度に関する検討会」で「省エネ性能表示制度」の導入準備が進められており、制度の施行は来年4月が予定されています。こうした動きを受けてハウスメーカー、マンション建設会社では、省エネ性能表示に関する取り組みを打ち出しています。省エネ性能を第三者評価機関が認定する「BELS(ベルス)ラベル表示の活用や「ZEH(ゼッチ)賃貸住宅」「LCCM(エルシーエム)賃貸住宅」の建設促進が挙げられます。

LCCM賃貸住宅など、次代のアパート・マンションは、建築物の建築時にCO2排出量の削減を図り、エネルギーとして太陽光パネルを活用し、屋根・外壁に高い断熱性能の素材を使用するなど、大幅な省エネルギーの実現を図るものです。賃貸住宅の足元にも、省エネ・省CO2対策として、時代の要請に応えるZEH賃貸住宅、LCCM賃貸住宅の建設に拍車がかかるようです。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

長く暮らしていただくように手を尽くす 入居者対応の管理はおまかせください



く住んでいただければ、これほどありがたいことはありません。その間毎月、家賃が入ってきます。ですから入居者にいかに居心地よく、長く暮らしていただけるかに手を尽くす。

早く対応して解決を図る。建物の普段の補修、修繕は入居者にほっきり分かるようにメリハリをつける、ことなどが大事なポイントといえます。かつまた、入居者を思いやるマインドも見逃せません。賃貸経営はつまるところ、不

入居者の不満を察知して 早く手を打つ 入居者に長く住んでいただけて賃貸経営の安定を図る。まさに賃貸経営の「原則」と思われるのですが、現実には理屈通りにいかないものがあります。1人の入居者に5〜7年と長

すことが経営の要ではないかと思えます。そのために、入居者とのつながりを深め、諍いや不祥事の防止に役立てる。できるだけ早く入居者の不満を察知して、早めに手を打っていく。クレームが発生した場合、とにかく素



と考えます。何しろ、物件が充足している時代だけに、入居者ニーズに比べ、快適に暮らせるように阻害要因を排除することです。国土交通省の調査によると、賃貸住宅入居世帯のおよそ3分

の1は、困った経験を持つといわれています。同じ建物内の住民とのトラブル、近隣住民の迷惑行為、ゴミ出しのクレーム等、入居者の困ったことに向き合うことが求められます。オーナー様と入居者とのやり取りは、過ぎると入居者に負担となります。また、自主管理で、サービスを提供するのは制約が出てくるケースがあります。入居者の満足度を高めながら、オーナー様のご期待にも応えることができる入居者対応の管理は、弊社におまかせください。

環境整備が進む「高齢者入居」

情報パック

「孤独死」が高齢者入居へのガードを固める ガイドラインや保険の活用でリスク軽減図る

65歳以上の高齢化率の高まりとともに、賃貸住宅入居者の高齢者対応が話題を集めています。総務省が昨年12月に公表した人口推計によると、令和4年12月1日現在のわが国の総人口は1億2,484万人で、前年同月に比べ54万人減少しています。対して、65歳以上の人口は、前年同月に比べ7万6千人増えて3,625万1千人となっています。

よく知られている通り、わが国は世界で最も高い高齢化社会で、全世界に占める65歳以上の者がいる世帯の割合は半数を占めています。ただ、高齢者世帯数については、「増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとど

まる見込みである」と見られています。国土交通省が公表した『住宅市場動向調査報告書』の令和2年度分によると、賃貸住宅に入居する高齢者がいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合は55.4%で、高齢者がいる世帯における高齢者の平均人数は1.4人となっています。ちなみに、賃貸住宅一世帯当たりの平均居住人数は1.9人です。

ガイドラインの策定により告知の判断基準が明確に

ところで、高齢者の増加とともに問題になっているのが、賃貸住宅への高齢者入居です。市場が高齢者の入居で慎重になる一番大きな要因が「孤独死」。そして、その後続く、「事故物件」「心理的瑕疵」の取り



扱いをめぐって、高齢者入居へのガードを固める結果となっています。

それでも、市場の安定化を図るために策定されて1年が経つ、『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン』の浸透で、「事故物件」「心理的瑕疵」の捉え方に、変化が見られます。

ガイドラインの策定により、告知の判断基準が明確になって、「過去の人の死」の対応が円滑に進んでいるものです。加えて、孤独死に対する貸主のリスクを軽減するため、保険商品の利用促進が図られています。高齢者入居をめぐって、環境整備は徐々に進んでいるといえそうです。

ちょっと一服



最近よく、「賃貸住宅の不満ランキング」といったアンケート調査の結果が発表されているのを目にします。部屋が狭い、日当たりが悪い、収納スペースが狭い、上下階の音が気になる等々が不満のもととして取り上げられます。これらは賃貸住宅に限らず、住居として見ても快適な住生活を送るのに解決したいものです。コストをかければそれに見合った住環境が得られるわけですが、実際は限られた土地や予算で、賃貸住宅を建てて賃貸経営をしており、入居者が思い描く、できればこんな住まいがいいといった理想

入居者の要望を組み入れ 現況に対する不満の中身を解決

想の住宅とはどうしても違ってくる。しかし、私も賃貸ビジネスに関わる者としてしましては、入居者の不満要因を「理想が高い」と受け身になるのではなく、やはり一つでも現況の不満の中身を解決して、いい方向にもっていくことに骨を折ることを惜しんではならないと考えます。とくに設備関連の追加設置や更新は後付けでも十分対応できますので、入居者の要望を組み入れる工夫がまだまだ必要と思われれます。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。