

◎既存賃貸住宅の性能向上、「必要」25%
―日本財託系ら、賃貸経営オーナーを調査

東京23区内の投資用マンションの賃貸管理を行う日本財託管理サービスは、賃貸オーナー624人を対象に「賃貸住宅の住宅性能を高める設備投資に関する意識調査」を実施した。既存の賃貸物件に住宅性能を上げる投資が必要だと感じているオーナーは24・5%で、「感じたことがない」は75・5%だった。4人に1人は性能向上に課題意識を持つが、性能向上には費用もかかることから、重視しないオーナーが多数となった。気候変動により夏の酷暑は常態化し、国の住宅政策では省エネ性能の強化が進む。住宅性能を上げる投資が必要だと「感じたことがない」オーナーが多数を占めた一方、これらを背景に「今後は賃貸市場でも省エネ性能の重要性が高まる」と調査結果は予想する。性能を向上させる設備投資の効果はオーナーも意識している。遮熱性や防音性を高める内窓の設置について、賃貸オーナーの約9割が「入居者を選ばれやすくなる効果がある」と回答した。内訳は、「騒音や結露など住宅環境改善が必要な物件に効果があると思う」が45・4%で最多。次いで「築古など魅力の足りない物件に効果があると思う」が33・0%、「とても選ばれやすくなると思う」が11・2%だった。回答者のうち実際に住宅性能を上げる設備投資を検討したオーナーは51人で、検討理由の1位は「補助金活用・税制優遇」(29・4%)。次いで「客付け・賃貸アップ」が13・7%だった。オーナーが設備投資しやすいと感じる費用回収期間は、「1〜3年」36・9%、「半年〜1年以内」26・0%、「半年以内」10・7%で、7割超が「3年以内」を希望していた。調査は東京都、YKK AP、AI賃料査定システムを提供するスマサテと共同で実施した。