「子育て支援型共同住宅推進事業」

子育て賃貸住宅のパワーアップに良い機会

政府が目指す少子化対策の一環として注力している「こども・子育て対策」の「子育て支援型共同住宅推進事業」が、令和６年度事業の予算の成立とともにスタートします。

「子育て支援型共同住宅推進事業」

補助対象
- ○ 賃貸住宅の新築・改修
- ○ 分譲マンションの改修

補助率
- ○ 新築：1/10（上限１００万円/戸）
- ○ 改修：1/3（上限１００万円/戸）

補助対象事業
- ○ 子どもの安全・安心の確保に資する設備の設置　等

テーマ	対象工事
住宅内での事故防止	衝突による事故の防止工事
	転倒による事故の防止工事
	転落による事故の防止工事
	ドアや窓での指つめ・指はさみの防止工事
	危険な場所への進入や閉じ込みの防止工事
	感電や火傷の防止工事
子どもの様子の見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備
不審者の侵入防止	不審者の侵入の防止工事
災害への備え	災害時の避難経路の安全の確保工事

「令和６年度予算概算要求額」（出典：国土交通省）

子育て世帯が安心して暮らせる住まいの実現に向けて、子どもの安全・安心や、快適な子育て等に配慮された共同住宅を支援するものです。

そのために、国土交通省では子育てに配慮した賃貸アパート・マンションの新築と改修の取り組みを支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。

賃貸住宅の子育て支援に対策費が補助されるもので、補助対象となる新築と改修は、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助が１戸当たり上限１００万円、「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助が１戸当たり上限５００万円となっています。

安全・安心の確保に役立てる設備の設置では、子どもの事故の７割が住宅内で発生することから、安全確保に役立つ設備関連を詳細に取り決めています。

バルコニー・窓などからの転落防止に手すり等の設置、感電や火傷を防止するチャイルドロックや、立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置、不審者の侵入を防止する防犯性の高い玄関ドア等の設置など、詳細に実施項目がピックアップされています。

注目を集める「子育て賃貸住宅」

また、賃貸住宅の新築に対する補助の際は、交流場所として利用できる多目的室や、プレイロットを設置する「居住者等による交流を促す施設」が求められています。

ところで、社会の子育て支援の高まりから、賃貸住宅においても「子育て賃貸住宅」の広がりが注目を集めています。

子育て賃貸住宅とは具体的には、ドアに指をはさまれないようにドアの引き残しの確保、浴室への進入防止措置の確保、子供が見渡せる間取りの工夫など、子供と子育て家族が安心、安全に暮らせる住宅といえそうです。

「子育て支援型共同住宅推進事業」の令和５年度分の募集はこの２月末に終了していますが、６年度分が予算の成立とともにスタートします。

５年度事業の基本を引き継ぐとともに、内容が強化・拡充されるので、同事業の推進に合わせて、子育て賃貸住宅のパワーアップを図る良い機会ではないでしょうか。

（出典：国土交通省）

賃貸経営ワンポイントアドバイス

入居希望者の評価を高めて入居率アップに繋げる

賃貸経営上、賃貸住宅の差別化は早くから大きなテーマに掲げられています。とにかく何か特色を持たせ、少しでも物件の付加価値を高めて、イメージアップを図り、競争力を強化させようというものです。

様々な工夫とアイデアを凝らした「コンセプト型賃貸住宅」が相次いで開発されています。たとえわずかなニッチな手法であっても、狙ったコンセプトを前面に打ち出した賃貸住宅は、ターゲットとニーズが合致すれば強みをいかんなく発揮しているようです。

少しでも入居希望者の評価を高め、入居率アップに繋げるために、できる範囲内の予算を活用して付加価値を高めたいものです。そこで、こんなプランを考えてみました。

できる範囲内の予算で特色を持たせイメージアップを図って競争力を強化

まず、徹底した清掃で美観を保つ。敷地内のゴミを拾い、雑巾で水拭きするのが基本ですから、たいした経費もかからず、効果抜群です。そして、意外と多く見られる敷地内の雑草を引き抜きます。雑草は時間とともに取りにくくなり、建物周りの雑草はとにかく目立ちます。

次に、思い切ってガーデニングを試みてはいかがでしょう。適当な大きさのプランターに季節の草花を植えます。ホームセンターで売っている苗も安く、ほどよく水と肥料を与えると、たいした手もかからず育ち、半年近く花を咲かせ、緑を見せてくれます。見栄えは申し分ありません。

または、専門業者に頼んでエントランス付近に小スペースの「坪庭（中庭）」を造作したり、古くなって壊れている物件のネームプレートを豪華仕立てに作り直してはいかがでしょう。

入居者に気に入ってもらうには、間取りや設備・機器同様に建物敷地を取り巻くイメージが大事なポイントですから、とにかく下見案内時などの入居者希望者が最初に物件に接する外観・外構で、物件のイメージアップを図りたいものです。

情報パック

『2023年度 賃貸住宅市場調査』三菱UFJ信託銀行

シングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善

信託銀行から最新の賃貸住宅市場を調査したレポートが発表されました。独自に分析した内容です。ポイントを紹介します。

三菱UFJ信託銀行は２月２日、資産運用会社や賃貸管理会社など20社に調査した、2023年9月時点の『2023年度 賃貸住宅市場調査』結果（回答率50%）を発表しました。

それによると、首都圏ではシングル・ファミリーともに昨年調査よりも大きく改善し、シングルについては、とくに都区部への転入超過回帰によっていずれの尺度でも改善幅が大きくなっています。

ファミリーについては、出社とテレワークのハイブリッドな働き方の定着からワークスペースを確保するニーズが強く、リーシング環境の改善が続き、去年にも増して良好な環境、としています。

物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっている

一方、今後１年間のリーシングマーケット全体に与える影響が大きいと考える項目では、「個人の就業環境や収入の増減」が最上位で、「テレワーク等の働き方の変化」「周辺環境へのこだわり等、個人の考え方の変化」となっています。

アフターコロナで注目すべきと考える変化については、消費者の職住近接志向の高まりと都心での需要拡大、外国人需要の回復などポジティブなニュアンスのコメントが多く、一方で、物価高の影響で消費者の目線が厳しくなっているとの指摘も見られました。

また、環境配慮の取り組みについて、「既に取り組んでおり、今後も積極的に推進する」「今後も継続して検討する」という前向きな回答の割合が９割超を占めています。

そして、環境に配慮された賃貸住宅とそうではない賃貸住宅を比べた際の成約賃料の違いについては、「違いはない」との回答が９割超を占めた、としています。

ちょっと一服

かつての高度経済成長期の一端を映し出す「賃貸住宅」の呼称

今日、アパート、マンションを指して「賃貸住宅」と呼ばれます。賃貸住宅が広く使われるまでは、「借家」あるいは「貸家」と呼ばれていました。ですから今でも、国土交通省など行政機関が公表する各種の統計では、「借家・貸家」が使われています。

借家・貸家を統計上分類別けをすると、賃貸住宅、社宅、寮などがありますが、貸家の実態は９割近くが賃貸住宅となっています。

「賃貸借契約」に基づいて貸し借りする住宅ですから、賃貸住宅の呼び名が分かりやすいので一般に広がったとされていますが、１９６０年代高度経済成長の真っ只中、都市部への人口移動で新しい住居が求められて、アパート・マンションの大量供給が続いた頃、仲介不動産会社が賃貸住宅と呼び始めたのが契機といわれています。

当時の旺盛な住宅ニーズに応える意気込みが、賃貸住宅のネーミングの背景にある、という話も聞かれます。

古くから続く間借り、借家、貸家の呼び名より賃貸住宅に、合理性とファッション性を見出したのかもしれません。

（※）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。