日本経済新聞　2023年8月1日
21 マーケット総合 11版 【第三種郵便物認可】

大機小機

「住」の時代を今こそ

世界幸福度ランキング、SDGs（持続可能な開発目標）達成度ランキングともに1位の国、フィンランド。人口は約560万人にすぎず、多くの人は夏休みを3～4週間とる。

ただ、国際通貨基金（IMF）の統計によると、1人あたり名目GDP（国内総生産）は5・4万ドル。3・5万ドルの日本の1・5倍である。自然と共存しながら、経済成長とゆとりを両立させている。

大使館上席商務官のラウラ・コピロウ女史によれば、日々の生活にあっての優先度は、衣食住でなく「住食衣」の順。冬が長く家に閉じこもる時間が長いこともあって、最もこだわるのは住まいだ。季節の変化に応じて、衣類の衣替えではなくインテリアの衣替えを楽しむ。

1970年代から80年代の日本のサラリーマンは、GDP第2位の国のオフィスから夜遅く「兎（うさぎ）小屋のわが家に帰る」と、欧米でしばしば揶揄（やゆ）された。寝に帰るだけの家。衣食住の順番通り、住は後回しだった。豊かさの最後のターゲットとしていま求められているのは、やはり住だ。高層、豪華ではない。ゆとりある生活空間としての住まいだ。

新型コロナウイルス禍を機に、仕事でも学習でもレジャーであっても、ステイホームでの時間が増えてきた。生活基盤として、ゆとりある居住空間への願望は潜在的に高まっている。

いま全国の住宅の7戸のうち1戸は空き家（総務省調べ）。まず空き家を活用することだ。地方分散もある。分散といっても不都合なほど遠いところへの分散ではない。日本の国土は米カリフォルニア州一州より狭い面積だし、今後、交通通信網のさらなる展開があろう。山や川が多いにしても時間距離はますます縮まる。地方の活用はリスク分散、国土の安全につながる。地方あっての日本である。

欧米景気の反映に頼ってばかりいてはいけない――。70年近く前、終戦後復興期の日本経済についていわれたことである。世界経済のブロック化懸念がある今日、反映景気頼みや国力を劣化させる自国通貨安依存を脱し、自らの力で成長するには住宅を起点とする内需の喚起が有効ではないか。少子化対策の一助にもなるだろう。住宅発の需要拡大が全国的に展開されることを期待したい。（一礫）

【日本経済新聞・８月１日記事より】

週刊 全国賃貸住宅新聞

2023年 7・24 No.1566 毎週月曜日発行

発行所 ㈱全国賃貸住宅新聞社　東京都中央区銀座8−12−15（支局）大阪　http://zenchin.com
TEL03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)　発行人 加覧光次郎（毎週月曜日発行）年間購読料19,800円

記者の目

総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、2018年時点で日本の住宅の総戸数は6240万7000戸。対して総世帯数は5400万1000世帯と、住宅余りの状況だ。「1人の人が複数の不動産会を使うことを当たり前にしたい」。住宅余りの対策について、地主系オーナーで不動産管理の会社を営む社長からこんな話を聞いた。賃貸住宅の設備を最小限にして近隣の土地に、トランクルームなどを開設する。家の設備の一部を外に出すことで利用する不動産数が増加することを狙うという。住宅余りの今、「住まい」だけではなく「使う」という目線から不動産ビジネスを考えることは重要だろう。

クローズアップ

国は、子育て支援のための住宅供給を進める方針だ。賃貸住宅業界にも影響があると予想される。そこで、現状でわかっている方針の内容と、関連する補助金制度について紹介する。

子育て世帯向けの住宅供給

国が推進、10年で30万戸を予定

少子化対策の一環 6月に閣議決定

「子育て世帯が優先的に入居できる住宅を今後10年間で計30万戸用意する」。これは、6月13日に閣議決定した少子化対策「こども未来戦略方針」について、同日開催した記者会見で説明を行った岸田文雄内閣総理大臣のコメントだ。

政府は子育て世帯向けの住宅を確保していく方針で、賃貸住宅ビジネスにも関係してきそうだ。

同施策は、今後3年間の集中取り組み期間で実施すべきとする「こども・子育て支援加速化プラン」として示されたうちの一つとなる。

公的住宅を活用 自治体が物件選定

国が推進する子育て支援賃貸住宅の内訳について説明する。

20万戸は、既存の公営住宅などの公的賃貸住宅で確保を進める。公的賃貸住宅のなかから、自治体などの事業主体が立地や間取りなどを勘案し、子育てに適した住宅を選定する。そして、子育て世帯が優先的に入居できる仕組みを導入できるように、国が働きかけていく。

優先的に入居できる条件については、地域ごとのニーズに応じて、自治体などが検討を進める。

民間で10万戸 空家改修に補助金

10万戸については、民間の住宅ストックを活用していく。

既存の賃貸住宅の空室や空き家を利活用。補助金などで改修を促し、住戸を確保する。

賃貸住宅として貸す際はサブリースの利用を促進。空き家の利活用に取り組む空家等管理活用支援法人らが借り上げ、入居希望者に貸し出すとい

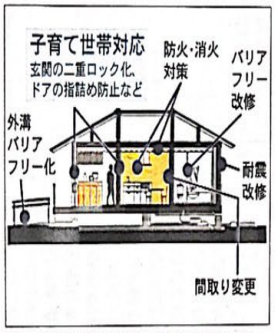
3月には空き家の活用施策や不適切管理物件に対する措置について定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定された。その中では、自治体が空き家の利活用を促す重点地域「空家等活用促進区域」を定めることが可能となった。この活用促進区域を自治体の判断で「子育て世帯向けに住宅を活用するエリア」と定め、空き家の所有者に対して活用を促していく。

空家等活用促進区域内では、空き家の前面道路の幅員規制などが安全であることを前提に合理化され、建て替えなどが容易になるなどのメリットがある。

同制度に登録した場合は、国と自治体からオーナーに対して家賃補助を行う「家賃低廉化補助制度」を受けることも可能だ。補助金額は原則で最大4万円。内訳は、自治体から2万円、国から2万円となっている。

実需向けには、子育て世帯が住宅を購入する際の金利の負担軽減策を行っていく。24年度までの早い時期に、独立行政法人住宅金融支援機構（東京都文京区）の長期固定金利の住宅ローン商品「フラット35」で、多子世帯に特に配慮して、金利優遇を行うという。

セーフティネット専用住宅 補助対象の改修工事イメージ



※国土交通省公表資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

ったの取り組みを促す。

空き家などを「セーフティネット専用住宅」として改修する場合、改修工事費用や家賃に対して補助が出る場合がある。

改修後10年間に住宅確保要配慮者である子育て世帯のみを受け入れる子育て世帯向けセーフティネット専用住宅の場合、補助対象となる工事については、子育て世帯へ対応するための工事であることを求めているが、具体的には定めていない。

補助率は、国による直接補助の場合は工事費の3分の1。自治体を通じた補助の場合は、国と自治体からそれぞれ工事費の3分の1で、合わせて3分の2。補助上限金額は1戸につき100万円となっている。

【全国賃貸住宅新聞７月２４日号記事】

新　報

賃貸が拓く暮らし②

共有資産という意識

「家賃を払い続けるぐらいなら、同じ金額をローン返済に充てれば、いずれマイホームという資産が残ります」というセールストークを受けて、分譲マンションなどを購入する人は今でも多い。こうした勧誘がインパクトを持つのは、日本人には「家は持ち家が理想」という根強い考えがあるからだろう。しかし、「その時々のライフスタイル（家族構成や仕事の内容、働き方など）に応じて、住む場所や間取りを選んで暮らすのが理想」という考え方も若い世代を中心に広がり始めている。

ただ、例えば三菱UFJ銀行が昨年行った調査によると、「住宅購入を考えた一番のきっかけ」で最も多かった回答は「子どもの誕生・成長・独立」（34・0％）、続いて「結婚」（32・3％）で合わせると全体の7割近くを占めていた。これは逆に見ると、現在の賃貸住宅市場は、こうしたライフスタイルの変化に応じることができていないということでもある。賃貸住宅市場はこれまでは地主による土地の有効活用や相続対策といった目的で建てられたものが中心で、借り手の多様なニーズを第一に考えるサービス業としては発展してこなかった面がある。

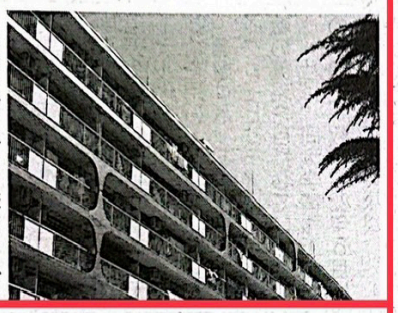
賃貸住宅の空室増加が目立つようになった近年は、そうした従来型の思考では安定した賃貸経営が難しくなってきた。ちなみに、東京都の賃貸用の空き家は18年調査で57・9万戸に上る。

長期化する空室

いったん空室が発生すると、その期間が長期化する傾向も大家の危機感を募らせるようになった。「アパートは建てれば埋まる」と言われていた時代は、なるべく短期間で入居者が入れ替わってくれたほうが、礼金も得られるし、高い新規家賃で住んでもらえるため、入居者が頻繁に入れ替わることはむしろ歓迎されてきた。

しかし、現在では空室長期化への危機感が強まり、「なるべく長く住んでもらう」ことが最重要課題となってきている。そのため、なるべく入居者の要望をくみ取って新しい住宅設備に交換したり、更新料を廃止するケースも見られる。こうした変化の先に見えてきたのが、開発段階からコミュニティ重視やコンセプト化など暮らしそのものを楽しんでもらいたいという経営思想を盛り込んだ賃貸だ。

「長く住んでもらう」といっても、「同じ入居者がずっと住み続ける」というのではなく、賃貸の社会的使命ともいうべき「その時々のライフスタイルや同じ価値観を持った人たちが入れ替わりながら長く住み継いでいってもらいたい」という思想に変わりつつある。賃貸住宅が持ち家との比較対象から脱却して、〝人生の一時期を豊かに過ごすための場所〟という位置付けになり始めたということではないか。そして賃貸住宅は社会の共有資産という新たな役割を持ち始めたとも考えられる。



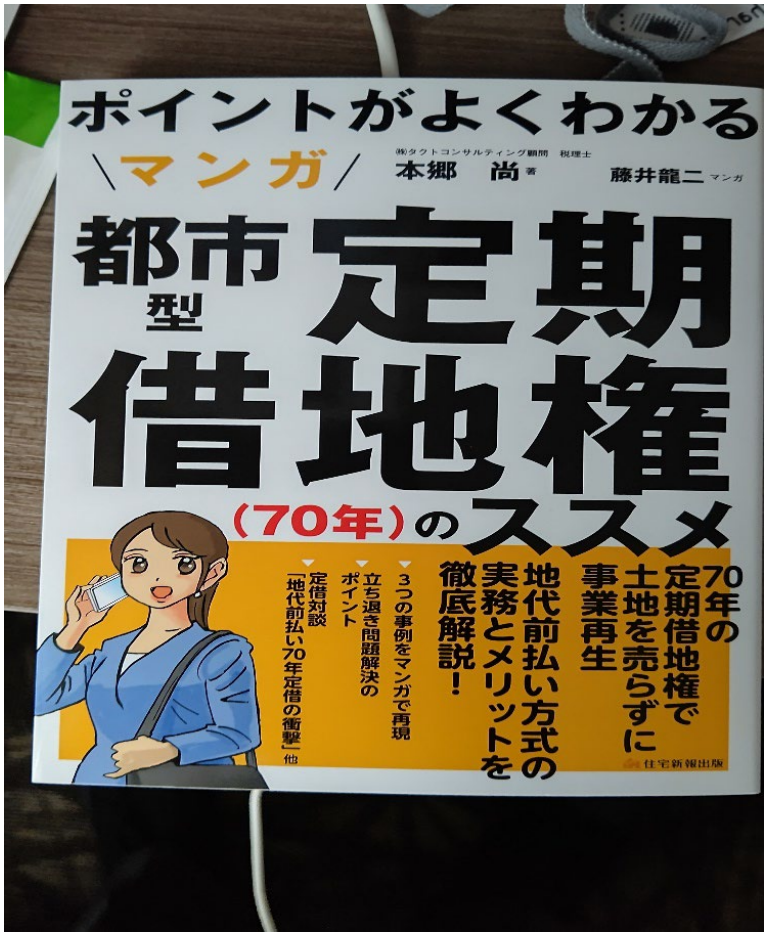
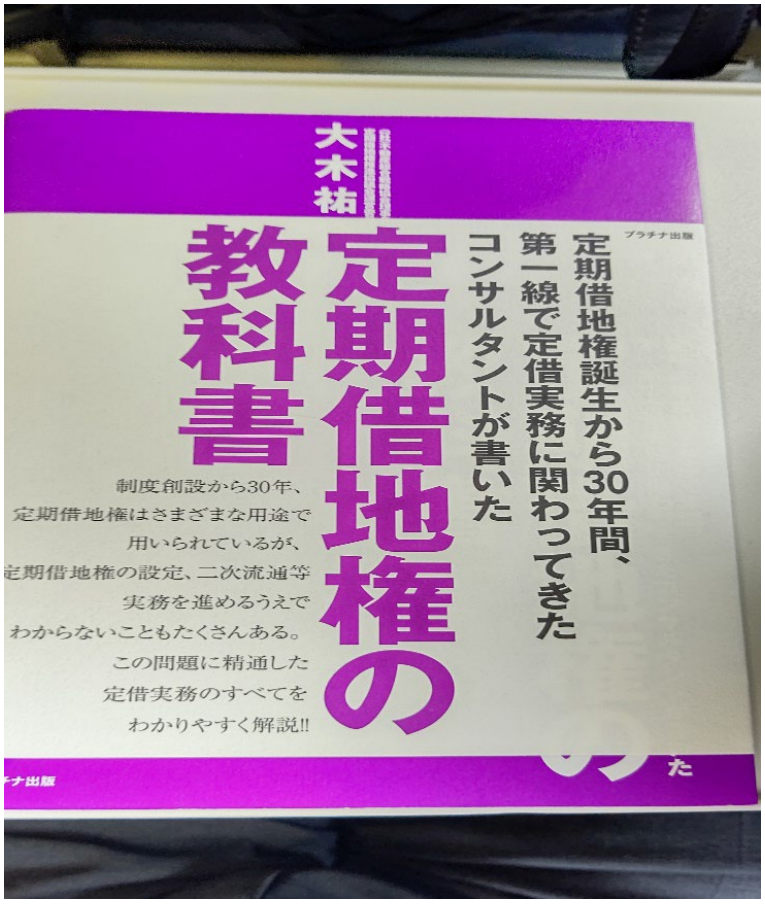
賃貸は借り手の多様なニーズに応えられているか

みんなが使う家

5月下旬に開催された日本賃貸住宅管理協会東京都支部の会員総会で記念講演した平田不動産（福井県小浜市）の平田稔社長は、「家を個人が所有すると空き家につながっていく。みんなが使う家にすれば、地域の共有資産になっていく」と語った。小浜市は人口の減少傾向が続き、現在約2万8000人。空き家率は全国平均の13・6％を上回る16・2％と高い。

長く続いてきた持ち家取得を推奨する住宅政策を賃貸重視へと切り替えることも、空き家対策としては重要な一手となりそうだ。

（井川弘子）

【住宅新報・記事より】

★定期借地権関連著書の紹介★