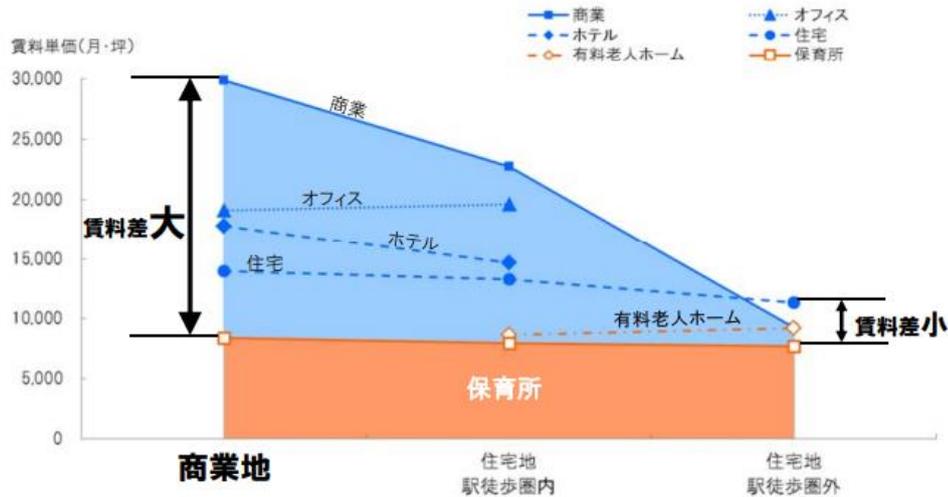


施設の賃料水準の差が示唆する 保育所の複合施設化における制度改正の必要性

オフィスや商業等と比較して、**保育所や有料老人ホームの収益性(賃料水準)は低い**
特に、**商業地**における収益性(賃料水準)の**差は顕著**



※ J-REITの事例などから各施設の賃料単価を都内商業地、住宅地(駅徒歩圏内、駅徒歩圏外)に区分し試算

出所: 東京都「民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会報告書」(2017年3月29日)
(<http://www.kaikeikanri.metro.tokyo.jp/houkokusyotougou.pdf>)

認可保育所の不足については、長い間の課題となっている。特に都心部では、保育士不足だけでなく、用地や物件の不足が、理由の一つとなっている。

上の図は、東京都の「民間におけるファンドを活用した福祉貢献型建物の自律的な整備促進等に関する検討会報告書」内で記載されている、オフィスや商業施設等と保育所や有料老人ホームの賃料水準を表したものである。保育所の賃料坪単価を商業地で 8,401 円/月、駅徒歩圏内の住宅地で 7,945 円/月、徒歩圏外の住宅地で 7,728 円/月としているが、これは国が定めている賃料補助費を加味したうえで、保育所が適切に運営できる賃料坪単価の実態である。商業地では商業施設と比べると坪単価で 21,520 円/月、オフィスと比べても坪単価 10,692 円/月も低くなる。認可保育所の場合、定員にもよるが 120 坪の必要面積とすると、商業施設とは月額で 2,582,400 円、年額では 30,988,800 円、オフィスとでは月額で 1,283,040 円、年額で 15,396,480 円も支払える賃料に差が出てくる。これでは、貸し手としては、認可保育所よりも商業施設やオフィスなど他の事業に優先的に貸すのは当然のことである。

駅徒歩圏外となる住宅地では賃料差が小さくはなるが、それでも坪単価では商業施設と比べると 1,541 円/月の差があり、年間賃料総額に換算すると 2,219,040 円もの差がでてきてしまう。

このような賃料格差を埋めるために、自治体独自で賃料補助制度を設けているところもある。しかしながら、これは予算の関係もあり補助年数が限定されるなど継続性については不明確なため、事業者としては自治体独自の

賃料補助がなくなった後の運営の見通しが不透明となってしまう。

当報告書では、この賃料差を埋めるべく、①賃料の支払い能力の高い他施設(商業施設等)との複合施設、②他福祉施設との複合により設備面や管理費のコストダウン分を賃料に充てる、③運営法人や貸し手の社会貢献・地域貢献という CSR 意識に期待、とある。

この 3 つの方策は先行事例も幾つかあり、不可能なことではないが、保育所不足の解決の大きな助けとなるほど多数を期待することは難しいだろう。①については、いくら賃料支払い能力のある他施設といえども保育所との差額分を全額負担することは難しい。貸し手としては、利益の最大化を考えた際、支払い能力のある施設同士を組み合わせることの方が認可保育所を組み入れるよりもメリットがある。実際に、保育所を組み込んだ場合には組み込まない場合から5~12%も賃料が減少することが当報告書で試算されている。②については、設備面では初期費用の減額という部分は大きく期待できるものの、管理費等と合わせても月に 1,000,000 円以上の削減は見込むことができず他施設との賃料差を埋めることはできない。③については、いくら大手企業でも CSR の名のもとに何十と経済的不利益を生じさせることは可能性が低い。

以上から、この 3 つの方策では、保育所との他施設の賃料支払能力の差を埋めることは難しい部分が多々あるが、②については、立地は限定されるものの、制度改正によって多く展開することのできる可能性を秘めている。

現状では、設備投資及び施設管理というハード面でのコスト削減に限定されているが、人員についても共有できるようにすることができれば、より大きな効果を見込むことができる。例えば、高齢者介護施設でも認可保育所でも食事提供が必要となるが、調理員は別々で配置しなければならない。もしも同じ人間が両施設の調理を行うと、保育所の運営委託費の減算となってしまう、コストメリットは無くなってしまう。この調理員の共有ができるようになるだけで、削減できる人件費は年間で 4,000,000 円以上になるであろう。現状よりも高い知識やマネジメント能力が求められるが、施設長も共有することができればその効果はより大きいものとなる。

2016 年に厚生労働省から出された「地域の実情に合った総合的な福祉サービスの提供に向けたガイドライン」では高齢者や障害者(児)の施設と保育所の組み合わせも例として記載されており、また医療・福祉人材の共通基礎課程の創設も進められていることから、この複合による設備や人員の共有については、今後段階的に進められていく可能性もあるが、早急に整備し推進することで、保育所不足解消の一助になるのではないだろうか。

●当レポートは、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。当レポートのご利用に際しては、ご自身の判断にてお願い申し上げます。また、当レポートは執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。なお、当レポートに記載された内容は予告なしに変更されることもあります。当レポートは著作物であり、著作権法に基づき保護されています。当レポートの全文又は一部を著作権法の定める範囲を超えて無断で複製、翻訳、翻案、出版、販売、貸与、転載することを禁じます。