

1. 個人住宅の賃貸市場の現状,地域の取組について

- 個人住宅の賃貸事業は、関東が半分で、戸建て住宅が殆ど(JTIの事業)。アパートから戸建てに住み替えたいニーズはある。
- 通常では賃貸化が難しい物件を流通させるための査定や賃料設定の工夫が必要。
- 借主が自費でリフォームを行うDIY型賃貸のニーズもある。

- 空き家所有者の特定は、行政の役割が重要。
- 高齢者が、孫育のため、自宅を賃貸し、子供世帯の近くに家を賃借する住み替えニーズがある。一方で、高齢者の住み替えは、環境の変化への対応などの問題がある。
- 移住者の住居は、売買よりも賃借するが多い(江津市)
- 大都市と地方部では、物件や市場の状況も相当異なるので、地域の実情を踏まえた対策が必要
- 地方部の中においても、中心市街地と農山村では状況が異なる。
- 人口減少が進む中、除却についても検討することが必要。

2. 消費者(借主)への支援,必要な対策について

- 空き家を活用した住み替えのメリットを分かりやすくアピールすべき
- 冊子の情報提供のみでなく、確実な実行支援につなげる対策を検討すべき
- 消費者の賃貸住宅の相談事例は、原状回復や、入居期間中の修繕に関するものが多い。
- 空き家を賃貸化すると、収益を産む資産になるという考え方を広めることが必要。
- 適切に空き家を管理することが、将来の出費や除却を防ぐことができる。
- 地方においては、職と住の両方を提供しないとUターン等に結びつかないので、行政と事業者の連携が必要。
- 消費者の住み替えや職住ニーズをマッチングできるよう、ワンストップのコーディネート機能の充実が必要

3. 賃貸借契約の形態について

- 定期借家は、正当事由がなくても契約終了することができるが、賃料は相場より低く、明け渡し手続きの負担は普通借家と変わらない点に留意が必要。
- 賃貸借契約書の書式は、貸主が独自のものを作成する場合もある。
- 借主が自費でリフォームする場合、造作買取請求権の放棄や覚書で調整を図っている例がある。
- 自宅の賃貸は、従来の契約形態(賃貸借・使用貸借)にはない、新しい契約形態の検討が必要。
- 一般消費者が理解しやすいような、類型の整理を分かりやすく行うことが必要。

4. 税制,相続等制度的な課題について

- 空き家を除却して更地にすると、固定資産税の軽減措置がなくなることが、空き家を放置する一因となっている。
- 自宅を賃貸に出すと、貸家建付地の相続税評価減を受けられるメリットがある。
- 売却予定のある自宅を賃貸に出すと、居住用財産の特別控除を受けられなくなるため、賃貸化を躊躇する面がある。

- 相続が生じても、登記名義が変わらないまま放置しておくと、所有者の特定が困難になる。
- 空き家所有者を特定するために、固定資産税台帳の情報を目的外活用することは、法律上の制約がある。