

1 検討会の目的

- ・設置の背景
- ・調査検討の方法

2 住宅市場の実態

- ・住宅の利用状況
- ・賃貸住宅市場の動向
- ・管理の現状、賃料相場、経営
- ・空き家数の推移、立地、利用可能性

3 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

- ・空き家の発生する原因
- ・流通を阻害する要因分析
貸し手,借り手,事業者,行政側

4 個人住宅の活用に関する意識

- ・所有者の意向、管理実態
- ・利用者の意向、住み替え希望、生活様式

5 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針< I > (取組み推進ガイドライン)

- ・所有者に対する支援 (都市部・地方部)
- ・利用者に対する支援 (都市部・地方部)
- ・先進的な取り組みの例

6 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針< II > (契約ガイドライン)

- ・賃貸借の基本的な形態、権利義務
- ・個人住宅と事業用物件との相違点
- ①賃貸借ガイドライン
タイプ別分類 (一般型、事業者型、DIY型)
- ②住宅管理ガイドライン
管理の現状と必要性
今後の取り組み

1 ガイドラインの背景と目的

- ・ 地方部を中心に柔軟な賃貸借契約を活用した入居促進
- ・ 個人所有者は取引経験がなく、事業の判断が困難。
- ・ 契約のガイドラインを示すことで取引の活性化を促進

2 賃貸借の基本的な形態

- ・ 契約によって発生する貸主、借主の権利義務
- ・ 個人住宅と事業用物件との相違点

3 契約類型の分類

	入居前	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	模様替え (様式トイレ化、 壁の塗り替え等)	造作買取請求 (エアコンの取 付等)	原状回復
Aタイプ 一般型	貸主が修繕、 設備更新等を 実施	市場相場並み	貸主が実施 一部の小修繕は 借主	原則禁止	認めない (造作した場合、 退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を除く)
Bタイプ 事業者関与型 (サブリース)	貸主が修繕、 設備更新等を 実施 (一定水準以 上)	市場相場並み 手数料徴収	事業者が実施 (貸主と負担を 調整)	原則禁止 (貸主の判断で 認めることも可 能)	認めない。 残置するかは双 方で協議	借主の義務 (通常損耗、 経年劣化を除く)
C-1タイプ 借主負担DIY (小規模)	貸主は最小限 の修繕のみ実 施	市場相場より 若干低廉	借主が実施 (躯体等は貸主)	借主負担で認め る	認めない。 残置するかは双 方で協議	DIY実施箇所 は免除
C-2タイプ 借主負担DIY (大規模)	貸主は不具合 を修繕しない (躯体を除く)	市場相場より 相当低廉	借主が修繕して 居住 (躯体等は貸主)	借主負担で認め る	原則認めない。 残置するかは双 方で協議	DIY実施箇所 は免除