

個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会
平成25年度第3回検討会 委員からの主な意見

日時：平成 25 年 12 月 2 日(月)16:00～18:00

場所：国土交通省特別会議室

【京都市・寺澤委員の「京都市地域連携型空き家流通促進事業 これまでの取組について」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ 「空き家の把握」の資料について、「本事業で活用された空き家」と「市場で流通した空き家」は、共にコーディネーターが関わっているのか。
 - 本事業で把握しているのは、市場に出ていない個人の持ち家であり、「市場で流通した空き家」については、コーディネーターは関わっていない。
- ・ コーディネーターの人数と報酬はどうなっているのか。
 - 現在活躍のコーディネーターは、20 名弱の不動産関係団体の役員を中心とした事業者の方で、ボランティアとして協力してもらっている。今後はコーディネーター研修を受けた約 60 名の方にも加わって頂き、活動してもらう予定である。
 - コーディネーターは京都市が募集し、研修し、登録をして地域に派遣することになる。
- ・ 入居者の募集はどういう方法で行っているのか。
 - 入居者の募集、つまり仲介業務はこの事業とは別に、通常の不動産のマーケットを通じて募集をしている。
- ・ サブリースはどのケースで行われているのか、また、誰が借上げているのか。
 - 空き家所有者が不安と感じている場合に、コーディネーター、つまり不動産事業者が借上げて、サブリースをしていると聞いている。
- ・ 提案の際に、税制等についても情報提供を行っているのか。
 - 提案に際して、コーディネーター以外に建築士や大学教員に協力してもらっているが、現在は税理士は入っていない。ただし、税制等についてもできるだけ情報提供して欲しいとお願いはしており、現在のところ税制等に関するトラブル等は起きていない。
- ・ 幅員4メートル未満の道路に接している場合に空き家が多いとのことであるが、建築基準法の道路であるかないかについては考慮されているのか。
 - 細街路の対策指針を策定しており、4メートル未満の道路であっても建築できるようにすることも含めて検討中である。
- ・ 水廻りの改修費用等に対する補助制度はあるのか。
 - 耐震の補助はあるが、水廻りの改修費用等に対する補助制度はない。
- ・ 本事業は主にコーディネーターの育成であり、京都市として、空き家の登録やその情報は持っていないという理解で良いか。
 - 現在、コーディネーターを派遣することと、地域への活動補助金を助成している。

【和歌山県・濱田氏「移住推進空き家活用事業」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ 消費者、つまり借主に対して少し厳しい条件を付けすぎではないか。
 - 地域の中に「受入協議会」を設けており、各協議会が受入の基準を自ら決めている。全ての地域がそういう条件を付けているわけではない。

- これまでの移住者数を見ると、理由は明確ではないが、むしろ、受け入れ条件が厳しい地域の方が多かったりする。
 - ただ、厳しすぎるのではないかという意見があるのも事実であり、他県に移住希望者が流れてしまうのではないかという危惧もある。
- ・ 和歌山県の契約書の修繕に関する部分について、民法や消費者契約法等で、契約内容が問題となる可能性はあるのか。
 - 契約書については、事前に弁護士によるリーガルチェックを受けている。
 - 契約内容は借主にとって多少厳しいかもしれないが、家賃を使用収益の対価にならないレベルまで下げていることを踏まえれば、程度にもよるが、入居中の修繕を借主負担で行うことを契約内容とすることは問題ないと思われる。
- ・ 移住者を選ぶ際の統一の基準はあるのか。
 - 地域の担当者であるワンストップパーソンによって対応が異なっている。
- ・ ウェブ等で空き家情報を公開していないとのことだが、移住希望者はどんな物件があるかを知りたいのではないか。
 - 要望はあるが、電話だけの問合せでは空き家を紹介していない。実際に地域に来て頂き、地域を見学して頂く過程で空き家を紹介している。
 - 地域に来て頂いた方には非常に手厚い支援を行っており、また移住した後もワンストップパーソンが継続して支援を行っている。
- ・ これまでの実績と、移住者の属性はどうなっているのか。
 - 平成 18 年度から平成 24 年度までの実績で、約 340 世帯を支援した。
 - 移住者の元の居住地は大阪府が約 4 割、大阪府を含む近畿圏で約 7割となっている。
 - 世代については、30 代が最も多く、次いで 60 代となっている。
 - 現在把握している空き家の数は、最も多い市町村で約 30 件程度、少ない市町村だと数件程度、県全体で百件程度となっている。
- ・ 空き家を店舗や事務所として活用している事例もあると思う。用途変更の手続きをせず、火災保険や消防法などの問題が生じるケースも想定されることから、今後の課題ではないかと思う。

【JBN・青木委員他の「JBN 中古住宅流通 WG の活動について」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ ご提供頂いた冊子を見ると、古い建物に関する改修事例が掲載されており、古い建物が活用できることがわかって非常に良い。
- ・ 事例集を見ると非常に良い事例が掲載されているが、実際には、どれくらいの規模のリフォーム工事が多いのか。
 - 地域の工務店が受けている最も多い仕事は、棚を吊ってほしい、雨漏りを直してほしい等の小さな仕事であるが、それに加えて、性能を向上させるリフォーム等の提案を行ったりしている。

【資料説明後の意見交換】

- ・ 和歌山県の取組みについて、「入居者に対して少し負荷が多いのではないか」というご意見もあったが、地域のコミュニティを乱してしまう入居者を入れてしまうと、その地域からは二度と空き家が提供されなくなる可能性が高いことから、最初はハードルを高くし、地域が許してくれれば徐々に下げるという考え方もあるのではないかと。
- ・ ワンストップパーソンの話によると、来たい人をすべて受け入れるのではなく、来て大丈夫な人を受け入れているとのこと。田舎ならではの濃密な人付き合いもあり、全て受け入れるのは問題が生じる恐れもある。地域の方が大丈夫と認めた人であれば貸す側の不安解消にもつながるといふ面もある。
- ・ 和歌山への移住者の場合、ロケーションに憧れており、住宅の状態がかなり悪くても大規模改修をしてでも来たいという人もいる。借主がリフォームした場合、それに応じたかなり安い家賃になっている。
- ・ 和歌山県の事例で、移住される方が30代と60代に多いという発表を聞いて、30代はライフプランが定まりきらない時期であるため移住に踏み切りやすいということが影響しているのではないかと思う。ライフプランやお金のことに関して相談できる組織等とタイアップすることも大事ではないか。
- ・ 和歌山県が定めた標準契約書について、「標準」となっているために色々なご意見があるかもしれないが、貸す側と借りる側の両方の不安を解消するために、トラブルにならないように両者が希望を主張し、合意して契約にしておくことが基本であり、また可能な限り、常識的におかしくないか等を含めてリーガルチェックを受けることが望ましい。
- ・ 行政が提供する補助制度については、主に事業として戸建て賃貸を行っている者との区別に注意しなければならないのではないかと。
- ・ 江津市は単独でリフォーム補助事業を行っている。制度化する時に公平性についての議論があったことや定住対策と言う位置づけを踏まえ、貸主・借主のどちらから申請があっても対応しているが、県外からのU・Iターンに限定している。
- ・ 契約の特約に関して、契約書を全く読もうとしない借主が多く、そのような場合の対応についても検討する必要があるのではないかと。
- ・ アンケート調査結果で、入居者が自費でリフォームすることを認めるDIY型の賃貸について、貸主も借主も支持していることに驚いたが、戸建てに関しては、「きちんとした状態で貸す」という従来型の管理業者側の考え方ではなく、貸主がリフォームせずに借主がリフォームするという考え方が非常にあっていると感じた。
- ・ 貸主も借主も、借主がリフォームすることに関して寛容であるということは、JTIの事業をやっている中で感じていたことではあったが、数字をご説明頂き、やっていたことは間違っていなかったと感じた。
- ・ 京都市のコーディネーターに関して、ボランティアだけに頼っては長続きせず、また、他業種からの協力者も現れにくいと感じたので、バックアップできるシステムの構築が必要ではないか。
- ・ 各地域の中に意識の高い不動産事業者さんと工務店さんがいないと上手くいかないという実態があることから、各地域の中にいる、そういう方々を発掘することが必要ではないか。
- ・ 移住や住替えを支援する場合、どうしても行政と事業者だけでは成り立たず、地元NPO団

体や住民団体、企業等、サポートできる団体が必要だと思う。

- ・ ハード面とソフト面の両方の支援について事例等をご紹介頂いたが、色々な意見を提供できる、細かいところまで配慮が行き届くサービスを提供する等、アドバイスや情報を提供することが非常に重要であるのではないか。

以上