

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4回検討会 委員からの主な意見

日時：平成 26 年1月 30 日(月)10:00～12:00

場所：国土交通省特別会議室

【骨子案についての意見交換】

- ・ 不動産の取引、あるいはリフォーム等を行ってお金が動くということになれば、金融のサポートも必要となってくるので、この中に金融のサポートについても記載してほしい。
- ・ これをどうやって浸透させていくか、という戦略が重要である。例えば、地方に物件を持っている方がその物件を出すような仕組みを作るためには、「こういうふうにした方が良い」というものを提示することが重要である。例えば、週末は別荘で趣味活動をして過ごす等のライフスタイルのイメージを伝え、楽しいと思ってもらうことが必要である。
- 1箇所に定住する移住ではなく、複数地域の施設を利用者が共有しながら利用できるシステムについても検討したい。
- 少子高齢化、人口減少が進んでいくと、働き方・暮らし方も変わってくることから、それに合わせた家の問題、あるいは生活をサポートする関連産業の問題等も考えていく必要があると思われる。
- ・ 移住や住み替えというのはハードルが高いので、「こういう要望があつて、こういうところをフォローしてもらえればちょっと気持ちが動く」というデータや事例等を盛り込んでまとめていただきたい。
- ・ 個人のライフプランにおいて、子育て最中にもう少し大きい家に移りたいと思うことが少なくない。しかしその時に一次取得した家の住宅ローンや教育などのコストが増えるために、ファイナンスがついていかず、それが叶わないということであきらめる方が多い。そういう時に、自分の家はいったん貸して、郊外に少し広めのところに賃貸で移り、そして広い家が不要になったタイミングで戻ってくる、あるいは他の賃貸に入るという選択肢をもう少し気軽にもてるようになるとうい。住まいの選択肢を広がることで生活が豊かになる、そのようなスキームができると良い。
- ・ 不動産取引をめぐるトラブルの中では原状回復と賃貸借が非常に多いが、今回このガイドラインは「賃貸借ガイドライン」と「管理ガイドライン」に分けて、その辺りにも気を使って整理されておりその点は評価できるが、「管理ガイドライン」は大まかな方向性だけで、少し熟度に差があるように見受けられる。
- 入居した後の管理も重要なことから、最終型では盛り込むべき
- ・ 今回のこのガイドラインの中に、Cタイプという「借り主負担 DIY 型」が明記されたというのがポイントであろうと思う。一方、こういったやり方にご協力いただける宅建業者は少なく、できるだけこういうリスクを負いたくないという現実がある。このCタイプを、今回載せるにあたり、本当に宅建業者の協力が得られるかという不安があるため、C タイプの書き方を少し詳細に書いても良いのではないかと思う。
- ・ 定住相談窓口の中で、自立して地域になじめる方かどうかを判断することも必要であり、移住希望者の雇用や経済状態について予め確認することもトラブル防止のためには必要である。

- ・ 確かに理想は良いが、現実では敷金精算、原状回復の問題が多く、また国交省の原状回復ガイドラインには「修繕そのものは全てオーナー負担だ」という形で書いてある。また消費者契約法 17 条にかかって、これは借り主に一方的に不利だという判決が仮に下りるとかなり厳しい。
- 例えば、台所のリフォームを賃借人にしてもらう時に、家賃減額分がどれだけの期間入居することで回収できるかという具体例等を示して、契約する前にお互いが交渉して、納得する機会があると後々のトラブルを減らすことができるのではないか。
- ・ 契約をまとめるだけなら管理業者にとってあまり費用対効果は高くないが、その後の管理や介護など、そこでビジネスを展開するということはできないか
- 賃貸物件の管理は地方差があり、例えば、福岡は 95% 有料管理であるが、無償管理の地域が多いことから、これをきっかけに「賃貸物件等の管理は有料」というシステムが確立されると良いのかもしれない。必ず有料管理でという形になると、今後放置されている物件が、そういう方向に行くのかなという気はする。
- 生活支援のサービスというのが今後新たにプラスされると思う。例えば、高齢者であれば介護とか医療のサービスを医者と業務提携して安心して住めるとか。そういった仕組みを、今の不動産にサービスを付けていくことによって、快適な生活を勧められる。本当に安心して住んでいただくというシステムを今後作っていかねばと考えており、そういったものも新たなビジネスの中でやって行かなければと思っている。
- ・ 賃貸流通を促進するためのガイドラインを作ることが一つの大きな目的だと思うが、やはり生活面ではどうしてもソフトがセットでないと移住促進というのは難しい。そういった情報をどうやって織り込むかということが大事だと思う。
- ・ このガイドラインの中で、賃貸の個人住宅に付属するものとして庭の管理の問題がある。例えば、10 年庭を管理するとなった場合、誰がどのように管理するのかについても、賃貸借の契約書の中に書いておく必要もあるのではないか。
- ・ 告知の方法と相談窓口をもう少し真剣にまとめておかないと、ガイドラインやそういったものができては認知されない。また、それを伝える人がいないと何も始まらない。一般消費者の方は自宅の問題を不動産業者になかなか相談に行けないため、市町村が少し話を聞いてくれて、その方が回答するのではなくて「そういう問題であれば、宅建業界や管理業界などの団体に相談してみたらどうですか」といったやり取りをしながら、少しずつ実際に具体的なアドバイスをしてくれる方のところにつなげていく、というステップが必要だと思う。
- ・ 「自らリフォームしてまでも」という方も「借主負担 DIY 型」であれば貸しましょうということもある。標準契約書も示していただきたいし、空き家オーナーに説明できるような資料、供給側の掘り起こしのツールがあると非常に良い。
- ・ 貸し主に賃貸を持ちかけた時に一番ネックになるのが修繕費用であり、特に高齢の方は初期費用がないため、ファイナンスのことを紹介、アナウンスしていただきたい。また、経営のシミュレーションは入っているが、もし可能であれば水回りなど一般的な修繕のモデルを提示していただくと、それとシミュレーションを組み合わせれば、オーナーの方に訴えかけることができると思う。
- ・ 簡単な修繕であれば、大工さんであればほとんどできる。例えば、大工さんの組合と自治体が仲人をして、ファイナンスの仕組みを自治体に作ってもらい、それを家賃で返すような仕組み

みができる、高齢者の年金の人たちは、結構そういう形でできるのではないかと。

- 生活保護が代理受領できるようになったので、第三者ファイナンスみたいな形ができる方法はあるかなと思う。
- 例えば、床の修繕の場合、材料費はほとんどかからないで大工の手間で、「1日くらい」といった形で地域の木工組合が対応すると、1万円台で契約ができると思う。床を張り替えるのではなくて、補強を少し行い釘で打つと、その程度で結構住めるようになり、熟練の大工であれば容易に対応できる。その程度のコストに納め、公共団体がその費用を貸し付けるような形であれば、できるのではないかと。
- ・ サラリーマンで収入がある方がお金の余裕がある時に投資用の不動産を買って、利殖の方法にするという相談が最近多くなっている。例えば、親から土地家屋を相続したがそこには住まない場合、それを修繕して貸せば一種の利殖の方法になるということはこのガイドラインに収支のキャッシュフローなどを添付すれば、多少そういった実益を出せば流通市場に空き家が供給されていく誘因になるのではないかと感じた。
- ・ アパート経営者ではないオーナーが初めて家を貸す時に、収支計算にまで頭が回らないのは確かなので、そこはしっかりお話をしながら、最低限の費用をかけながら、しっかりと収益として残してもらって、より良い形に徐々にしていくということも可能だと思う。できれば DIY 型のシミュレーションと、きちんとリフォームをする形の両方で、十分ペイバックできるというシミュレーションが欲しい気がする。
- ・ 一般の方は、使っていない家がある場合、修繕にお金をかけて高い賃料を取るのがいいのか、最低限におさえるかわりに賃料もそれなりでいいのかなど、具体的なことをどこに聞けばいいのかわからないため、どこに相談窓口を作るのがか問題である。ちょっとわからない場合に相談できる、そういう仕組みを作ることが流通促進を促す上で肝心だと思う。
- 江津市の事例を紹介させていただいた「田舎暮らしの空き家再生術」は、完全に自分でリフォームした場合や水回りだけ業者に頼んだ場合、完全に業者に頼んだ場合の事例を写真で紹介し、経費も載せているため非常に説得力があって、そういう写真付きの事例などを紹介するというのも有効であると思う。
- 事業所団体の、いわゆる地区の本部とか、あるいは県の業界団体といったところで広域事業として、当番を決めていただくなどして、ある程度相談窓口をやっていただくことも考えられる。
- ・ 島根県内の多くの市町村は、実はU・Iターンの方用の家のリフォーム費用に補助金を出すという制度を作っている自治体が非常に多い。また江津市では、ファイナンスではないが、9戸ほど空き家を借り上げて、平均 350 万の修繕費、2分の1が国の補助、2分の1に過疎債を充てるという制度であるが、それで修繕を行い、それを12年間定期借家で貸し出すという制度を作っており、家賃が2万 7000 円～2万 9000 円と非常に低いが、若いファミリーの利用が非常に多い。民家の空き家を自治体が借り上げて、修繕して貸し出すという仕組みは非常に有効だと思う。
- 空き家の問題というのは箱の問題ではなくて、地域経営の問題だという問題意識を持っており、市町村の役割として、公の信用で宅建業者につなぐとことも大事だが、それ以上に住み替え支援とか、生活支援とか、医療費補助、そういうことも含めて、総合的な問題として市町村に取り組んでいただきたいと考えている。

- ・ 予備知識がないと、現在は空き家ではないが、将来転勤になったり高齢化した時に悩んで、結果的に相談窓口がなくて、2、3年放置するともう貸せない、朽ちてしまうということがあることから、潜在的にそういう意識を持たせるためにも固定資産税の封筒を活用する等の工夫が必要ではないか。
- ・ 空き家バンクをやっている方々のトラブル事例について聞いてもなかなか見えてこなかったりする。この議題の中で話すのではなくて、委員の方に配るものとして、空き家バンクなど定住事業をやっているところに話を聞いてトラブル事例があったら教えていただきたい。
- ・ 全般の個人住宅の空き家ということで考えてみると、空き家だけの管理というような視点があるので、もう少しきちんと議論をしてからでないと誤解を受けるのではないか。全般の管理ガイドラインではなくて、要するにここから発生してきた問題の、派生した空き家についてのガイドラインということで、とらえて良いのではないか。
- 管理の一般のガイドラインもまだない中で、ベースがあってその特殊性という位置づけで書ければベストだと思うが、おそらくそまでのベースもないことから、こちらがある意味発信するような位置づけになるのかもしれない。
- ・ 税の面から、相談として、空き家を賃貸するかそれとも売却するかで迷われている方が多いが、特に税金が大きくかかる場合は売却の時である。売却の時は結局以前買った金額よりも高い金額で売ると、その差額に対して税金がかかる。ただ相続で昔から引き継いできた場合、売却金額の5%のみが取得価額となり、残り 95%が譲渡所得として課税対象となるため自宅を売買するか賃貸するか判断については留意が必要となる。ただし、住んでいれば、3000 万控除があるので、利益が 3000 万を出てもまだ救済がある。よって賃貸する場合に、将来的に売却を考えている人がいれば、そういった多額の納税が発生する可能性があるということの予測可能性を担保するようなことをガイドラインにも掲載した方が良いのではないか。
- 不動産業界では、取得原価 20%という要望書を出させていただいている。あとはできれば時限立法でも構わないので、100 万の基礎控除がなくなったので、税額が下がった分、相続とか 65 歳以上の高齢者の方に、500 万の特例措置を作っていただけないか。

以上