
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

報 告 書

平成 2 6 年 3 月

個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

◆ 目 次 ◆

第1章 検討会の目的	- 1 -
1 検討会設置の背景と目的	- 1 -
2 検討会における調査検討の方法	- 1 -
第2章 住宅市場の実態	- 3 -
1 住宅の供給状況	- 3 -
2 賃貸住宅市場の実態	- 4 -
(1) 賃貸住宅市場の動向	- 4 -
(2) 賃貸住宅の管理の現状	- 6 -
(3) 賃貸住宅の賃料相場	- 7 -
(4) 賃貸住宅の経営	- 8 -
(5) 賃貸住宅の経営経験について	- 11 -
3 空き家の全体状況	- 12 -
(1) 空き家戸数の推移	- 12 -
(2) 空き家の立地状況	- 13 -
(3) 空き家となる可能性のある住宅について	- 14 -
第3章 個人住宅の活用に関する意識調査	- 18 -
1 空き家所有者(供給サイド)の意向(別紙49～69)	- 18 -
(1) 空き家の状況	- 18 -
(2) 空き家の管理実態及び活用意向	- 18 -
2 空き家利用希望者(需要サイド)の意向(別紙71～85)	- 21 -
(1) 住替え意向者で賃貸物件を希望している者の特性	- 21 -
(2) 希望する物件	- 22 -
3 今後の住まい方(需要サイド)の意向	- 24 -
(1) 今後の住まい方の意向	- 24 -
(2) 首都圏居住者の住替え希望先	- 26 -
(3) 首都圏ニュータウン居住者の住替え意向(別紙92～102)	- 26 -
第4章 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因	- 29 -
1 空き家が発生する原因について	- 29 -
2 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因について	- 29 -

第5章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅰ>	- 32 -
趣旨	- 32 -
1 所有者(貸主)に対する支援	- 32 -
(1)支援体制の整備(主として地方部における取組み)	- 32 -
(2)事業者による事業化支援(主として都市部における取組み)	- 33 -
(3)適確な情報提供とサポート(都市部・地方部共通の取組み)	- 33 -
(4)専門事業者の連携体制(都市部・地方部共通の取組み)	- 34 -
2 利用者(借主)に対する支援	- 34 -
(1)支援体制の整備(主として地方部における取組み)	- 34 -
(2)適確な情報提供とサポート(都市部・地方部共通の取組み)	- 34 -
(3)専門事業者の連携体制(主として地方部における取組み)	- 35 -
3 具体的な取組み内容(先進事例)	- 35 -
(1)空き家バンク等の活用による情報発信	- 35 -
(2)行政・NPO法人・地域が中心となった取組み(江津市、京都市、和歌山県等)	- 36 -
(3)民間法人が中心となった取組み(移住・住み替え支援機構(JTI))	- 36 -
(4)地域の多様な住まい方を実現するための取組み(農林水産省他)	- 36 -
第6章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅱ>	- 38 -
1 ガイドラインの背景と目的	- 38 -
2 賃貸借の基本的な形態	- 38 -
(1)契約によって発生する権利と義務	- 38 -
(2)個人住宅と事業用賃貸住宅との相違点	- 39 -
3 賃貸流通を促進するための枠組み	- 39 -
(1)Aタイプ(賃貸一般型)	- 39 -
(2)Bタイプ(事業者借上げ型)	- 40 -
(3)Cタイプ(借主負担DIY型)	- 40 -
第7章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅲ>	- 45 -
趣旨	- 45 -
1 賃貸住宅の管理業務	- 45 -
2 個人住宅の管理の意義	- 46 -
3 管理業務を選択する際の確認事項	- 46 -
4 入居中の管理の重要性	- 47 -
5 関係者の取組みによる管理業務の展開	- 48 -
6 住まいの課題と地域づくり	- 48 -

第1章 検討会の目的

1 検討会設置の背景と目的

良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、国民生活の住生活の質の向上を図る住宅政策上の重要な課題となっている。しかしながら、全国の空き家の総数(平成20年)は約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270万戸を占め、その数は増加の一途をたどっている。

適切な管理が行われない住宅は、防犯、防災、衛生、景観など環境面で地域の大きな問題となっているが、地方自治体の中には、管理条例の制定など地域の課題に応じた取組みが全国的に広がりつつあり、国土交通省もこれまで社会資本整備交付金等を活用した空き家の改修や除却の支援等を実施してきたところである。

一方で、本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を迎える中、質の高い既存の住宅ストックを活用して、国民の多様な居住ニーズを満たす良質な住宅を適切に選択できる市場の形成を通じた賃貸流通や住み替えの促進は、居住の選択肢を広げ、国民が豊かさを実感できるような住生活の向上に寄与するものとなる。特に地方部においては、定住促進やUIターンを受け皿として、空き家の活用が期待され、先進的な自治体の中には、空き家バンクによる情報提供や、事業者間連携の推進、借上げによる住宅提供など独自の取組みを積極的に展開しているところも見られる。

しかしながら、個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引のルールや指針が整備されておらず、所有者も遠隔地に居住していたり、事業経験がないなど、所有者と事業者の連携が広く進んでいるとは言い難く、市場の形成はまだ不十分な状態となっている。

今般、個人住宅の所有者や利用者、関係事業者、行政関係者等の当事者に向けて、個人住宅活用のための取組み事例の紹介や契約の枠組み(ガイドライン)を整備することにより、住宅の適切な管理や賃貸流通の促進を通じた賃貸住宅市場の整備や、住宅市場の活性化を通じた地域の活性化を図ることが求められる。

2 検討会における調査検討の方法

既存データやアンケート調査の実施により、個人住宅の管理や賃貸に関する現状や、賃貸流通が進まない原因を地域別(都市部/地方部)、種類別に把握、分析するとともに、先進的な取組みを行っている地方公共団体等へのヒアリング結果を踏まえ、個人住宅の賃貸流通の円滑化に必要な仕組みや契約方法、取引ルールの枠組み等を検討する。

【地方公共団体、事業者の取組みを調査(ヒアリング・視察)】

- ・島根県江津市、和歌山県、京都市
- ・NPO法人グリーンバレー(徳島県神山町)、千葉県いすみ市、大分県豊後高田市、足立区
- ・大阪市住まい公社、民間企業(リロケーション、サブリース、リゾート)

【空き家所有者、空き家利用意向者アンケート調査(WEBモニター調査)】

- ・賃貸化の各段階(準備段階／入居者募集段階／契約段階／居住段階／退去段階)における課題や留意点を抽出する。
- ・関係主体(所有者・賃貸人、賃借人、地方公共団体、管理、仲介、建築リフォーム等)の担う役割を整理する。

第2章 住宅市場の実態

1 住宅の供給状況

貸家の供給戸数は、高度経済成長とともに増加を続けていたが、昭和56年から貸家の割合が急激に増加し、バブル期にピークを迎え、この時期に大量の貸家が供給された。また、平成3年の生産緑地法改正後、農地所有者の宅地化農地の選択に伴い、貸家の供給（農地所有者の賃貸住宅経営）が増加した（別紙2）。

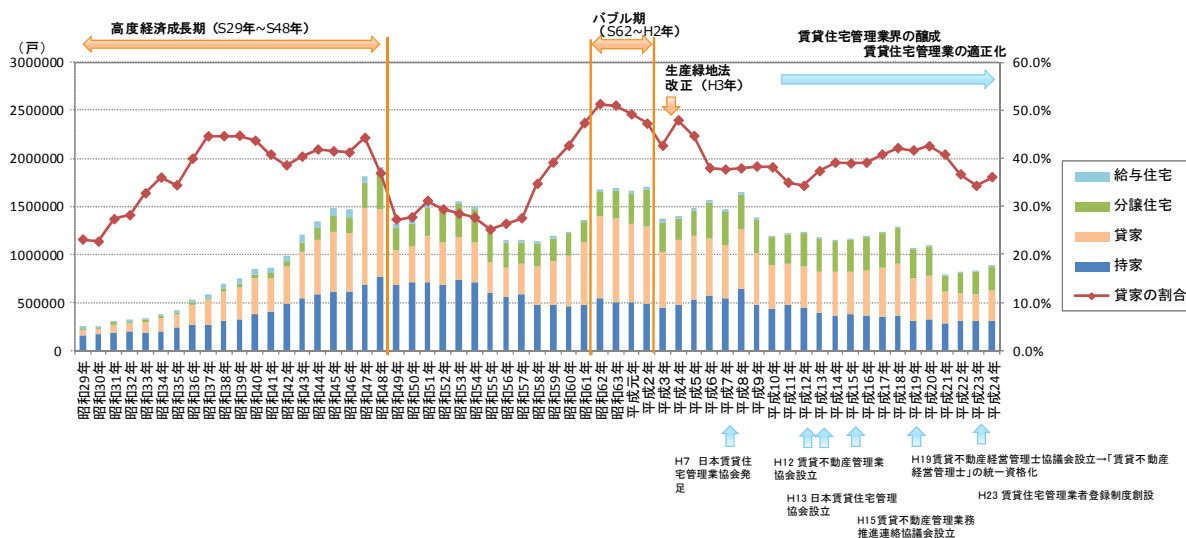


図 利用関係別住宅供給戸数の推移(出典:国土交通省「住宅着工統計」)

また、昭和56年から平成2年に、それまでの持家戸建中心の住宅供給から貸家共同住宅が大量に供給され始め、持家戸建市場から貸家共同住宅市場へ供給構造が変化した。(別紙3)

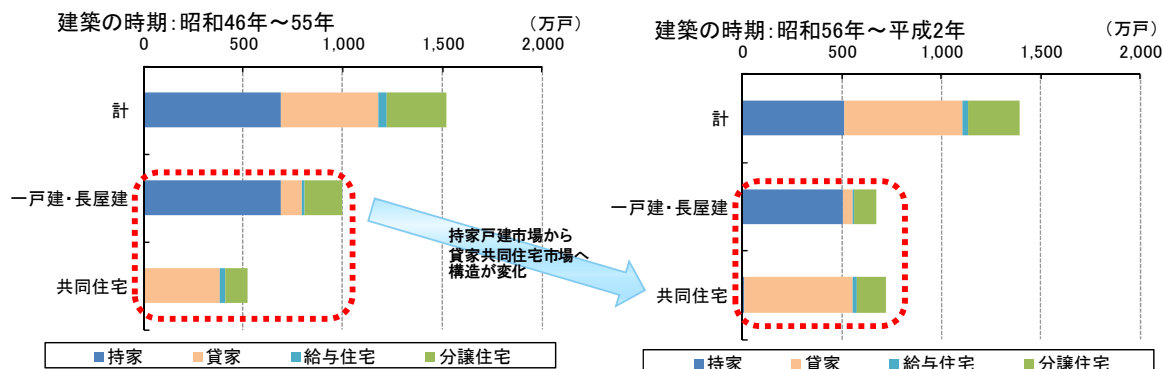


図 建築時期・利用関係別・建て方別住宅供給戸数(出典:国土交通省「住宅着工統計」)

2 賃貸住宅市場の実態

(1) 賃貸住宅市場の動向

○供給戸数の推移(別紙5)

新規供給された賃貸住宅戸数の推移を見ると、賃貸戸建・賃貸共同住宅ともに、平成20年以降の減少傾向から平成24年には増加に転じている。

また、貸家全体に占める貸家戸建の割合は約2%程度であるが、平成23年に4.9万戸、平成24年に5.5万戸と緩やかに増加している。

○賃貸住宅の空き家の状況(別紙6)

平成20年の賃貸用住宅の空き家率の全国平均は18.8%であり、平成15年と比較して1.2ポイント上昇している。

都道府県別の空き家率が最も高いのは福井県で30.8%、最も低いのは沖縄県で11.6%となっている。

また、平成15年と比較して空き家率が高くなった上位5府県は「島根県、高知県、福岡県、秋田県、鳥取県」、低くなった上位5府県は「栃木県・愛知県・三重県・滋賀県・大阪府」となっている。

なお、都道府県別の賃貸用住宅ストック戸数が最も多いのは東京都(3,400,900戸)、最も少ないのは鳥取県(76,500戸)となっており、また、賃貸用の空き家の戸数が最も多いのは東京都(491,600戸)、最も少ないのは島根県(15,000戸)となっている。

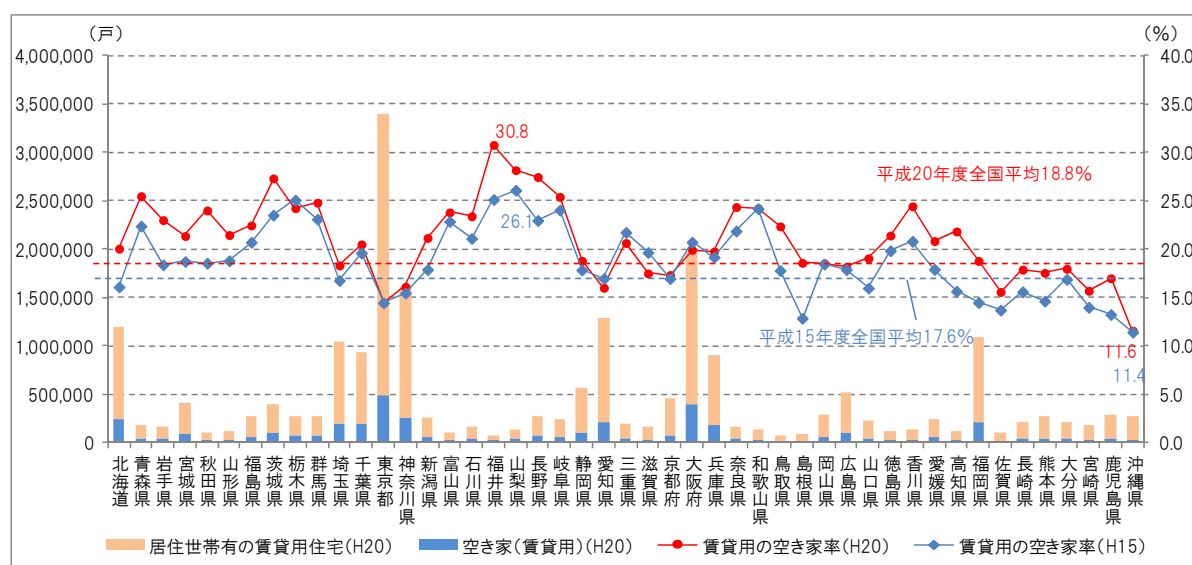


図 都道府県別賃貸住宅ストック・空き家率(出典:総務省「住宅・土地統計調査」)

○入居世帯数の推移(別紙8)

賃貸住宅の入居世帯数の推移を見ると、民営借家(木造)は都市部・地方部ともに減少している。

また、民営借家(非木造)の場合は、平成15年から平成20年にかけて都市部では増加しているが地方部では減少している。

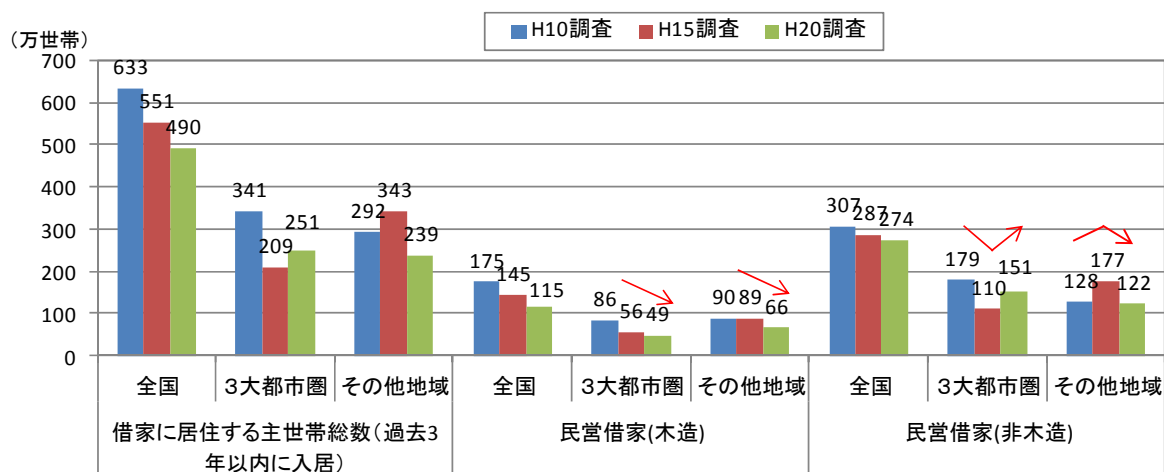


図 賃貸住宅入居世帯数の推移(出典:総務省「住宅・土地統計調査」)

○建築時期(別紙9)

入居者がいる賃貸住宅は、空き家となっている賃貸住宅よりも築年数の浅い物件が多数となっている。

入居者がいる賃貸住宅は、築20年未満が半数以上であり、都市部に比べて地方部の方が築年数の浅い住宅の割合が高い。

一方、空き家となっている賃貸住宅は、築20年以上が約7割で、昭和46年～55年及び昭和56年～平成2年に建築された住宅の占める割合が約半数となっている。

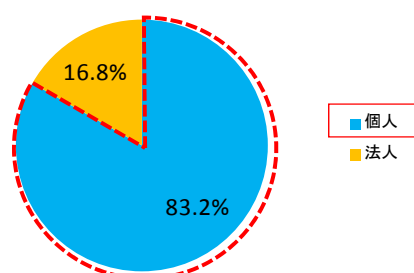
(2) 賃貸住宅の管理の現状

○管理・経営形態(別紙10)

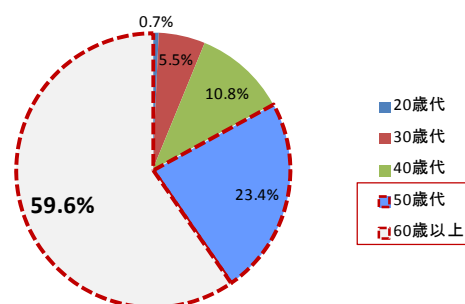
民間賃貸住宅の8割以上は個人経営であり、そのうち、6割が60歳以上の高齢者となっている。

また、保有20戸以下の小規模家主が6割であり、管理を「すべて委託」している家主は6割超となっている。

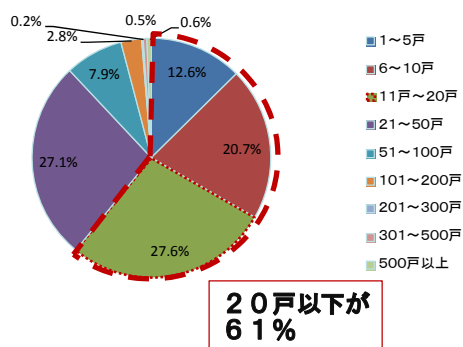
賃貸住宅の経営形態(家主)



個人経営者の年齢(家主)



賃貸住宅保有戸数(家主)



賃貸住宅の管理形態(家主)

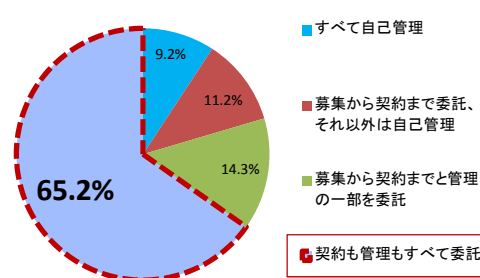


図 賃貸住宅の管理・経営形態(出典:国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」)

○都道府県別の空き家率(別紙10)

北関東、北陸、中国、四国の地方部では、東京、神奈川などの都市部に比べ、空き家率の割合が高い。

○首都圏賃貸マンション等の成約件数の推移(別紙12)

首都圏の賃貸マンションの年間成約件数は約25万件(2012年)となっており、東京23区では、約11万件となっている。

(3) 賃貸住宅の賃料相場

○地域別賃料相場(別紙13)

都市圏別の共同住宅の賃料指数(平成17年=100)は、東京圏に比べて大阪圏で下落幅が大きい。但し、地価の下落幅は賃料に比べていずれの圏域も大きく、賃料は地価と比べ安定している。

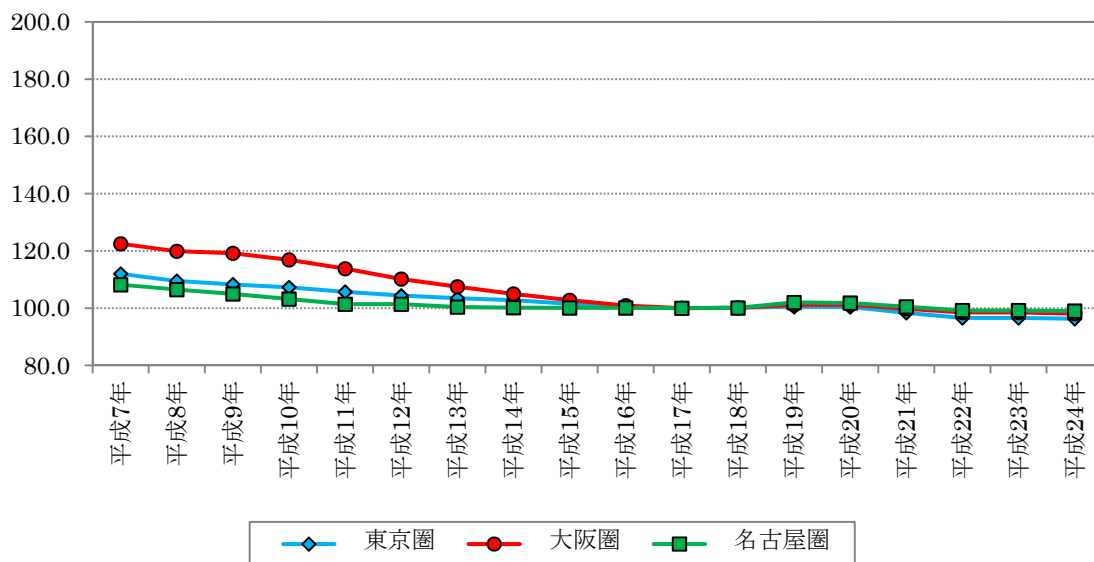


図 共同住宅の賃料指数推移(出典:一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」)

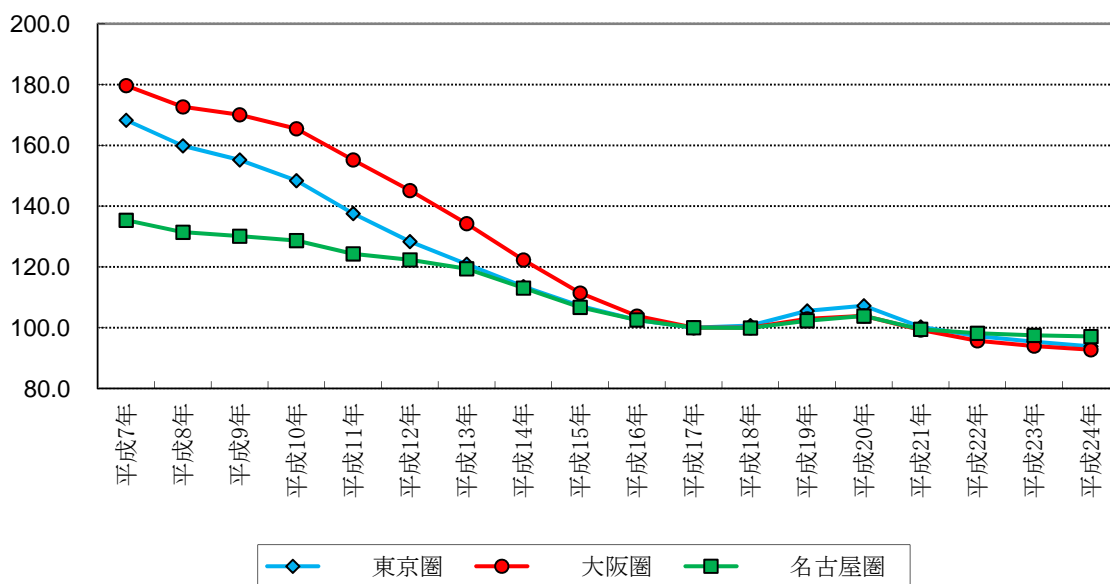


図 住宅地の地価指数推移(出典:国土交通省「都道府県地価調査」)

○間取り別家賃相場(別紙14)

間取り別の家賃相場は、東京都が最も高く、次いで首都圏3県(埼玉県、千葉県、神奈川県)、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、愛知県、福岡県などが高くなっている。

また、地方部(秋田県、石川県、福井県、岐阜県、三重県、和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、四国地域、佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県)では「2LDK/3K/3DK」の間取りでも6万円を下回っており、東京都の同規模の家賃相場に対して半額以下となっている。

○首都圏の賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(別紙15)

賃貸戸建住宅の成約賃料及び㎡単価の推移を見ると、過去3年間減少傾向が続いている。

平成24年の成約賃料を見ると、東京都が15.7万円であるのに対し埼玉県と千葉県は8.6万円、神奈川県は11.7万円と4~7万円程度安く、㎡単価についても埼玉県、千葉県、神奈川県は東京都と比較して500~1,000円程度安くなっている。

(4)賃貸住宅の経営

○賃貸住宅経営にかかる主な必要経費(別紙16)

税務上の必要経費として認められ、収入から控除できる主な支出として、「租税公課」、「修繕費」、「損害保険料」、「管理費」、「減価償却費」、「借入金利子」等がある。

○賃貸住宅経営にかかわる税務上のメリット、留意点

- ・不動産を賃貸している場合の収入は、不動産所得として所得税・住民税の課税対象となり、所得税の申告の手続きが必要となる。
- ・相続税対策として、住宅を賃貸利用することにより、建物については貸家の評価、土地については貸家建付地の評価となり相続税評価額が減額されるうえ、小規模宅地等の特例の適用もあり得る。
- ・住宅用地に係る固定資産税は、更地の場合に比べ6分の1に減額される。
- ・自宅を賃貸した後に売却を検討する場合は、3,000万円特別控除をはじめとする居住用財産に対する優遇規定の適用期限について留意が必要となる。
- ・自宅の敷地を相続等で代々引き継いできた場合、その取得価額が不明なことが多いことから、売却にあたっては売却金額の9割程度が課税対象となるため、売買又は賃貸の判断には留意が必要となる。

○借主から貸主に支払われる金銭の種類と性格(別紙17)

- ・**敷金**: 賃借人の賃料債務その他の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭で、契約終了の際に返還されるべきものであるが、賃借人の債務不履行があれば、その額を控除して返還される。
- ・**礼金**: 敷金、保証金あるいは権利金等とは全く性格の異なる金銭として、借主から貸主に支払われる一時金。
- ・**保証金**: 法律上の定義はなく、様々な性格(例えば、建設協力金の性格)を兼ね備える金銭であり、事業用建物に多い。
- ・**権利金**: 賃借権設定の対価としての意味を持つ。居住用賃貸借において、この名目による金銭の授受は少ない。

○賃貸事業における補修のための支出について(別紙18)

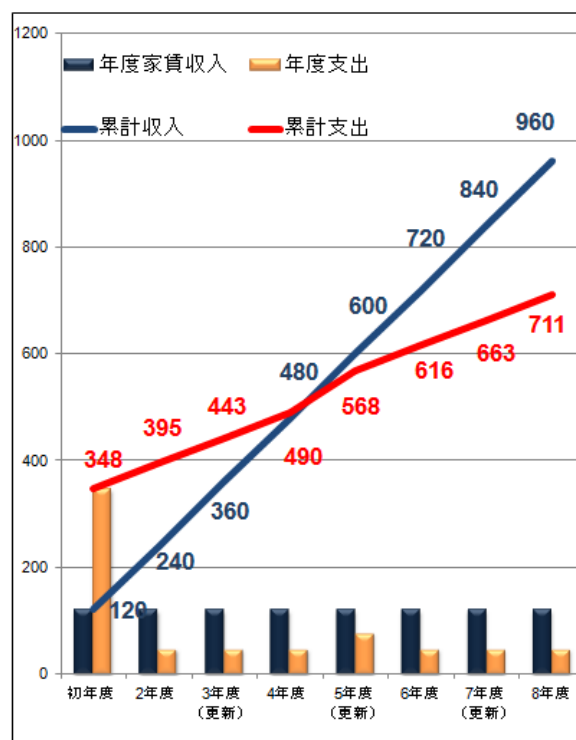
賃貸する建物、附属設備その他の固定資産の修繕費は、必要経費に算入される。なお、補修により新たに資産の価値が増加したり、耐用年数が延長したりする場合、「資本的支出」として資産計上し、減価償却を通じて費用化することとなる。

○賃貸住宅の経営シミュレーション

個人住宅を賃貸化した場合の収支について、①大規模改修、②中規模改修、③小規模改修に分けて試算を行うと以下のとおりとなる。(出典: 価値総研作成資料)

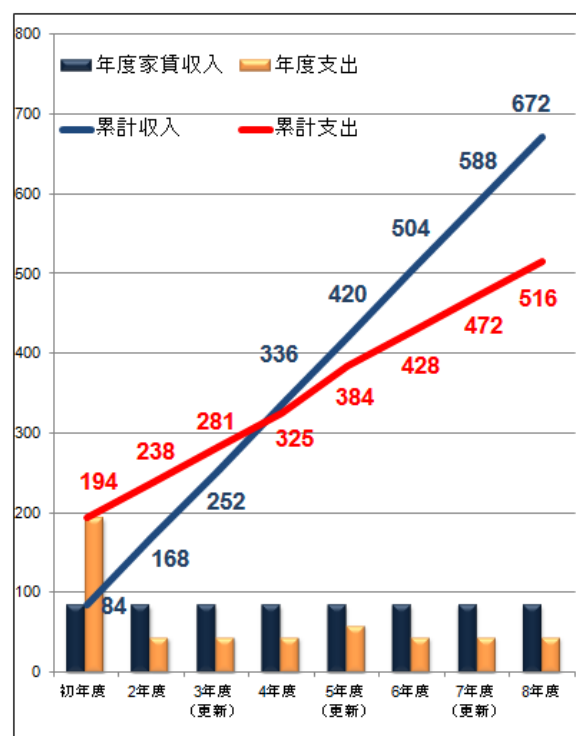
①大規模改修の賃貸収支(主として都市部)

- ・月額賃料 10 万円
- ・賃貸前修繕費の負担者は貸主
- ・賃貸前修繕費 300 万円
(キッチン 50 万円、浴室 50 万円
トイレ 20 万円、洗面 20 万円
内部床・壁・建具改修 60 万円
外壁 50 万円、屋根 50 万円)
- ・賃貸運営年間想定費用 48 万円
(固定資産税等 15 万円
管理委託費 13 万円
その他経費 20 万円)
- ・8年間の累計収入 960 万円
- ・8年間の累計支出 711 万円
(5年目に追加修繕 30 万円)



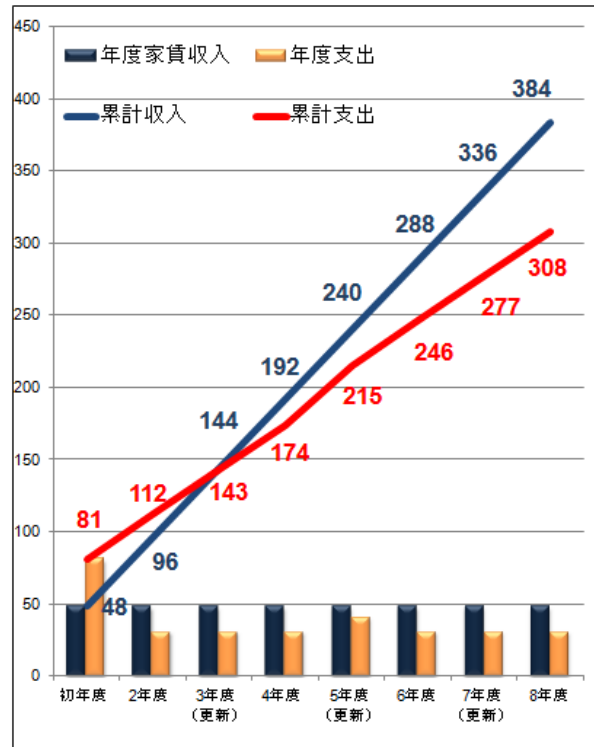
②中規模改修の賃貸収支(主として都市部)

- ・月額賃料 7 万円
- ・賃貸前修繕費の負担者は貸主
- ・賃貸前修繕費 150 万円
(キッチン 40 万円、浴室 40 万円
トイレ 15 万円、洗面 15 万円
内部床・壁・建具改修 40 万円)
- ・賃貸運営年間想定費用 44 万円
(固定資産税等 15 万円
管理委託費 9 万円
その他経費 20 万円)
- ・8年間の累計収入 672 万円
- ・8年間の累計支出 516 万円
(5年目に追加修繕 15 万円)



③小規模改修の賃貸収支(主として地方部)

- ・月額賃料4万円
- ・賃貸前修繕費の負担者は貸主
- ・賃貸前修繕費 50 万円
(トイレ 20 万円、
内部床・壁・建具改修 30 万円)
- ・賃貸運営年間想定費用 31 万円
(固定資産税等 12 万円
管理委託費5万円
その他経費 14 万円)
- ・8年間の累計収入 384 万円
- ・8年間の累計支出 308 万円
(5年目に追加修繕 10 万円)



(5)賃貸住宅の経営経験について

○持家所有者の住宅を賃貸した経験の有無(別紙23)

持家居住者(首都圏)の 12.7%は、所有する住宅を「賃貸した(している)経験がある」と回答している。

また、賃貸経験ありと回答した者のうち「住替えにあたって従前住宅を賃貸した」が 18.4%、「セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した」が 54.2%となっている。

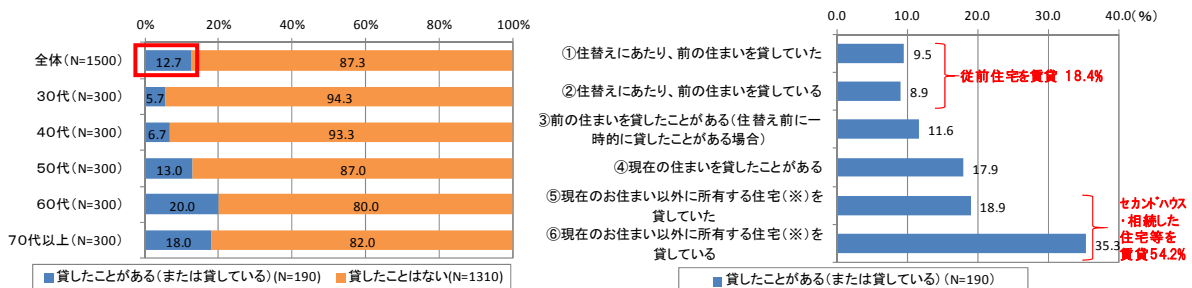


図 持ち家所有者の住宅を賃貸した経験の有無

(出典: 価値総研「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(平成 25 年3月)」)

3 空き家の全体状況

(1) 空き家戸数の推移

○空き家全体の戸数の推移・種類別内訳(別紙25)

空き家全体の戸数はこの20年で倍増しており、空き家の種類別内訳では、「賃貸用の住宅」(413万戸)が最も多く、次に「その他の住宅」(268万戸)となっており、その内訳では「一戸建(木造)」(173万戸)が最多である。

また、空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少している一方で「その他の住宅」の増加率が増大している。

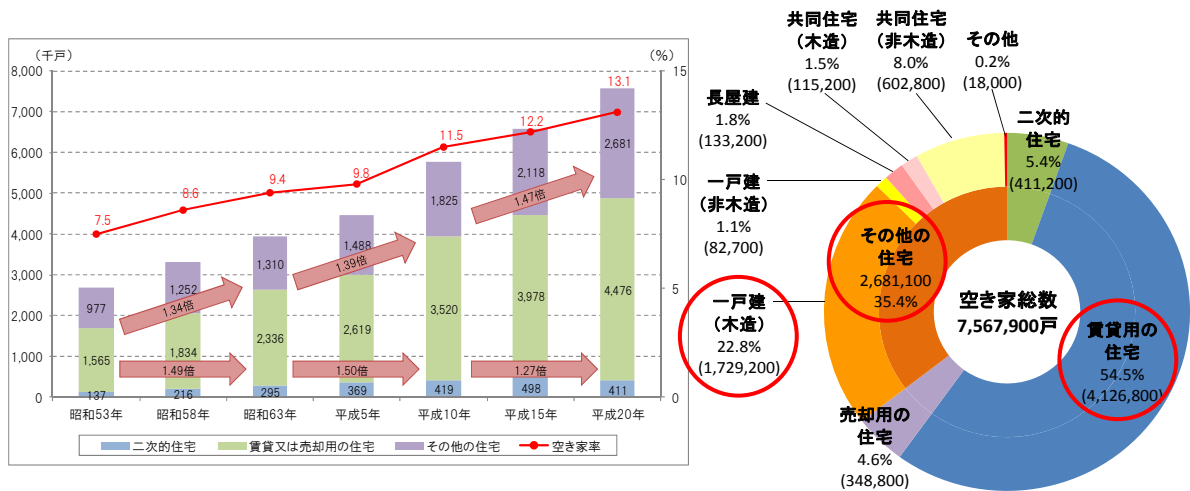


図 空き家数の推移と種類別内訳(出典:国土交通省資料)

○空き家率の推移(別紙27)

- ・都市部に比べて地方部の一戸建住宅の空き家率が増加傾向にある。

一戸建住宅の空き家率を見ると、首都圏、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、福岡県などの都市部よりも地方部で、平成15年から平成20年にかけて空き家率が大幅に増加している。

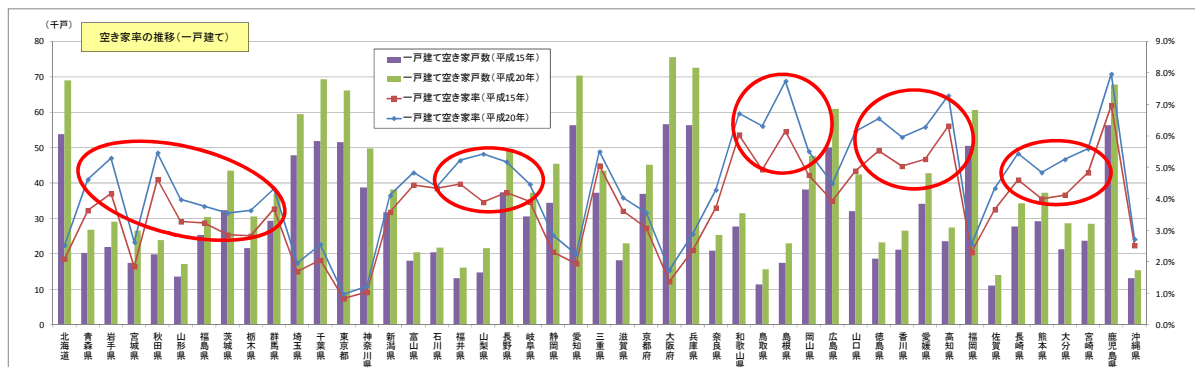


図 都道府県別一戸建て住宅の空き家率の推移
(出典:総務省「平成15年:住宅・土地統計調査」、「平成20年:住宅・土地統計調査」)

- ・ 空き家のうち「その他の住宅」の割合は、一戸建では7割強を占めるが、長屋・共同住宅等では2割弱となっている。(別紙28)

また、一戸建、長屋・共同住宅等ともに、平成15年から平成20年にかけて「その他の住宅」の割合が増加し、空き家総数も増加している。

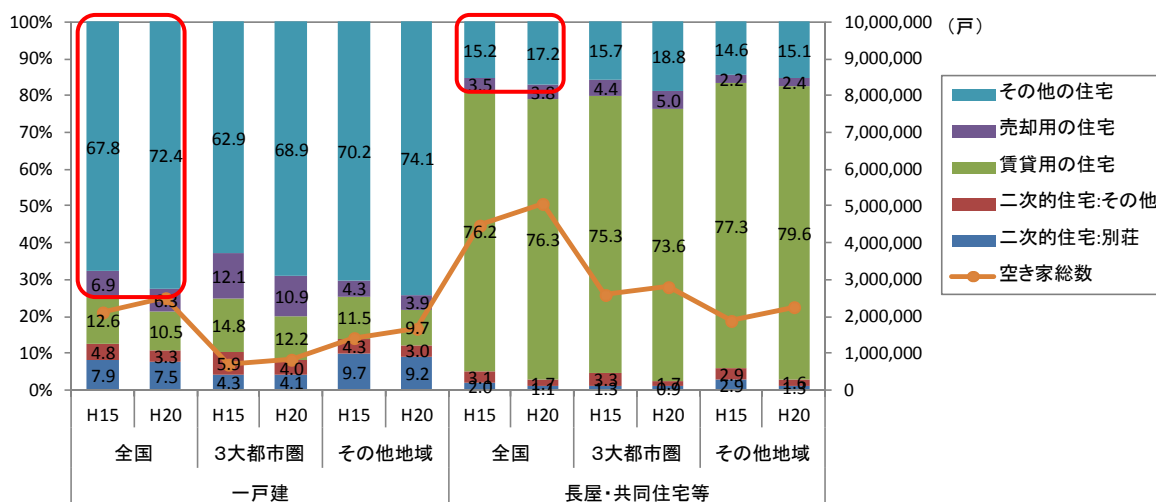


図 建て方別の空き家内訳 (出典:総務省「住宅・土地統計調査」)

(2) 空き家の立地状況

○敷地に接している道路の幅員との関係(別紙30~32)

- ・ 接道条件の悪い住宅の割合(「接道していない」及び「接道の幅員4m未満」の割合。以下同じ。)は、「入居者のいる住宅」が33.6%であるのに対し、「空き家」は41.6%と高くなっている。

賃貸住宅における接道条件の悪い住宅の割合を見ると、「入居者のいる借家」が28.0%であるのに対し、「空き家の賃貸用住宅」が31.8%とやや高い。

さらに、空き家の「その他の住宅」は、接道条件の悪い住宅の割合が46.0%と高くなっている。

- ・ 接道条件が悪い空き家の割合を建て方別に比較すると、「共同住宅(69.2%)」や「その他(67.5%)」と比べて、「一戸建て(58.1%)」が高い。
- ・ 接道条件が悪い空き家の割合を都道府県別に比較すると、甲信越、近畿南部、中国、四国、九州が全国平均を上回っている

また、接道条件が良い空き家の割合(接道の幅員6m以上)を都道府県別に比較すると、北海道、東北、北関東、首都圏、北陸、中部、近畿北部が全国平均を上回っている。

○最寄りの駅までの距離との関係(別紙33~35)

- ・ 住宅ストックに占める空き家の割合は、最寄りの駅までの距離が 2,000m までは「賃貸用住宅」が 7.2%と最も高くなっているが、2,000m 以上では「賃貸用住宅以外」が 7.2%と最も高くなっている。
- ・ 最寄りの駅までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高いのは、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、高知県、福岡県であり、特に東京都と大阪府は空き家全体の 40%以上を占めている。

○最寄りの医療機関までの距離との関係(別紙36~38)

- ・ 住宅ストックに占める空き家の割合は、最寄りの医療機関までの距離が 1,000m までは「賃貸用住宅」が 6.8%と最も高くなっているが、1,000m 以上では「賃貸用以外の住宅」が 9.2%と最も高くなっている。
- ・ 最寄りの医療機関までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高いのは、宮城県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県であり、特に東京都と大阪府は空き家全体の 80%以上を占めている。

○最寄りの郵便局・銀行までの距離との関係(別紙39~41)

- ・ 住宅ストックに占める空き家の割合は、最寄りの郵便局・銀行までの距離が 1,000m までは「賃貸用住宅」が 7.0%と最も高くなっているが、1,000m 以上では「賃貸用以外住宅」が 7.8%と最も高くなっている。
- ・ 最寄りの郵便局・銀行までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高いのは約 20 の都府県であり、特に北陸、四国、九州の府県に多い。

(3) 空き家となる可能性のある住宅について

○所有する別荘やセカンドハウス、相続した住宅の利用状況(別紙42)

所有する別荘やセカンドハウスを「利用していない」が2割程度、相続した住宅に「住んでいない」が1割程度となっている。

○賃貸した理由(別紙43)

所有する住宅(前の住まい、セカンドハウスや相続した住宅等)を賃貸した理由としては「空家にするよりはよいと考えたから(売却は考えなかった)」との回答が最も多く、次いで、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した理由として「老後の収入源を確保したかった」が 25.2%、前の住まいを賃貸した理由として「売却も考えた」や「売却よりも賃貸するメリットがあったから」がいずれも 22.9%となっている。

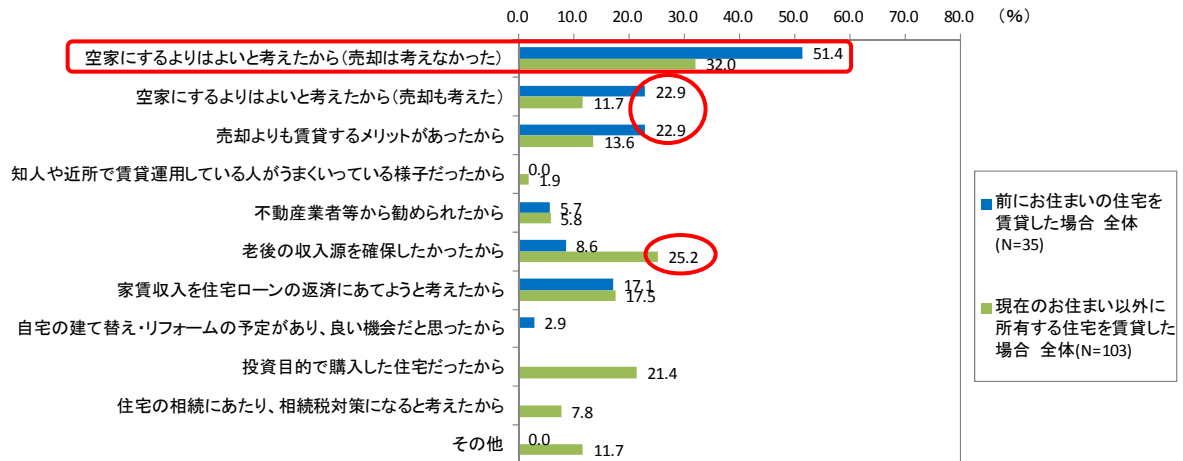


図 これまでに所有してきた住宅を賃貸した理由
(出典: 価値総研「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(平成 25 年 3 月)」)

○賃貸しなかった理由(別紙44)

前の住まいを賃貸しなかった理由としては「売却した方がメリットがあったから」が 44.1%、次いで「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」が 11.5%となっており、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸しなかった理由としては「利用していたから」が 35.0%、次いで「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」が 28.0%となっている。

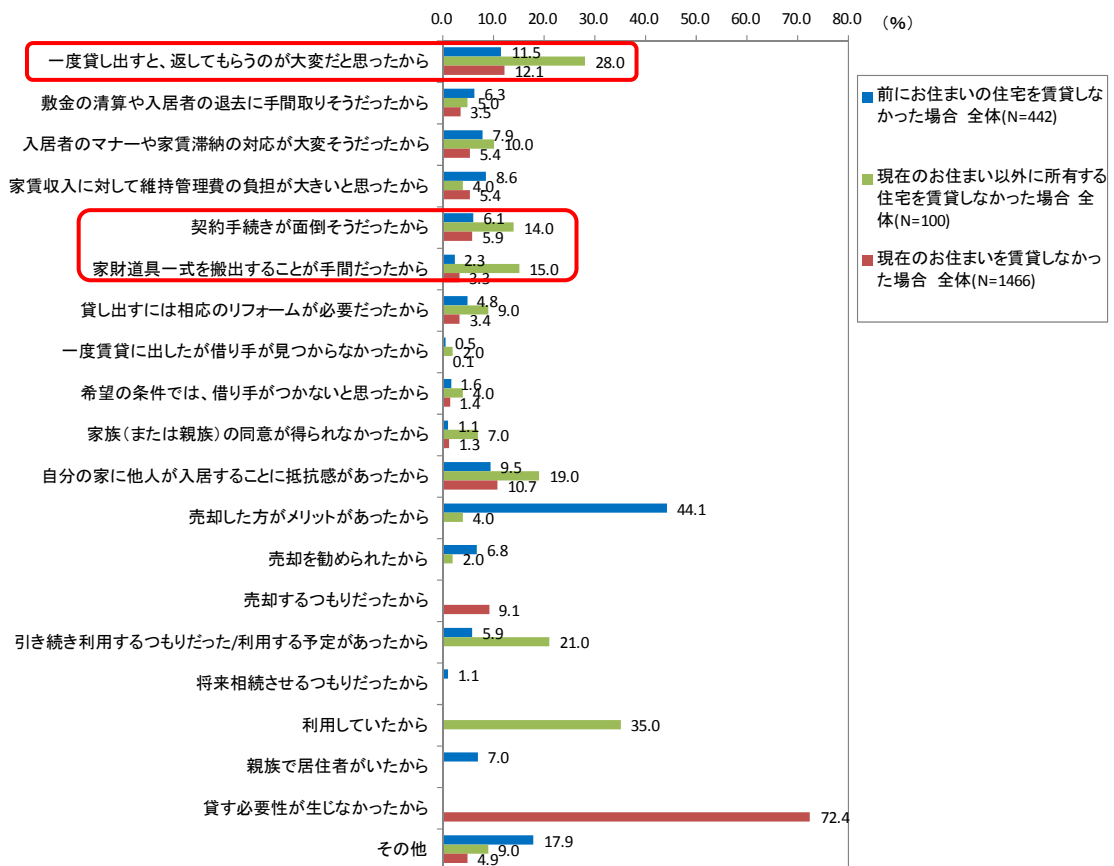


図 これまでに所有してきた住宅を賃貸しなかった理由
(出典: 価値総研「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(平成 25 年 3 月)」)

○持ち家所有者における今後の賃貸意向と賃貸する場合の条件(別紙45)

住替えの予定(または意向)がある場合、「条件次第で現在の住まいを貸したい」の占める割合が高く見られる。

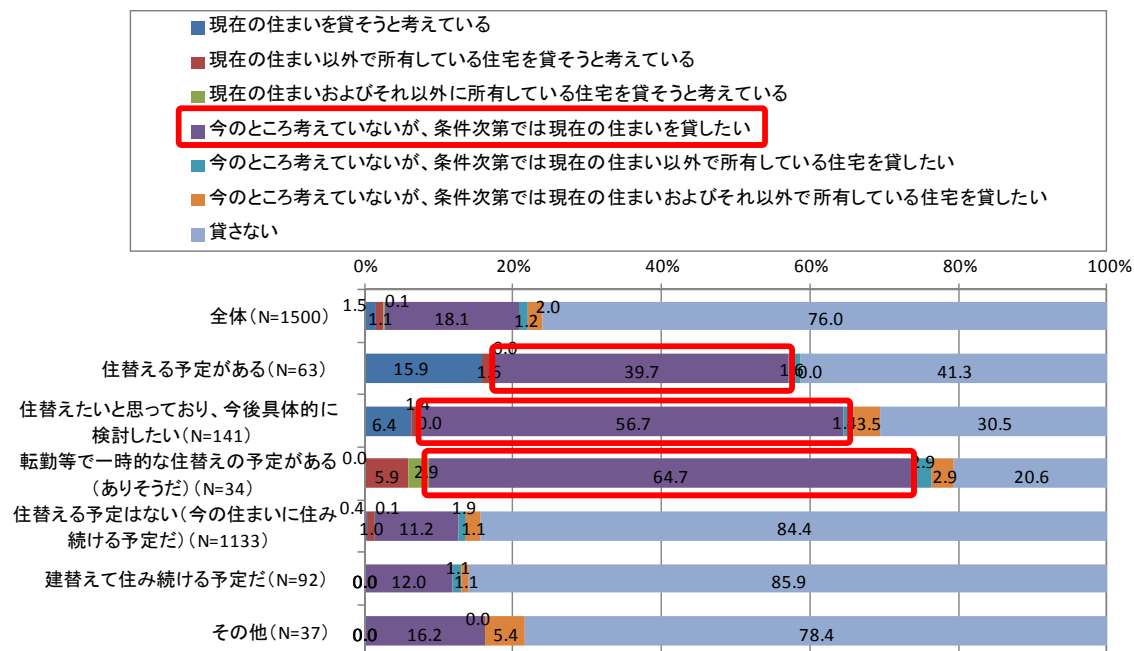


図 持ち家所有者における今後の賃貸意向
(出典: 価値総研「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(平成 25 年 3 月)」)

また、「条件次第では貸したい」と回答した者は、条件として「安定した賃料収入が見込めること(76.2%)」と回答している。

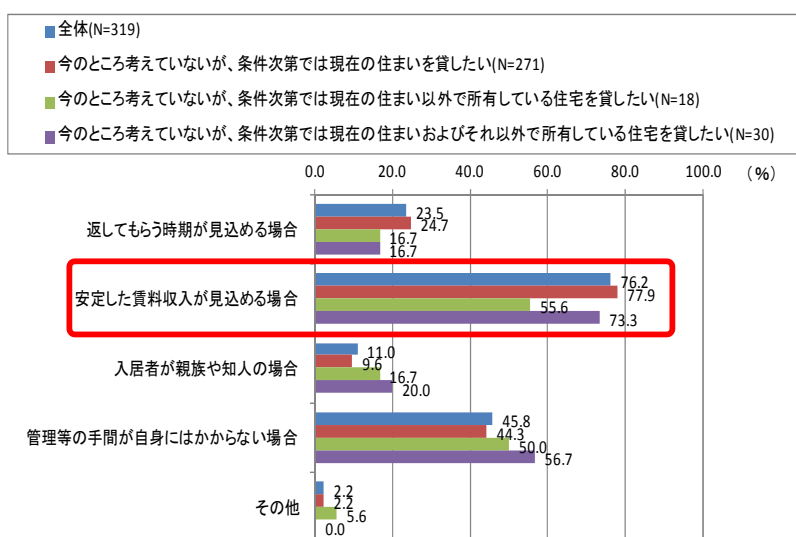


図 持ち家所有者における今後賃貸する場合の条件
(出典: 価値総研「定期建物賃貸借制度に関する活用方策等の検討調査報告書(平成 25 年 3 月)」)

○相続する可能性のある住宅の立地(別紙46)

3大都市圏では、相続する可能性のある住宅が「現住所と同じ市区町村(37.8%)」と同程度の割合で「他の都道府県(36.4%)」に立地している。

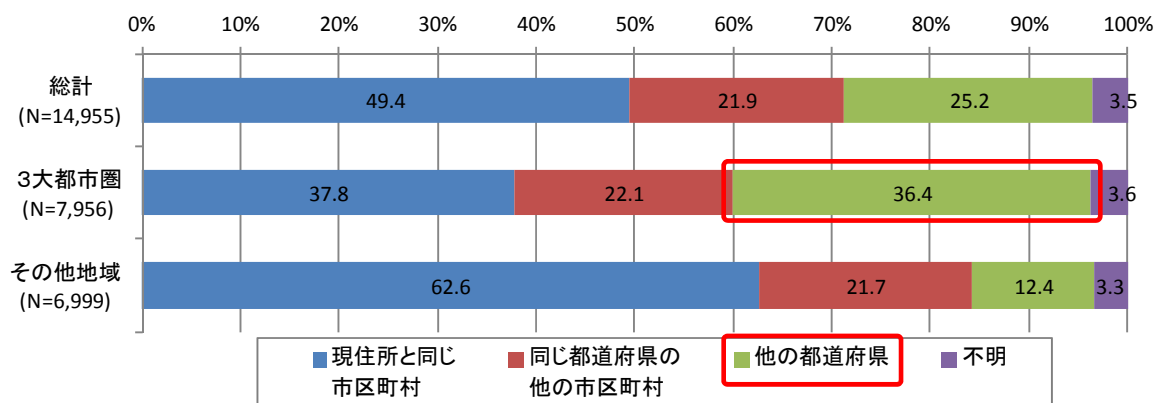


図 相続する可能性のある住宅の立地(出典:国土交通省「住生活総合調査(平成20年)」)

○住替え後の従前住宅の売却状況(別紙47)

住替え(住宅購入)にあたって従前住宅を保有し、それを貸している世帯は全体の1割程度となっている。

第3章 個人住宅の活用に関する意識調査

1 空き家所有者(供給サイド)の意向(別紙49～69)

「現在の住まい」以外に「個人用住宅を所有」し、それが「空き家」となっている者を対象にアンケート調査を実施した(スクリーニング調査の対象15,193人、本調査の対象2,187人)。

(1) 空き家の状況

- ・空き家となっている所有する住宅の種類は、戸建が82.4%、分譲用マンションが17.6%となっている。
- ・空き家となっている所有する住宅への最寄り駅からの距離は、1km以上3km未満が28.0%、1km以上が61.1%となっている。
- ・空き家となっている所有する住宅の延べ床面積は、50㎡以上100㎡未満が34.8%、100㎡以上が57.7%となっている。

(2) 空き家の管理実態及び活用意向

○管理の状況

所有する空き家の管理を地元の不動産業者や建築会社に委託しているのは月額管理費としては1万円以上が22.4%となっている。

また、特に管理をしていないのは12.8%、その理由としては、「空き家が遠方にあり、自分で管理できないから」が40.4%、「しばらく住む予定がなく、管理する必要を感じないから」が40.0%となっている。

○現在の活用意向

- ・所有する住宅の「売却・譲渡先を探している」が9.8%、「特に何もしていない」が71.0%となっており、「特に何もしていない」と回答した者のうち賃貸化に前向きな回答が47.6%となっている。

また、「賃貸住宅として借主を募集している」や「特に何もしていないが賃貸しても構わない」と考えている者が賃貸するにあたり心配な点としては、「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか」が47.4%、「一度貸し出すと返してもらいのが大変なのではないか」が45.1%、「入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか」が43.4%となっている。

- ・借主募集中、賃貸意向がある空き家所有者が想定している賃料は「周辺の賃料水準と同程度」が47.0%で最も多かった一方で「建物が痛まなければ良いので賃料は相当安くても構わない」との回答も6.4%あった。

また、想定している賃貸期間としては、「借りてもらえるのであれば、いつまでも構わない」が 48.9%となっている。

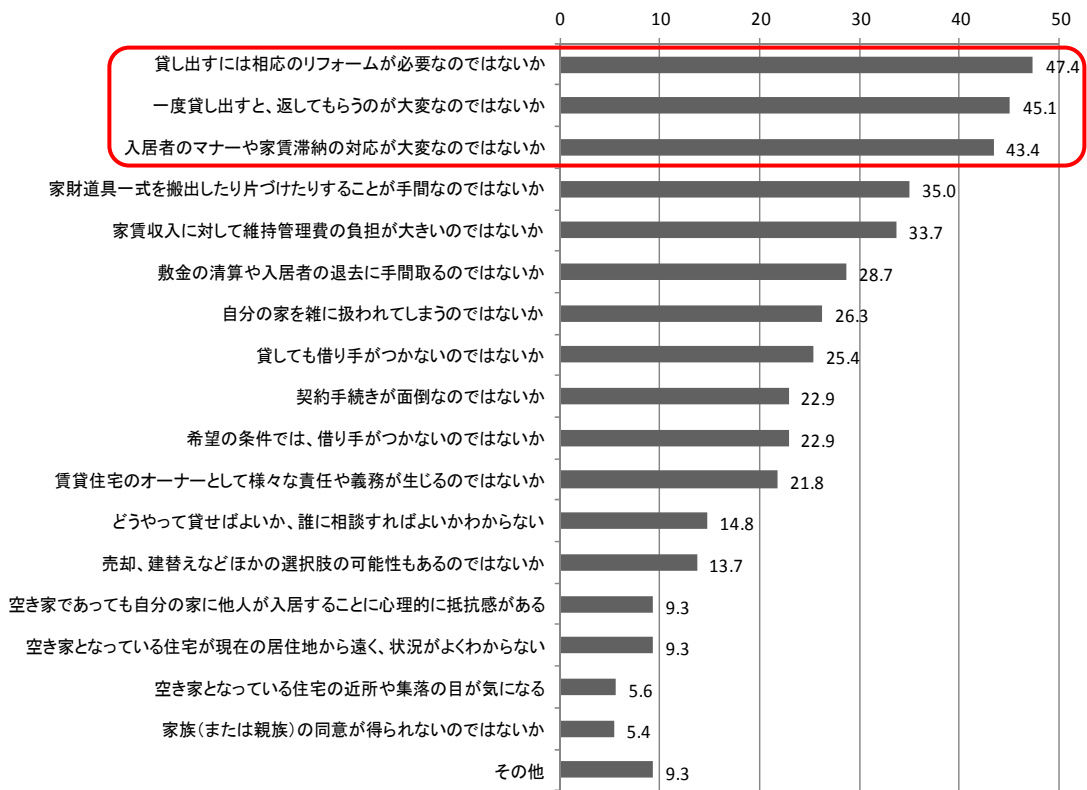


図 貸し出すにあたり心配な点
(出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

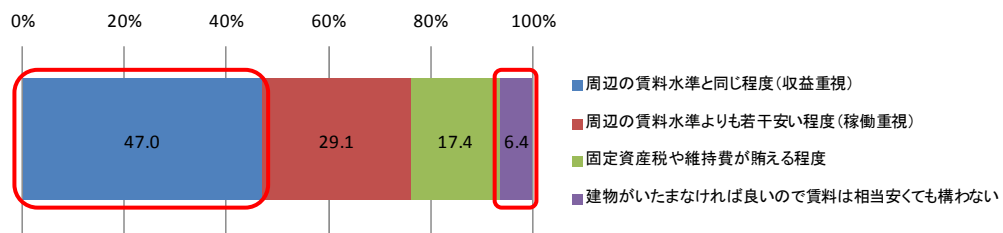


図 賃貸中及び賃貸意向者の想定賃料
(出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

○修繕の負担者

入居前の修繕について「貸主が費用負担して、入居前の修繕等(クリーニング・設備の入替)を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する」が 38.1%で最も多かった一方で「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず(入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある)、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」との回答も 29.6%あった。

また、入居後の修繕について、約 75%は借り主の負担で修繕等を行ってもいいと考えている。

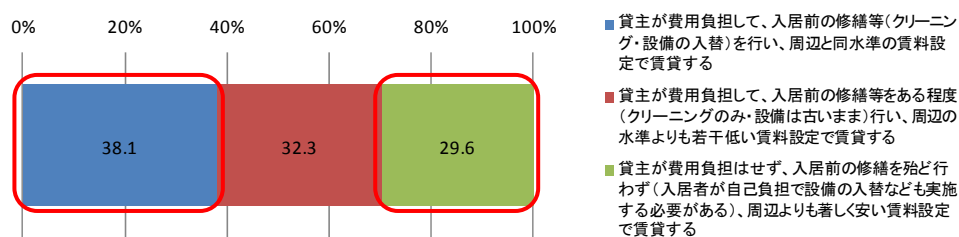


図 物件を貸し出す時の物件の状態

(出典: 価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

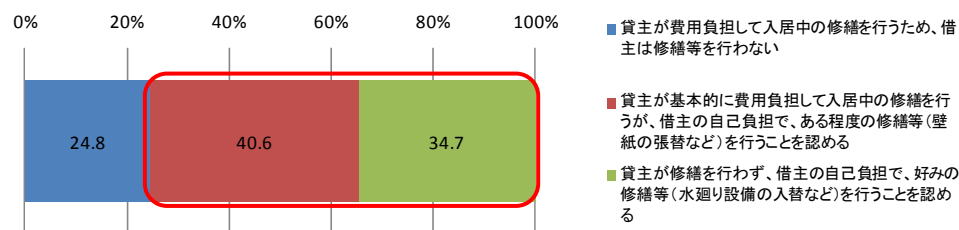


図 入居後の修繕についての意識

(出典: 価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

2 空き家利用希望者(需要サイド)の意向(別紙71～85)

「住替えを予定又は検討」し、住み替え先に「賃貸物件」を考えている者を対象にアンケート調査を実施した(スクリーニング調査の対象 73,435 人、本調査の対象 2,207 人)。

(1)住替え意向者で賃貸物件を希望している者の特性

- ・ 現在の住まいは、持家戸建住宅が 56.6%、賃貸住宅は 24.4%となっている。
- ・ 住替え意向者は約 20%となっている。
- ・ 住替えをしたい理由としては「今の住まいが古くなってきたから」が最も多い。
- ・ 住替え意向者のうち1年以内の住替えを想定しているのは約 20%である。
- ・ 住替え先としては、新築・中古物件の購入が約 60%、賃貸物件が約 20%となっている。なお、新築・中古物件を購入したい理由としては「好みの間取りや広さの住宅を手に入れられるから」が 58%と最も多く、次いで「設備を自由に決めたり、リフォームが自由にできるから」が 30.7%となっている。
- ・ 賃借したい理由としては「好きな時に住替えしたいから」が 49.9%と最も多く、次いで「購入資金の工面ができないから」が 36.5%となっている。
- ・ 住替え先の想定立地環境としては「市街地」と「市街地周辺」を合わせると約 80%となっている。

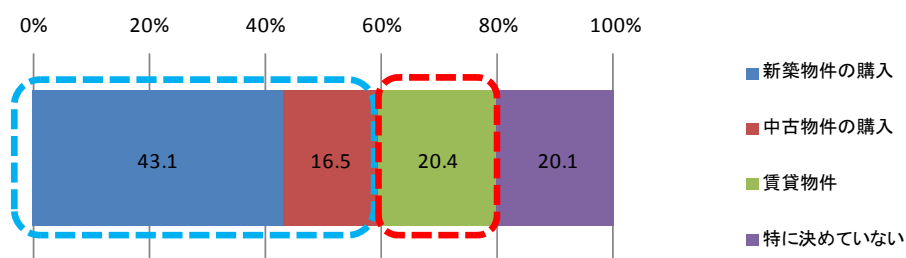


図 住みかえ先の想定取得方法
(出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

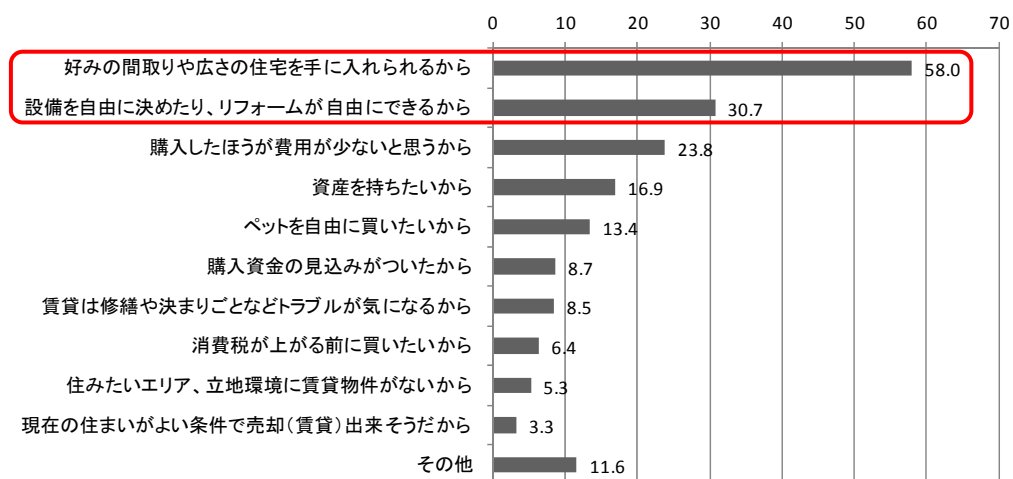


図 購入したいと思う理由
(出典:価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

(2) 希望する物件

○居住期間・物件情報の入手方法

想定居住期間としては、「特に決めていない」が 39.9%、「3～5年」が 16.1%となっている。

また、物件情報の入手方法としては「インターネットサイト」が85.2%、「不動産業者の店頭」が 42.2%、「不動産情報誌」が 41.1%となっている。

○個人用住宅の賃借、修繕費用の負担

- ・ 個人住宅を「借りたい」、「借りてもよい」との回答は 77.4%となっている。
- ・ 借りたくない理由としては、「所有者との調整や交渉が求められそうだから」が 47.1%、「近隣との関係が大変そうだから」が 32.6%、「他人(所有者)の好みや趣味が強そうだから」が 32.2%となっている。
- ・ 入居前の修繕について、「貸主が費用負担して、入居前の修繕等(クリーニング・設備の入替)を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する」が 50.9%で最も多かった一方で「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず(入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある)、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」との回答も 11.1%あった。

また、入居後の修繕について、約半数は借り主の負担で修繕等を行ってもいいと考えている。

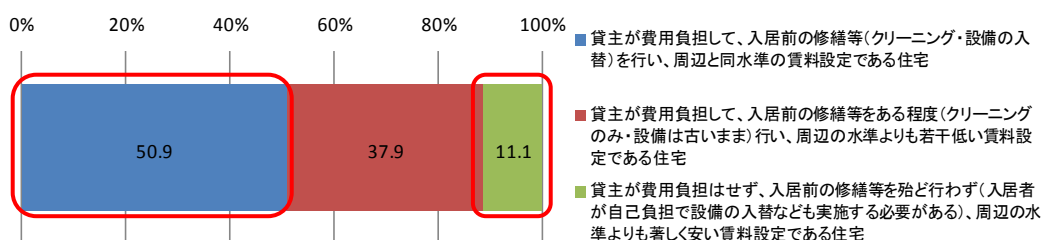


図 どのような状態の住宅を借りたいか
(出典: 価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

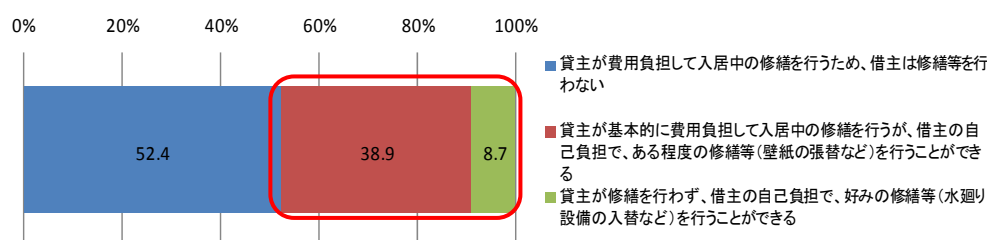


図 入居後の修繕についての意識
(出典: 価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

○住替え先を検討するにあたり重視すること

住替え先を検討するにあたり重視することとして「入居前にクリーニングが適切にされていること」が 88.1%、「トイレ、キッチンなどの水回りの設備が新しいこと」が 82.3%、「信頼できる不動産業者が契約や仲介に関与すること」が 80.4%となっている。

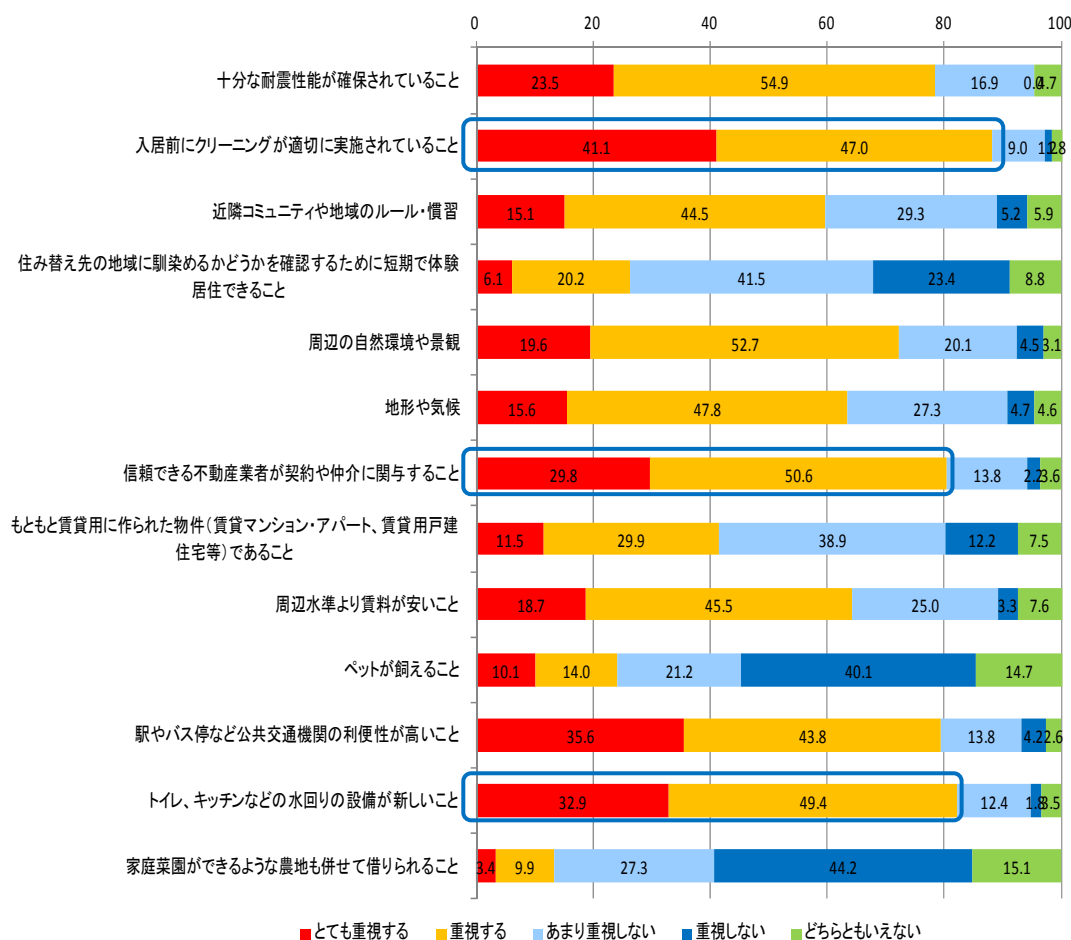


図 住替え先を検討するにあたり重視すること
(出典：価値総研「個人住宅の活用に関する意識調査(平成 25 年 11 月)」)

○住替え先の行政が推進する支援策への期待

- ・ 行政が推進する支援策について「期待している」が 50.4%となっており、期待する支援サービスとしては「経済的支援」が 65.4%となっている。
- ・ 定期借家制度について「内容をよく知っている」が 4.9%、「全く知らない」が 31.7%となっており、普通借家契約で借りることを「重視する」が 37.0%、「重視しない」が 37.9%となっている。

3 今後の住まい方(需要サイド)の意向

(1) 今後の住まい方の意向

○立地に関する意向(別紙87)

今後の住まいの立地に関する意向として、「特にこだわらない」が最も多いが、次いで「郊外」が26.1%、「街なかや都市の中心部」が20.0%となっている。

なお、世代別に見ると、50歳代、60歳代では「田園・リゾート地」、若い世代では「街なかや都市の中心部」がやや多く見られ、30歳未満では「特にこだわらない」が最も多い。

○所有・建て方に関する意向(別紙88)

今後の住まい方の意向として、現在の住まいが「公的賃貸住宅」の居住者を除き、何れも「持家一戸建」が最も多い一方で、現在の住まいが「民営借家」の居住者で「借家」との回答が1割強となっている。

なお、現在の住まいが「民営借家共同住宅」の場合は、「持家以外の一戸建」との回答が16.3%となっており、個人住宅の賃貸化に想定される賃貸一戸建にも一定のニーズはあることがうかがわれる。

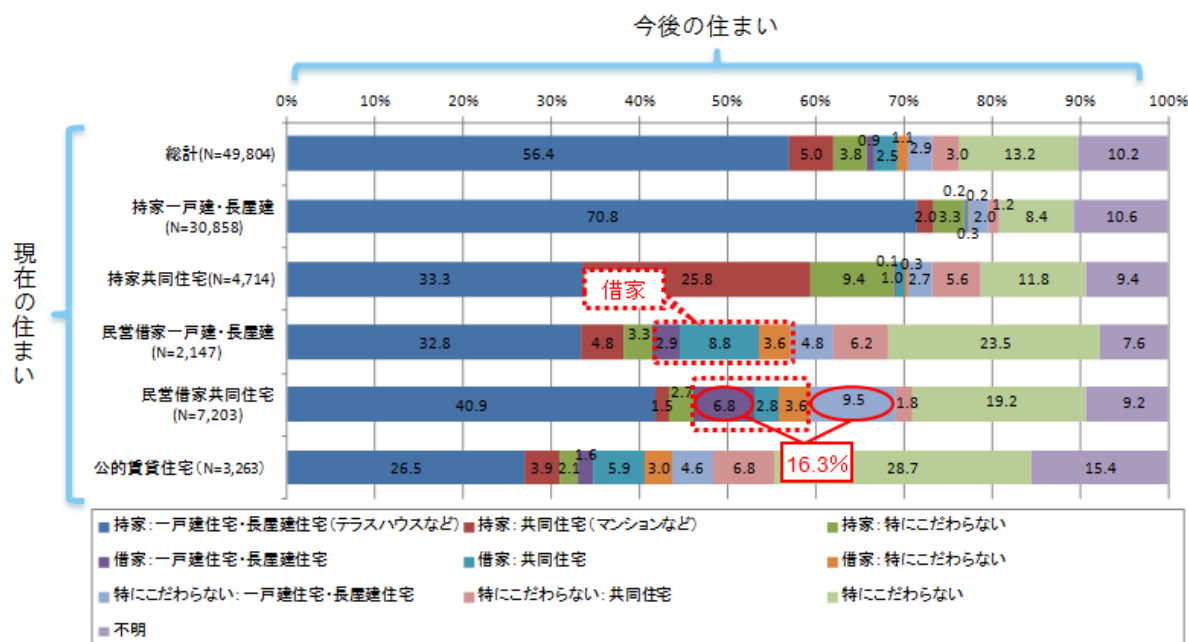


図 今後の住まい方の意向
(出典:国土交通省「住生活総合調査(平成20年)」)

○住替え先の住まいに求めるこだわり(別紙89)

住替え先の住まいへのこだわりとして、上位は「日当たりや通風がよいこと」、「駅に近いこと」、「希望エリアであること」となっている。

なお、8割以上の者が「多少費用がかかってもこだわりを優先したい」項目として、「ペット可であること」、「耐震性に優れていること」となっている。

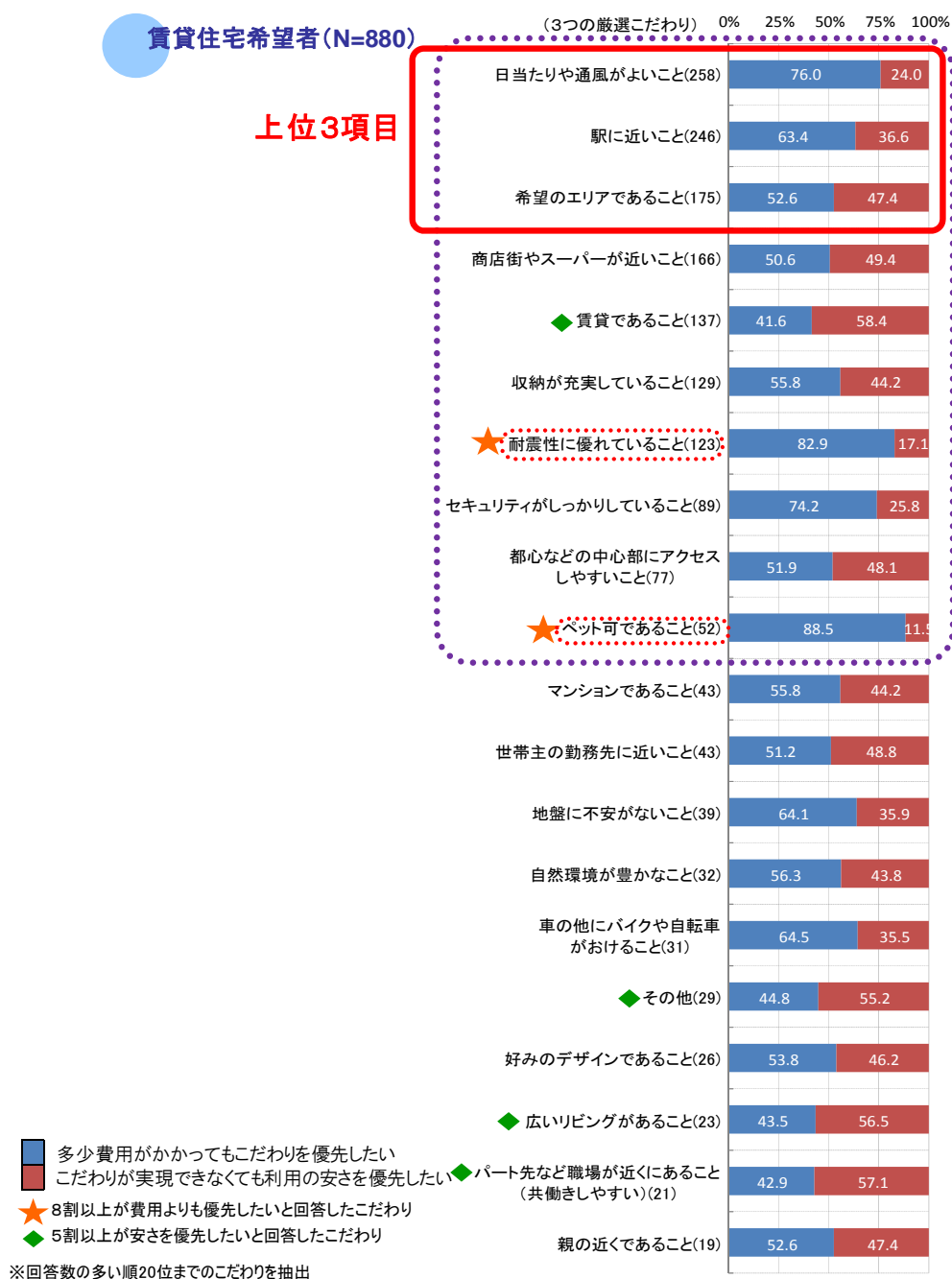


図 住替え先の住まいに求めるこだわり、費用がかかっても優先したいこだわり
(出典:一般社団法人不動産流通経営協会「若者世代の住替え意識調査」)

(2) 首都圏居住者の住替え希望先

○若者世代の住み替え希望先(別紙90)

住替え意向者の希望先は、現在の住まいが「賃貸住宅」の居住者の約半数が「賃貸住宅」への住替えを希望又は予定している。

また、現在の住まいが「持家戸建」の居住者のうち、20歳代は「賃貸住宅」への住替え意向が他の世代よりも多く見られる。

○シニア・シルバー世代の住み替え希望先(別紙91)

住替え意向者の希望先は、現在の住まいが「賃貸住宅等」である50～70歳代のうち、4～5割の者は住替え先として「持家(戸建て、分譲マンション)」を希望しているが、50歳代では34.7%の者が住替え先として「民間賃貸住宅」を希望している。また、60歳代以上では2～5割の者が住替え先として「公的賃貸住宅」と回答している。

(3) 首都圏ニュータウン居住者の住替え意向(別紙92～102)

埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県ニュータウン等居住者で、指定した駅を「自宅からの最寄り駅」と回答した者を対象にアンケート調査を実施した(各都県500名、合計2,000名)。

【主な指定駅】

- ・埼玉県:東川口駅、籠原駅、深谷駅、越谷レイクタウン駅、丸山駅 等 全25駅
- ・千葉県:千葉ニュータウン中央駅、検見川浜駅、成田駅、等 全25駅
- ・東京都:京王多摩センター駅、小田急永山駅、豊田駅、万願寺駅 等 全34駅
- ・神奈川県:中川駅、たまプラーザ駅、緑園都市駅、藤沢駅 等 全26駅

○アンケート回答者の属性(別紙92)

現在の住居は、戸建住宅が49.7%と最も多く、分譲マンションが26.0%、賃貸住宅(「民間賃貸住宅」と「公的賃貸住宅」の合計)が22.2%となっている。

○現在の住居からの住み替え意向(別紙93)

「具体的に、住替えの計画がある」と「将来、住替えたいと思っている」を合わせると21.8%であり、「住み替えたいが、現実的には難しい」(29.5%)を合わせると約半数(51.3%)となっている。

○住み替え意向(別紙94・95)

住み替えたい理由としては「通勤通学や買物などに、より便利な場所に住みたいから」、「今の住まいが古くなってきたから」、「自然環境や景色の良いところに住みたいから」、「同居家族が増え、広い住まいが必要だから」が多い。

また、現在の住まい別で見ると「具体的に、住替えの計画がある」と「将来、住替えたいと思っている」の割合が多いのは民間賃貸住宅の居住者(賃貸マンション・アパート:56.2%、戸建・長屋:53.9%)である。逆に、「住替えの予定はない」の割合が多いのは戸建住宅(土地・建物ともに所有:57.8%)と分譲マンション(49.9%)である。

○住み替えたいエリア(別紙96)

住み替えたいエリアとしては、「特に決まっていない」が26.4%で最も多いが、全年代を通じて、「現在のニュータウンの中で、より駅に近いエリア」や「大規模ターミナル駅に近く、利便性が相当高いエリア」、「大規模ターミナル駅からやや離れるが、ある程度利便性の高いエリア」と利便性を求める回答が多い。

○現在の住宅から、住み替えたい住宅の種類(別紙97)

現在の住宅の種類と同じ住宅の種類に住み替えたい傾向が強い。例えば、「戸建住宅」居住者の57.4%が「戸建住宅」に、「分譲マンション」居住者の54.5%が「分譲マンション」に住み替えたいと考えている。

○住み替え希望先の住宅の面積(別紙98)

40歳代までは現在より広い家を求め、60歳代以降は現在より狭い家を求める傾向にある。

○住み替え希望先の住宅の購入価格(別紙99)

住替え希望先の住宅を購入しようと考えている場合、購入価格は「3,000～5,000万円」が最も多い(40.5%)。

○住み替えた場合の現在の住まいの活用方法(別紙100)

住替えた場合、現在の住まいについて売却(賃貸の場合は退去)するが最も多く(51.6%)、一定期間賃貸として利用するは10.4%。

○住み替えたいが現実的には難しい理由(別紙.101・102)

「お金の工面ができないから」が 78.6%で最も多く、「現在の家に家財道具や荷物が多いから(7.6%)」、「新たな人間関係を構築することに不安があるから(6.6%)」が続く。

現在の住まいが賃貸住宅の場合、「お金の工面ができないから」の割合が高く、金融資産が多いほどお金の工面に困っていない。

第4章 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

1 空き家が発生する原因について

検討会におけるこれまでの議論や現地調査等を通じ、空き家が発生する原因については、以下のように整理することができる(別紙104)。

- ・ 1世帯で複数の住宅を所有する状況は、「住替え」「一時的な転居」「買い増し、建て増し、セカンドハウス購入」「相続」といった機会によって発生する。
- ・ 自ら居住しない住宅を持つ所有者の考え方としては、「売却したいが売れない」、「賃貸したいが借り手が見つからない」等の積極的な考え方と、「売るつもりはないが賃貸するか迷っている」、「なんとなく放置している」等の消極的な考え方と、「売るつもりも貸すつもりもない」という考え方に大別される。
- ・ 所有者が活用に積極的な考え方を持っているにも関わらず空き家となっている要因としては、「立地の要因」、「住宅仕様の要因」、「住宅コンディションの要因」、「マーケティングの要因」等が挙げられる。
- ・ 所有者の消極的な考え方により空き家となっている要因としては、物件の管理に関する不安や初期投資等の費用に関する不安、賃貸借契約に関する不安等が挙げられるが、住宅を除却して更地にするよりも、空き家のまま残しておく方が住宅敷地に係る固定資産税の減額措置がそのまま適用されることも一因となっている面がある。

2 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因について

上記調査やアンケート結果を踏まえ、個人住宅の賃貸流通を阻害している要因や各主体の認識について、これまでのヒアリング結果等に基づき、主体別(4区分)と地域別(3区分)に整理を行うと、以下のとおりとなる(別紙105)。

主体:貸し手側、借り手側、事業者側、行政側

地域特性:共通要因、主として都市部の要因、主として地方部の要因

○貸し手側

<共通>

- ・そもそも「自分の家を貸す」という発想を持っていない。
- ・一度貸すと物件が戻ってこないのではないかと、また、滞納者の退去手続きには時間がかかるのではないかと。
- ・どのような人が借りるのか分からず、自分の家を雑に扱われるのではないかと不安があり、自宅を賃貸するのは、近隣との関係が心配。
- ・十分な管理を行っていないため、貸すにしても、必要なリフォームをしたり、耐震改修等を行って貸せる状態にするのに費用がかかるのではないかと。

- ・老朽化の著しい物件の場合は、費用の面から、リフォームよりも除却を選択せざるを得ないのではないかな。

<都市部>

- ・所有者の負担で相当のリフォームをしなければ借り手がつかず、相場並みの賃料を得られないのではないかな。
- ・地価が高く、賃貸するよりも将来売却をする方が収益になるため、そのままの状態にしておきたい。

<地方部>

- ・そもそも地域内での賃貸の物件数や取引が少なく、住宅を賃貸することについての馴染みがないので判断できない。
- ・所有者が遠隔地に居住している場合もあり、情報がなく、近くに気軽に相談できる事業者や団体がいない。
- ・自分の家に他人が住むことになると、近隣の受け止め方や評判が気になる。

○借り手側

<共通>

- ・賃貸用でない個人住宅は、設備や内装が老朽化し、不具合が多いのではないかな。入居した後の修繕費用や原状回復費用がかさむのではないかな。
- ・事業経験のない個人が貸主だと、後でトラブルになる可能性があるのではないかな。

<都市部>

- ・駅近くの利便性の高い賃貸物件に住みたいが、郊外の戸建て等の個人住宅はそういう物件数が少なく、選択しづらい。
- ・一般の賃貸アパート・マンション物件の流通量が多く、選択肢も多いため、あえて個人の住宅を選択する必要がない。

<地方部>

- ・不動産事業者の数も少なく、物件情報を入手しづらい。
- ・知らない土地の場合、地域コミュニティや慣習に溶け込めるかが心配
- ・UIターンの定住希望の場合、住宅以外の雇用や教育、医療福祉などに対する不安が大きい。

○事業者側

<共通>

- ・個人住宅は、老朽化や設備の維持管理の状況が物件によって大きく異なり、個別性が強いため、円滑に取引を行うことが難しいのではないかな。
- ・空き家は所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多く、調整に手間がかかり、事業化のコストがかかる。

- ・賃貸取引は仲介手数料が安く、個人住宅を手掛けることは、採算を確保することが難しい。

＜都市部＞

- ・一般の賃貸用物件(アパート、マンション)は相当の流通量があつて賃料相場も分かるため、取引しやすいが、個人住宅(戸建て住宅)は、物件の質や設備もそれぞれ異なるため、十分な市場が形成されておらず、取引が難しい。
- ・築年数や設備、間取り、維持管理の関係で、個人住宅は市場取引に馴染みにくいものが多い。

＜地方部＞

- ・一般の賃貸用物件も含め市場が十分に整備されておらず、地域によっては取引件数が少なく、賃料相場の目安が分からないところもあり、取引が行いにくい。
- ・物件が広い範囲に点在する場合、管理コストや所有者との調整などで事業化に手間がかかる。

○行政側

＜共通＞

- ・空き家は所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多く、活用以前の問題として、空き家の実態を把握するのが困難な場合がある。
- ・固定資産税の納税者情報の取り扱いについては、法律上制約があり、目的外の活用が難しい。

＜都市部＞

- ・空き家を定住対策や子育て等のために活用することよりも、空き家の周辺環境の悪化や近隣対応、除却が優先課題となっている。
- ・地域の住宅対策としては、高齢者等の要配慮者の住宅確保対策に重点を置かざるを得ない。

＜地方部＞

- ・個人の家を他人に貸すことについて、所有者の理解と協力を得るのが難しい。
- ・定住促進を進める上で空き家の活用は有効な方策だが、民事上の賃貸借契約まで行政が関与するのは難しい面が多い。
- ・個人住宅の取引は手間がかかり、賃貸の仲介手数料だけでは、地域の不動産事業者の協力が得られにくい。

第5章 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)

趣旨

これまでの検討会における議論や調査の中で、既存住宅ストックを活用した持家の賃貸事業化や、住み替えの促進による賃貸住宅市場の拡大は、住生活の向上や空き家問題への対応にも寄与することが確認された。

しかしながら、これまで取引経験のない空き家等の所有者やUIターン等による移住希望者が、円滑に住宅の賃貸借取引を行うためには、地元の地方公共団体やNPO法人、不動産事業者などが官民連携の推進体制を整備し、情報提供や相談窓口の整備など、所有者(貸主)と利用者(借主)の双方のニーズや懸念事項に適確に対応することが求められる。

その際、個人住宅を含めた民間賃貸住宅の流通量が相当程度あり、賃貸市場が成立している都市部と、持家比率が高く、賃貸住宅の少ない地方部とでは、求められる対応策も自ずと異なってくることから、地域のニーズに対応した取組みを推進する必要がある。特に地方部においては、取引の担い手となる地元の不動産事業者や建築事業者のほか地元市町村などの行政主体やNPO法人等が、それぞれの専門性を活かして、物件の掘り起こしや受け入れ体制の整備など入居支援に取組み、定住の促進や地域の活性化につなげることが求められる。

これまでの現地調査や関係事業者のヒアリング等に基づき、貸主と借主それぞれのニーズや希望を踏まえ、地方公共団体や地域の事業者が連携して取り組むべき対策は以下のとおりとなる。

1 所有者(貸主)に対する支援

(1) 支援体制の整備(主として地方部における取組み)

地域活性化の方策として、空き家等を賃貸住宅として活用する定住対策を進めるためには、先ず、地域の空き家の実態を詳細に把握し、利用可能な「空き家の発掘」と「空き家所有者に対する情報提供」が必要となるが、具体的には、以下のような取組みを進めることが有効となる。

- ・遠隔地居住者も含め住宅所有者が自宅の活用方法を相談できる方策として、地方公共団体が中心となり「空き家相談窓口」の設置や「空き家バンク」の開設
- ・地方公共団体と関係機関が連携して、所有関係が不明確な住宅の所有者を特定
- ・空き家の活用を促すため、市町村の広報誌を活用した周知活動や、固定資産税の納税通知書に空き家バンクへの登録を呼びかける文書を添付するなどの取組み
- ・自宅を貸すことに対する所有者の懸念を解消するため、地方公共団体のほか、定

住促進や地域活性化に取り組むNPO法人や地域の不動産事業者が専門性を活かして連携し、ワンストップの相談窓口や情報共有、コーディネート機能の充実

(2) 事業者による事業化支援(主として都市部における取組み)

賃貸住宅市場が形成され、一定の家賃収入が見込まれる都市部においては、不動産事業者等と連携して、市場に出ていない戸建て等の自宅を収益資産として活用するという発想の転換により、以下のような住まい方を実現することが可能となる。

- ・賃料収入を基に、高齢者等が自宅を子育て世帯に賃貸し、自らは家族構成に合わせた住み替えを実施
- ・相続した空き家を賃貸化し、その家賃収益を活用して週末居住用の住宅を借りて二地域居住を実現するなど、人生設計に応じたライフスタイルを実現
- ・子育てのため、自宅を一定期間賃貸に出し、自らは家賃収益を利用して、その間家族で郊外の広い家に居住

これまで取引経験のない個人住宅の賃貸化に際しては、物件の点検や査定、入居募集、価格交渉など、専門的知識がなければ事業化が難しい面もあるため、空き家管理やサブリースなど専門のサービスを提供する不動産事業者の協力や、不動産収支の計算や税務、ライフプラン等専門的分野について気軽に相談できる窓口の整備が必要となる。

また、事業化する際の修繕費やリフォーム費用が高額となる場合もあることから、地域の金融機関が提供しているリフォーム融資や、一部の金融機関が行っているような、賃料債権を担保にした融資の活用など、所有者に手元資金がなくても事業化を支援できる取組みの推進も求められる。

(3) 適確な情報提供とサポート(都市部・地方部共通の取組み)

空き家等の所有者は、賃貸しても構わないと考えている者が相当数に及ぶ一方で、多くの者が賃貸取引の経験がなく事業化への懸念を持っていることから、そうした不安を軽減し、物件の供給を促すためには、賃貸した場合としない場合の収支の比較や賃貸借に関する法制度の知識等、所有者が適切な判断を行うために、有用な情報を提供することが求められるが、その際に必要となる情報は以下のような項目となる。

- ・賃貸借契約の契約や権利義務に関する基礎知識、ルール
- ・入居募集や審査、入居管理、入退去手続きなど不動産事業者との連携
- ・リフォームや修繕に関する情報や相場価格、施工方法
- ・リフォームに対する融資や地方公共団体の補助制度、借上げ制度等の紹介
- ・賃料相場や収益試算、不動産所得の扱い、所得税、相続税など税に関する情報
- ・空き家など住宅の管理に関するサービスや情報の提供

(4) 専門事業者の連携体制(都市部・地方部共通の取組み)

都市部においては、不動産事業者の物件紹介や仲介によって入居募集や賃貸借契約を行うのが一般的であり、自宅の住み替え支援を行っている事業者も多く存在するが、地方部においては、不動産事業者が少ない地域もあり、事業者が単独で個人住宅の取引を手掛けることが難しい面もあることから、地元の地方公共団体が受け皿となって事業者の紹介や空き家活用の相談体制、協議会等の推進体制を整備することが必要となる。

個人住宅については、賃貸事業のほかに、空き家の管理や修繕、将来的な売買や除却といった派生的な取引が生じる可能性もあるため、関連サービスを提供する事業者間の連携により、所有者への情報提供や助言を通じてニーズに適確に対応することが求められる。

2 利用者(借主)に対する支援

(1) 支援体制の整備(主として地方部における取組み)

定住希望者向けのWEBサイトや空き家バンクの開設、UIターン希望者向けの「相談窓口」の設置により、地域の魅力を伝えることが定住促進の端緒となるが、実際に居住に至るためには、移住を検討している者の不安や懸念を払拭することが必要となるため、一方的な情報発信にとどまることなく、以下のようなきめ細かい双方方向の対応が求められる。

- ・住宅に対する希望条件の確認や地域の暮らしぶりなどを直接伝える機会の提供
- ・定住希望者の要望や質問に答えられる、地域一体の相談体制や情報提供

特に地方部においては、地域の生活を円滑に営む上で近隣コミュニティと良好な関係を構築することが必要不可欠であることから、地元の自治体とNPO法人が連携して、地域のコミュニティとの交流機会を設けることも効果的と考えられる。

(2) 適確な情報提供とサポート(都市部・地方部共通の取組み)

個人住宅(特に戸建て)の質や内容、設備の状況は物件により大きく異なることから、取引経験のない利用者が持つ不安を軽減して、円滑に契約をするためには、以下のような事項について、貸主と同様に借主も理解できるよう、関係事業者による助言や支援が求められる。また、借主が自らの負担で模様替えして、住みやすくするようなニーズも相当あることから、場合によっては、そのような希望に応じて柔軟に対応することも個人住宅を活用する上での有効な方策となる。

- ・物件の現況や設備の老朽化状況
- ・賃貸借契約の契約や権利義務に関する基礎知識、ルール

- ・契約、入居、入退去等の手続き
- ・修繕に関する情報や相場価格、施工方法
- ・住み替える場合、元の住宅の適切な管理や賃貸事業化に関する助言、サポート

地方部においては、UIターン等で実際に居住する場合は、住宅以外に、職の確保や教育、子育て支援、福祉サービスなど地域の生活に関する情報の入手と適切な判断が必要となるため、地元の地方公共団体が中心となって、公共サービスの利用や町会自治会活動、地域の慣習等、必要な情報を提供するとともに、居住後も、自治体職員やNPO法人等が中心となって、継続的に入居者のフォローや相談対応を行うことが、定住促進を図る上で必要な取組みと考えられる。

(3) 専門事業者の連携体制(主として地方部における取組み)

都市部においては、不動産事業者の紹介により、借主の希望に応じて、個人住宅を含めた物件選択をすることも可能となっているが、地方部においては不動産事業者や利用可能な住宅が少ない場合も多く、遠隔地に居住する者が単独で物件探しや契約をするのは難しい面があるため、以下のような地域の取組みにより、空き家を事業化する取組みも必要となる。

- ・地元の地方公共団体が中心となった官民連携の受入れ体制の整備や居住検討者が気軽に住宅の相談を行い、情報を入手できるような仕組みづくり
- ・不動産事業者のほか、建築士や地元工務店等との事業者間提携により、居住者のニーズや要求に対応できる修繕やコストについての情報提供、相談機能の充実

3 具体的な取組み内容(先進事例)

これまで、地元の自治体や関係事業者、NPO法人等地域づくりや賃貸市場の活性化を担う関係者の熱意と努力により、有効な定住対策や先進的な取組みを実践し、人口増に転じた地域もあるなど、他の地域にとってのモデルとなる例も出てきている。具体的な事例は以下のとおりである。

(1) 空き家バンク等の活用による情報発信

空き家を有効活用することにより、定住促進を促し、地域活性化を図ることを目的として、全国で「空き家バンク」による情報発信が展開されているが、運営者は、基礎自治体(市町村)である事例が多い(約 300 団体で設置。移住・交流推進機構調べ)。

空き家バンクを活用することで、単なる空き物件情報のみならず、家賃助成や改修費補助など、行政支援に関する情報を発信することが可能となり、定住対策を進める上での基本施策として実施されている。また、地方部では、都市部住民との交流事業など空き家バンクと連携した地域活性化の取組みも多く行われている。

一方で、売買を含めた成約件数は、多くの団体で年数件程度にとどまっており、登録物件確保の調査や所有者との調整、修繕実施等が課題となっている。

(2) 行政・NPO法人・地域が中心となった取組み(江津市、京都市、和歌山県等)

地域で官民の連携体制を整備し、居住者や地域のニーズに適確に対応した取組みを行って成果を上げている例の概要は以下のとおりである。

○官民の推進体制

- ・行政、事業者、NPO法人、地域コミュニティ、協議会等が連携体制を作り、その下で適切に役割分担し、空き家調査、物件登録、定住相談、職業紹介、契約仲介、入居者フォローを実施
- ・支援拠点を設け、NPO法人による相談会や交流イベントの実施など地域の情報発信
- ・県レベルで官民推進体制を整備し、空き家流通を促進する仕組みづくりを検討

○きめ細かなフォロー

- ・地域の協議会や専門知識を持つコーディネーターによる空き家所有者と利用希望者のきめ細かなマッチング、入居物件の紹介
- ・居住者が近隣や地域社会に溶け込めるよう、入居前のコミュニケーションの充実と入居後も地元自治体職員によるフォローを継続実施
- ・空き家入居後に発生したトラブルについても柔軟に対応できる体制の整備

○円滑な取引支援

- ・不動産事業者を協力員として委嘱し、地元市町村と連携して契約を仲介
- ・市が直接空き家を借り上げて改修し、移住者向けに提供するなどの事業実施
- ・借主のリフォームを可能としたり、借主が修繕を行う等の柔軟な契約形態を採用
- ・不動産業と建設業の兼業事業者が、仲介と修繕を併せてワンストップで提供

(3) 民間法人が中心となった取組み(移住・住み替え支援機構(JTI))

主として都市部において、高齢者等の自宅資産を活用した住み替え支援を行っているJTIの事業モデルの概要とメリットは以下のとおりである。

- ・借り上げ保証制度による安定した家賃収益の確保
- ・定期借家契約により、将来的に自宅として居住することが可能な契約形態
- ・プランナーによる価格査定や修繕補修など専門的な助言の提供
- ・不動産事業者や工務店等との連携により円滑なリフォームや事業化を支援

(4) 地域の多様な住まい方を実現するための取組み(農林水産省他)

これまで、グリーンツーリズムの推進による農村交流や民宿体験などを通じて、農村地域の活性化や新しい産業の育成、定住促進などの地域づくりを地方公共団体

や農業関係団体が中心となって実施し、交流人口の増加など成果の出ている地域も見られているが、こうした取組みを通じた農村地域の活性化や都市部住民の地方移住のニーズに応じた住まいの確保も重要な課題であり、広く地域経営の観点から取り組まれる必要がある。

また、退職世代をはじめ国民の多様な余暇活動や居住ニーズを満たし、二地域、多地域での交流や、柔軟な居住形態を進める上で、既に開発の行われたリゾート地域の活性化や、利用者が低廉な価格で共同利用できるような施設活用も、地域の個性や魅力を伝え、市場の裾野を拡大する上で有効な方策と考えられることから、既存の地域資源を活用する取組みについても併せて進めることが求められる。

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

1 ガイドラインの背景と目的

これまで主に地方部において、地方公共団体が空き家を借り上げて定住対策のための住宅として確保したり、借主が自費で修繕やリフォームを行う形の、事業用賃貸物件にはあまり見られない、柔軟な賃貸借契約によって個人住宅を活用するなどの新たな取組みの動きが見られる。

この背景には、取引経験や十分な情報のない空き家等の所有者の、通常の賃貸事業のように費用をかけて修繕や入居者募集を行うことが難しいが、現状のままであれば貸してもいいというニーズと、入居者の自分の好みの模様替えを行って生活を営みたいというニーズが一致したところがあり、今後の賃貸住宅市場の活性化を図る上で有効な方策になると考えられる。

しかしながら、個人が自宅等を賃貸化して事業を営むためには、法制度や契約に関する一定の知識やノウハウが求められるため、これまで事業経験のない住宅所有者でも、少ない負担で円滑に個人住宅の賃貸化(CtoC)が行いやすくなるような、賃貸借契約の指針となるガイドラインの整備を行い、住宅ストックを活用した賃貸流通市場の整備を図ることが必要である。

2 賃貸借の基本的な形態

(1) 契約によって発生する権利と義務

賃貸借は、「当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる(民法 601 条)」であり、使用収益させる債務と賃料支払債務が対価関係に立つ有償・双務契約とされている。法律上は、貸主と借主は以下のような権利義務を有するが、具体的な内容は、契約事項や特約によって定められる。

【貸主】賃料債権を有する一方で、借主に使用・収益させ、必要な修繕を行う義務が発生し、場合によっては瑕疵担保責任や工作物責任を負う場合がある(民法 559,601,606,608,717 条等)。

【借主】使用・収益権のほか、修繕請求、必要費等の費用請求等の権利を有する一方で、賃料支払や用法遵守、善管注意、原状回復等の義務が発生する(民法 594,598,601,608 条等)

(2) 個人住宅と事業用賃貸住宅との相違点

個人住宅を賃貸住宅として貸す場合も、元々賃貸事業用に建てられたアパートやマンションを貸す場合も、民法や借地借家法等の法的地位は変わらず、契約自由の原則により、契約内容によって貸主借主の具体的な権利義務が定められる。なお、消費者契約法上は、自宅、空き家など個人住宅を貸す場合も貸主は事業者として扱われるとされている。

賃貸事業用の物件は、入居前に清掃や必要な修繕、設備更新等を行って、借主を入居させるのが通例となっている一方で、個人住宅は、物件によって築年数や内装、設備の劣化状況等が大きく異なることから、貸主の中には自ら修繕等を行わず現状有姿のまま賃貸し、借主が模様替えや設備更新を行う場合は借主負担で認める契約の事例が見られる。

また、個人住宅の場合、一旦賃貸化した場合でも、後で貸主が自宅として居住する可能性もあるため、予め契約期間を確定させておきたい場合は、正当事由を問わずに契約期間が終了する定期借家契約の活用が有用な場合がある。

(なお、契約解除後の明渡し等の手続きについては、普通借家と定期借家で異なることはない)

3 賃貸流通を促進するための枠組み

実際に自宅を賃貸化する際に活用が考えられる賃貸借契約の形態は、大きく次の3類型に分けることができるが、A、Bタイプが主として一定水準以上の賃料を得られるような都市部において、住み替えのために自宅を賃貸化するような場合の活用が想定される形式であり、Cタイプは、主として賃料水準の高くない地方部において、貸主が修繕等の負担を負わずに空き家を活用し、借主が自費で模様替え等を実施するような場合が想定される。

(1) Aタイプ(賃貸一般型)

貸主が自己の負担で入居前に清掃や必要な修繕、設備更新を行い、基本的に近隣の市場相場並みの家賃収入を得ることを想定する契約形態で、入居期間中に必要となった修繕は、貸主の負担で実施する(電球交換など小修繕については、特約で修繕義務を免除する場合がある)。

借主が、壁紙や床の張り替えなどの模様替えを行うことは原則禁止し、借主の造作買取請求は認めない。

退去時の原状回復は、通常損耗や経年劣化を除き、原則として借主の義務となるが、紛争が生じた場合は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(以下、「原状回復ガイドライン」という。)」等に基づいて判断されることになる。

(2) Bタイプ(事業者借上げ型)

主として、所有者の転勤引越し時や住み替え時の自宅活用など、賃料水準の高い都市部での活用が想定される場合で、基本的な契約形態はAタイプと同様であるが、事業者の関与の度合いにより、次の二種類に分けられる。

- ・不動産事業者が、所有者から管理業務と契約代行業務を受託し、物件紹介や入居審査、入退去手続きを実施(仲介手数料のほか、家賃に応じた一定の管理報酬を受領)
- ・不動産事業者が、所有者から住宅を自ら借り上げ、貸主の立場で借主に転貸(サブリース)を実施(借上げ賃料の一定割合や家賃保証をする場合の保証手数料を所有者から受領)

貸主が自己の負担で入居前に清掃や必要な修繕、設備更新を行い、基本的に近隣の市場相場並みの家賃収入を得ることを想定する契約形態で、入居期間中に必要となった修繕は、貸主の負担で実施する(電球交換など小修繕については、特約で修繕義務を免除する場合がある)。

老朽化の状況によっては、修繕やリフォーム費用が多額になる可能性もあるため、一部金融機関が提供している賃料債権担保ローンなどを活用して貸主が予め修繕等を行うことも、貸主の持出しを抑えて事業化を支援する方策として有効である。

借主が、壁紙や床の張り替えなどの模様替えを行うことは原則禁止し、借主の造作買取請求は原則として認めないため、入居中に借主が自費で新たにエアコン等を取り付けた場合は、退去時に撤去する必要がある。

ただし、造作により明らかに客観的な価値が増加し、貸主が将来自分で居住する場合等、残置することが貸主の利益にもなると考えられる場合は、事業者と調整の上、双方の合意で残置も認める(残置する場合は、無償を原則とする)。

退去時の原状回復は、通常損耗や経年劣化を除き、原則として借主の義務となるが、紛争が生じた場合は原状回復ガイドライン等に基づいて判断されることになる。

(3) Cタイプ(借主負担DIY型)

主として、地方部の空き家等を活用する際、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所について退去時の原状回復義務を免除する。

(DIYは do it yourself の略語で、一般的には、専門業者に頼らず自らの手で補修や組み立て、日曜大工等を行うこととされているが、本ガイドラインでは、借主が業者に発注して好みの設備更新や模様替えを実施することも含めている。)

借主負担DIY型の契約は、従来の賃貸住宅市場においては、あまり見られなかった契約形態であるが、貸主、借主ともに相当の潜在的ニーズがあることが確認され、具体的には双方に以下のようなメリットがあることが考えられる。

○所有者(貸主)のメリット

- ・自らの費用持出しなしで、業者発注や施工確認の手間をかけることなく、現状そのままの状態で貸すことが可能となる。
- ・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間居住を希望することが予想され、安定した賃料収入(又は借主が買い取る場合の売却益)を得ることが期待できる。
- ・退去後、設備や内装等の価値が上がった状態の住宅として戻るため、次に賃貸化して入居募集する際に有利に働き、家賃を高く設定できる可能性がある。

○利用者(借主)のメリット

- ・自分の好みの設備を入れ替え、模様替えをすることができるため、持ち家と同じような感覚で居住することが可能となる。
- ・修繕やDIYの費用を加味する分、賃料を近隣相場よりも安くすることができる。
- ・自らが修繕する場合、施工方法や材料の選択、リフォーム業者等との交渉でコストを引き下げることが可能となる。
- ・DIY実施箇所は原状回復義務が免除されるので、追加的な費用が発生せず、退去時のトラブルを避けられる。

等のこれまでの賃貸住宅事業には見られなかったメリットが多く考えられ、貸主と借主の間に新たなウィンウィンの安定的賃貸関係を築くことが可能となる。

ただし、DIY型の契約を活用する際は、後の紛争発生を防ぐため、事前の説明や確認、双方の合意事項が必要となることから、円滑な契約手続きを行うために、専門性を有する不動産事業者や地方公共団体が適切な助言や支援をして、取引のサポートをすることが求められる。

Cタイプは、現状の設備故障や要修繕具合の状況により、以下のように二通りに分類することができる。

なお、貸主(所有者)は、瑕疵担保責任や工作物の設置・保存に関する責任を負うことから、建物の安全性の確保について十分留意することが必要である。

(著しく老朽化し安全性に懸念のある住宅や、修繕に多額の費用がかかると見込まれる住宅については、解体・除却することが現実的な選択肢となる場合もある。)

【C-1 DIY(現状有姿)】

設備や内装が相当老朽化しており、通常の賃貸事業では更新が必要と判断されるが、故障や不具合はなく、そのままの状態での通常の生活を営むことは可能な物件が対象となる。

契約前に、入居中に起こりうる修繕箇所や修繕費用の目安について必要な判断の目安となる項目を**賃貸借ガイドライン別紙**として整理したので、貸主や不動産事業者等がこのような書面を活用して借主に予め説明し、共通の認識を持つことが必要となる。

入居中に修繕箇所が発生した場合、貸主は修繕義務を負わないこととするが、その場合の対応は、借主の修繕義務の有無によって以下の二通りに分かれる。

- ①借主が当該箇所の修繕義務を負うこととする場合、借主の費用負担の上限や分担割合について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する(ただし、躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務)。
- ②借主も当該箇所の修繕義務を負わないこととする場合、借主は、修繕箇所をそのままにしておくか(不便な状態のまま居住を続ける)、又は、自費で修繕するかについて、自らが選択できることになるが、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する(ただし、躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務)。

○賃料設定

この方式による場合、後のトラブルの発生を防ぐために、契約前に、老朽化し修繕が予想される箇所や修繕費用の目安について借主が理解した上で、設定賃料と契約期間、予想修繕費用とのバランスが保たれることに留意する必要がある。

○DIYの取扱い

借主が自費で壁紙や床を張り替える、水回り関係のリフォームを行う等のDIYを原則として認め、実施箇所の確認や通知方法等について双方が予め合意する。ただし、DIY費用の請求は認めないこととする。DIYを実施した箇所の原状回復義務は免除するため、退去時の借主の負担は発生しない。

なお、DIY実施箇所以外の原状回復については、通常損耗や経年劣化を除き、原則として借主の義務となるが、紛争が生じた場合は原状回復ガイドライン等に基づいて判断されることになる。

○造作の取扱い

借主が入居中に行った造作の買取請求は認めない。造作物は退去時に借主が撤去し、撤去後の周辺設備や養生について確認する必要がある。ただし、借主が自費で新たにエアコンを取り付けた等、残置することが貸主の利益にもなる場合は、双方の合意で残置も認める(残置する場合は、無償を原則とする)。

【C-2 DIY(一部要修繕状態)】

設備の故障や建付不具合等の要修繕箇所が一部にあり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい、不便な物件だが、立地状況や格安の賃料等の事情で、借主が自ら修繕の判断をすることを想定して、そのままの状態で賃貸する物件が対象となる(ただし、躯体や雨漏り等の住宅の根幹的な部分については貸主の修繕義務)。貸主や不動産事業者等は、**賃貸借ガイドライン別紙**等の書面を活用して、借主に予め説明し、共通の認識を持つことが必要となる。

入居時点での要修繕箇所について、貸主は修繕義務を負わないこととするが、その場合の対応は、借主の修繕義務の有無によって以下の二通りに分かれる。

- ①借主が要修繕箇所の修繕義務を負うこととする場合、借主の要修繕箇所の費用負担の上限や分担割合及び入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応(C-1参照)について予め説明し、修繕箇所の確認や通知方法について双方が合意する(ただし、躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務)。
- ②借主も当該箇所の修繕義務を負わないこととする場合、借主は、修繕箇所をそのままにしておくか(不便な状態のまま居住を続ける)、又は、自費で修繕するかについて、自らが選択できることになるが、修繕箇所の確認や入居後にさらに別の修繕箇所が発生した場合の対応(C-1参照)について双方が合意する(ただし、躯体や雨漏り等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務)。

○賃料設定

この方式による場合、一部要修繕状態のまま賃貸することから、後のトラブルの発生を防ぐために、契約前に、予め要修繕箇所や費用目安を明示し、さらに入居後に修繕が予想される箇所等について借主が理解した上で、設定賃料と契約期間、要修繕費用、予想修繕費用とのバランスが保たれることに留意する必要がある。

○DIYの取扱い

借主が自費で壁紙や床を張り替える、水回り関係のリフォームを行う等のDIYを原則として認め、実施箇所の確認や通知方法等について双方が予め合意する。ただし、DIY費用の請求は認めないこととする。DIYを実施した箇所の原状回復義務は免除するため、退去時の借主の負担は発生しない。

なお、DIY実施箇所以外の原状回復については、通常損耗や経年劣化を除き、原則として借主の義務となるが、紛争が生じた場合は原状回復ガイドライン等に基づいて判断されることになる。

○造作の取扱い

借主が入居中に行った造作の買取請求は認めない。造作物は退去時に借主が撤去し、撤去後の周辺設備や養生について確認する必要がある。ただし、元々壊れていたエアコンを借主が自費で新品に交換した等、残置することが貸主の利益にもなる場合は、双方の合意で残置も認める(残置する場合は、無償を原則とする)。

(4)上記に共通の枠組み

自宅を賃貸する場合、転勤や相続等で貸主自身が使用する可能性もあることから、定期借家契約の締結により、確定的に賃貸借期間を終了させることも有用な場合があることが想定される。定期借家契約とするためには、契約時の書面説明や、期間が1年以上となる場合の半年前通知など、借地借家法に基づき、普通借家にはない制約があることに留意する必要がある、不動産事業者の適切な支援が求められる。

なお、個人住宅の場合は、所有者側に家財や仏壇があるため、それらの対処ができれば他人に貸してもよいというニーズもあると考えられるが、その場合の対処方法として、貸し倉庫等を活用した家財の運搬・保管サービスの利用のほか、一住戸のうち、家財等の保管場所を除いた部分だけを賃貸借の対象物とすることも選択肢の一つとなる。その際、賃貸部分の確定や、入居期間中に貸主が立ち入る必要がある場合の連絡方法等について、予め合意しておくことが必要である。

また、農山村地域においては、自宅と併せて付属する農地や菜園で耕作をしたり、UIターン等の定住者の中には農地付き住宅を求めるニーズもあるものと考えられるが、農地等の利用については農地法等の制約があるため、地元の自治体や農業関係団体等が適切な助言や指導を行うことが必要となる。

第7章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅲ> (管理ガイドライン)

趣旨

個人住宅の取引を円滑に行う上では、市場の取引に相応しい、適切に維持管理された住宅の確保が必要になってくるが、空き家を含めた個人住宅の管理については、様々な事業者による管理サービスの展開が見られつつあるものの、全国的に十分な規模の市場が形成されているとは言い難い状況にある。

今後、空き家の増加が引き続き見込まれる中、個人住宅の管理を促し、良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や適切な管理内容を定めた管理ガイドラインを整備し、賃貸借ガイドラインと併せて個人住宅の賃貸流通を進めるための枠組みを整備する必要がある。

1 賃貸住宅の管理業務

住宅の賃貸借関係は、契約を契機に生じ、その後退去手続きが終了するまで貸主と借主の間の権利義務関係が存続することになるが、その間の物件の維持修繕や入居者との連絡、クレーム対応など様々な業務が求められることから、専門性を有する事業者によって適切に賃貸住宅の管理が行われることが必要となる。

一般に、管理業者が賃貸住宅の管理を行う場合の貸主と管理業者との契約形態については、

- ・貸主から委託を受けて管理する「受託管理型」
- ・貸主から賃借した住宅を転貸して管理する「サブリース型」

に分類され、管理業務としては、

「家賃・敷金等の受領保管事務」、「契約更新事務」、「入退去立ち会い、原状回復など契約終了事務」等の基幹的な業務のほか、

- ・物件管理(建物、設備の維持保全、点検、修繕、発注等)
 - ・入居管理(入居募集、審査、入退去立ち会い、確認、クレーム対応、連絡調整)
- 等の業務を行うことが通例となっている。

賃貸住宅の経営主体は、個人の貸主が全体の8割超を占め、管理業務を全て委託する貸主が6割を超えるなど、事業者による管理業務は賃貸住宅事業の実施に必要なサービスとして広く定着しているが、一方で賃貸住宅は、特に退去時の原状回復義務や敷金の返還に関し、多くの紛争が発生している現状があるため、管理業務に関し専門的な知識や経験を有する事業者によって適切な管理が実施されることにより、円滑な賃貸借契約や入退去の手続きが行われることが重要である。

2 個人住宅の管理の意義

個人住宅の管理についても、市場規模は小さいものの、主として空き家や転勤による留守宅を対象に見回りや点検業務を行う「空き家管理サービス」が各地域で展開され始めており、報酬を得て管理サービスを提供する事業者は、不動産業や管理業者の他、工務店、造園業者、警備業者、NPO法人など多岐にわたっている。

空き家の戸数は今後も増加することが見込まれ、それに伴い、管理不全な住宅が周辺環境に及ぼす悪影響についても、地域で大きな課題となっているが、住宅を適切に維持管理する重要性は、利用可能な住宅を確保し、良質な住宅ストックを形成する上でも、今後、益々高まっていくものと考えられる。

個人住宅を適切に管理することで、所有者(貸主)は、住宅の資産価値を維持、向上させ、新たに賃料収益を産む資産として活用することが可能になるとともに、自宅を活用した住み替えや売却を行いやすくなることが期待できる。また、管理を行う事業者については、空き家の管理業務を契機に、賃貸借契約の仲介取引や貸し倉庫等の家財保管サービス、その後の修繕や売買、介護福祉など生活支援サービスなどの取引機会の拡大につなげ、市場の活性化が期待される。

現在、個人住宅については、このような賃貸流通の市場や管理関連ビジネスが十分に形成されているとは言えず、特に、地方においては、専門の事業者を選択する機会も限られていることから、空き家の活用に取り組む地方公共団体と関係事業者が連携協力することにより、所有者に適切な住宅の管理を促し、事業化の支援を図ることが求められる。

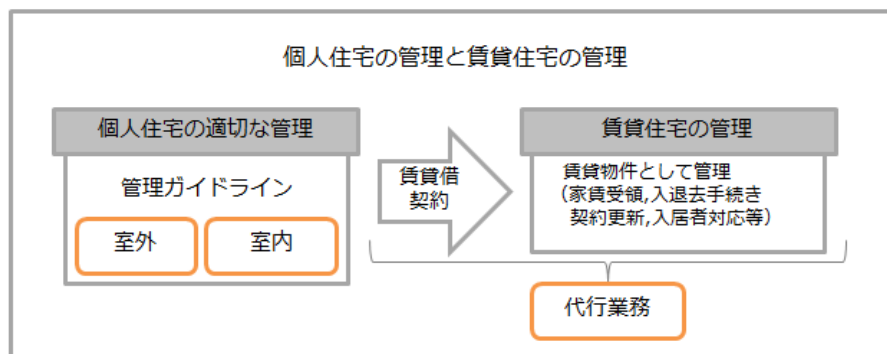
3 管理業務を選択する際の確認事項

個人住宅の管理サービスの内容は、主として、室外業務、室内業務、代行業務に分けることができ、室外業務を基本メニューとして提供する例が多く見られ、各事業者の専門性を活用した多様なサービスが提供されている。契約金額は、業務内容によるが、基本的なメニューのみの場合、月数千円程度から利用が可能となっている。

<個人住宅の管理サービスの内容>

- ・**室外業務**: 塗装外壁や庭木の確認など、住戸内に入ることなく、外からの目視で実施
- ・**室内業務**: 所有者から鍵を預かり、室内の通気や雨漏り点検、清掃など住宅を常時使用可能な状態に維持
- ・**代行業務**: 契約の仲介や入居中の賃貸管理を行うことを目的として、物件の管理や入居者の募集、入退去手続き、家賃の受領、必要な修繕等を実施

個人住宅の所有者が空き家等の管理を委託する際、目的に応じた管理サービスを選択する必要があるが、個人住宅の場合、留守宅等住宅の維持保全のみを目的とする場合は、目視や外壁確認等の室外業務（及び雨漏り点検、通風等の室内業務）を委託することになるが、将来の賃貸借取引、その後の入居管理までを含めて管理を委託する場合は、これらに加えて代行業務を委託することとなる。



個人住宅の管理業務の内容は、業務範囲や連絡体制、報告方法、専門資格、追加サービスの有無等多岐にわたるため、管理の目的に沿ったサービスを選択する上で必要な判断の目安となる項目を**管理ガイドライン別紙**として整理したので、所有者がこのような書面を活用して予め事業者と業務内容について確認することが、適切な管理を行う上で必要となる。

この点について、賃貸住宅の管理業務のうち、家賃等の受領事務、契約の更新・終了事務のいずれかを行う管理業者は国土交通大臣の登録を受けることができ、登録を受けた管理業者については、書面による契約前の重要事項説明が義務づけられていることから、管理業務の内容を含めた契約内容を十分に確認することが可能であり、登録の有無が業者選定に当たっての一つの判断材料になると考えられる。

4 入居中の管理の重要性

個人住宅は、住宅の質や設備、築年数などが物件によって大きく異なるため、専門性を有する不動産事業者が事業化の支援を行い、円滑な入退去の手続きを行うことが求められる。特に、管理ガイドラインにおいては、老朽化した物件や要修繕状態の物件も賃貸借取引の対象となることから、管理に関し専門知識や経験を有する事業者が、貸主に対し適切な助言や情報提供を行い、一般賃貸住宅に見られる原状回復トラブルの発生を防ぐ等、適切な調整業務を行うことが必要となる。

今般、借主負担のDIY型賃貸借契約の枠組みの整備により、個人住宅を活用した賃貸化の動きが進むことが期待されるが、一方で、DIY型契約の場合、退去時の原状回復等の紛争発生を防ぐため、入居時の物件の状態や要修繕箇所の確認、DIYを行う前の確認手続きや施工方法について、取引経験の少ない貸主と借主の調整が円滑に行われるよう、賃貸借ガイドライン別紙や原状回復ガイドライン等を参考にして、専門知識や資格を有する管理業者が役割を担うことが重要になってくる。

5 関係者の取組みによる管理業務の展開

個人住宅を管理するサービスはまだ広がりを見せ始めたところであり、今後、住宅の管理が適切に行われ、多様な関連事業を含めた市場が拡大するためには、空き家等の所有者が管理の必要性を理解して適切な事業者の選択ができるよう、管理内容を分かりやすく提示し、自らの希望や物件の状況に合ったサービスの選択ができることが求められる。

特に、地方部においては、物件の数や取引件数も少ないことから、定住支援に取り組む地元の自治体やNPO法人等と連携して、所有者との調整や物件の掘り起こしを行うことが重要な取組みとなるが、管理物件の所在が広範に点在する場合、管理業務だけで収益を確保することは難しいと考えられるため、管理のみならずリフォームも併せた、地域内のワンストップサービスの提供など効率的な事業運営が図られるような事業展開も必要となる。

このように、管理を契機として、修繕やリフォーム等の建築分野のほか、住み替え支援や介護福祉も含めた総合的な生活サービスを提供できるような関連産業の発展により、市場全体の活性化を図ることが可能になると考えられる。

6 住まいの課題と地域づくり

現在、人口減少や少子高齢化に直面する地方の中には、自治体、民間、地域が一体となって定住促進やUIターン対策に取り組む、多くの成果をあげている例が見られるが、本検討会の目的である個人住宅の適切な管理や賃貸流通の促進による市場の活性化を進めるためには、単に住宅の視点のみならず、子育てや雇用、福祉等の公共サービスを含め、総合的な地域経営の観点から、地域の活性化に取り組むことが求められる。空き家や定住対策といった住まいの課題解決を端緒として、官民が地域づくりに取り組むことが、住宅の適切な管理や市場の活性化に寄与するものと考えられる。