

(1)－4(戸建て賃貸住宅市場、地域政策との連動)関連

その他の主な取組

国土交通省

(1) 個人住宅の賃貸流通促進に関する検討①

平成25年度:「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置して、調査・検討を実施

検討の背景

- ・ 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、住宅政策の重要な課題。
- ・ 平成25年における全国の空き家の総数は約820万戸（うち個人住宅が約320万戸）で、増加の一途。
【参考】平成20年における空き家の総数は約760万戸（うち個人住宅が約270万戸）
- ・ 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ルールや指針が整備されておらず、また、所有者が遠隔地居住であったり、事業経験がないことから、所有者と事業者との連携が広く進んでいるとは言えず、市場の形成は不十分な状態。

検討結果

「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針」（ガイドライン）を公表（平成26年3月）

●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、Ⅲ：管理ガイドライン>

●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）

貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し（賃料を相場より安く設定）、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の契約指針を新たに策定

＝借主DIY型賃貸の提案

※「DIY」とは、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む。

(1) 個人住宅の賃貸流通促進に関する検討②

平成26年度：個人住宅の賃貸流通促進のための改修及び賃貸スキームの構築に関する調査を実施

検討の背景

平成25年度に策定したガイドラインに基づき、借主D I Yを普及させていく前提として、他の手法を含め、「工事費用をどのように調達するのか」「D I Yを実施する範囲の協議・合意や契約後の想定外事項への対応をどのようにすべきか」など、予め整理すべき課題がある。

具体的な課題と調査事項

<課題①：工事費用をどのように調達するのか>

例：借主個人での資金調達は困難な場合が多く、資金がない場合でもD I Y方式を推進できる方策を検討すべき。

- ➡ 実務上の課題に着眼し、以下に係る多様な事例を調査する。
- ・改修工事費の負担者（貸主や第三者を含む）と資金調達方法
 - ・工事資金を適切に回収する賃貸方法（サブリースを含む） 等

<課題②：D I Yを実施する範囲の協議・合意や契約後の想定外事項への対応をどのようにすべきか>

例：D I Yを実施する範囲をどのように協議・合意し、契約に反映させるか整理すべき。

実務上予想される想定外事項（例：期間前解約）への対応策を整理すべき。

借主D I Yによる税務課題等への対応策を整理すべき。

- ➡ 実務で活用されている多様な契約事項（特記事項含む）に係る事例を調査し、借主D I Y型賃貸における課題と解決策を模索する。

調査業務の内容

● 一般的に活用できる個人住宅の賃貸スキームの検討

・対象者への情報提供依頼
・事業者ヒアリング

● 当該スキームを利用した個人住宅の賃貸流通促進

➡
・事例分析、専門家ヒアリング

➡
・スキーム一般化、アンケート
・報告書取りまとめ、報告会

(2)「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の実施

概要

空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援。

<応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

<補助対象>

- ①空き家又は空き家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務に要する費用 [限度額2,000万円]
- ②既存住宅インスペクション費用 [限度額10万円/戸]
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費用 [補助率：1/3、限度額100万円/戸]
- ④生活利便施設の整備費 [補助率：1/3、限度額500万円/施設]

●対象地域イメージ

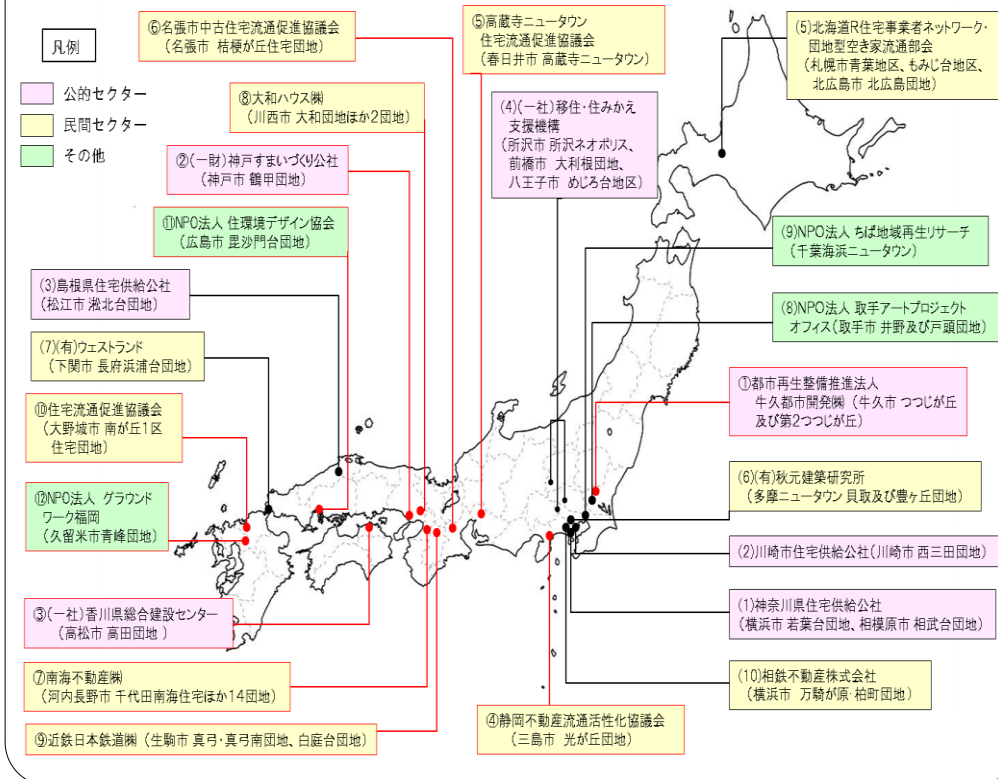
空き家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



平成25・26年度事業採択地区

H25年度採択事業：(1)～(10)

H26年度採択事業：①～⑫



平成26年度の実施状況について

- ・平成25年度の10地区に加えて、平成26年度に12地区を採択。
- ・今後、平成25・26年度採択地区間の情報交換会の開催等を検討。