

検討会の背景

- ・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。
- ・全国の空き家の総数(H20年)は約760万戸、そのうち個人住宅が約270万戸で、増加の一途。
- ・適切な管理が行われない住宅は、防犯、防災、衛生、景観など環境面で大きな問題を生じているが、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広がりつつある。
- ・国土交通省は、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。

- ・一方で、質の高い既存住宅ストックを活用した賃貸流通や住み替えの促進は、居住の選択肢を広げ、住生活の向上に寄与。特に、地方部においては定住促進やUJターンの受け皿として、空き家の活用が期待され、先進的な自治体は、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を積極的に展開。
- ・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ルールがなく、所有者も遠隔地居住であったり、事業経験がないなど、事業者との連携が広く進んでいるとは言えず、市場の形成はまだ不十分な状態。
- ・個人住宅を適切に管理し、賃貸流通を促進するためのルールを整備し、賃貸住宅市場の整備を図ることが求められる。

検討会の検討事項

- ・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
- ・地方公共団体、事業者の取組みや所有者、消費者の意向等を調査
- ・賃貸化の各段階(準備段階/入居段階/退去段階)における課題や留意点を抽出
- ・関係主体(所有者、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
- ・個人住宅の賃貸流通の円滑化に必要な契約や取引ルールの枠組みを検討

検討会の目標

- ・個人住宅の賃貸流通を促進するために必要な方策のとりまとめ(検討会報告書)
- ・住宅の管理が適切に行われるための手引き(管理ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・賃貸借契約が適切に行われるための手引き(取引ルールを定めたガイドライン)の作成
- ・一般所有者、消費者向けの普及啓発、情報提供冊子の作成