

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1回検討会 主なご意見

日時：平成25年9月2日(月)16:00～18:00

場所：国土交通省特別会議室

【空き家の所有者に関する意見】

- ・ 更地にするよりも廃屋のままにしておく固定資産税が軽減されるために、廃屋のままとなっている
- ・ 相続等により物件の所有者が変更されても、登記簿上で変更されていないと、所有者がどこにいるのかわからない
- ・ 行政は固定資産税の支払者を把握しているが、その情報を目的外利用できないのが現状である
- ・ 空き家バンクに登録したい、あるいは賃貸したい、という申し出がない限り、所有者にたどりつくことができない
- ・ 空き家は地域の問題でもあり、地域にお住まいの方が空き家所有者に連絡を取り、それがきっかけで空き家の活用につながるケースもある
- ・ 自治体の広報誌を利用して制度を紹介すると問合せがあるばかりでなく、空き家の隣人などがその広報誌を空き家の所有者に提供し、そこから制度への問合せがある

【空き家の活用に関する意見】

- ・ 近年は敷金が取れず、また、善管注意義務を果たさない入居者が増えたため、補修費用などがかさみ、数年は利益が出ないケースもある
- ・ 定期借家制度は周辺の家賃相場よりも安くなるケースが多く、退去期間が来ても退去しない場合は結局裁判になってしまい、コストが掛かることが懸念される
- ・ 賃貸するために費用をかけて耐震工事等の改修を行うことは、住宅所有者にとっては費用を負担しなければならないというデメリットではあるが、家賃収入で一部は回収できるとともに、自分が改めて居住する場合には、以前よりも良い家になるというメリットもある
- ・ 一般消費者からの相談が最も多いのは原状回復に関する相談であり、退去時の原状回復だけでなく入居期間中の修繕等に関する相談も多い
- ・ 所有者ではなく入居者がリフォームして入居するというやり方をとっている
- ・ 全てではないが、入居者が長年住みたいので、リビングのクロスを自費で変えたいという相談があった場合、入居者が造作買取請求権を放棄することを条件に認めている
- ・ 居住している住宅を耐震改修する場合、家具を移動したりする等の手間が必要であるが、居住者がいない住宅を耐震改修する場合、その手間が不要となり工期も短くでき、改修費用も軽減できることが最近明らかになった
- ・ 現在、空き家管理ビジネスを行っているが、放置されている住宅ではなく、今後の利活用や相続等が決まっていない空き家を管理しておく、所有者に対して賃貸化する等の具体的な提案を行うことができる
- ・ 高齢者の場合、住替えを行うと話し相手がいなくなるという問題があり、実際に住替えを行う方は少ない

- ・ 最近では、「孫育」のために現在の家を貸して、子供世帯の近くに家を借りる高齢者層の事例も増加している
- ・ 地方都市では、人口減少、世帯数減少が一層進み、非常に程度が悪く除却するしかない住宅がかなり増加すると想定されることから、除却についても検討する必要がある

【消費者への情報提供に関する意見】

- ・ 単に冊子を作って配布するというだけでなく、確実に実行支援に結び付けていくことが必要である
- ・ 土地の所有者に対して、土地を不動産と考えるのではなく、財産を生み出す動産として考えることを、国交省等が情報発信する必要がある
- ・ 住宅を売却した場合の税金や家賃収入を得る場合の税金について情報提供する必要があるのではないか
- ・ 空き家が増加することは避けられないが、全ての空き家を活用する必要はなく、地域特性等を考慮して特徴のある空き家でこんな住まい方が出来るという情報を発信し、新たなニーズを掘り起こすことも考えられるのではないか
- ・ 福岡県では、高齢者が所有する郊外の戸建住宅を子育て世代に貸すというあんしん住替えバンクを実施しているが、ニーズがあまりないのが現状である
- ・ 現金を取り崩し続けるのは不安だからという理由で、不動産を購入して定期的に家賃収入を得たいと考える高齢者は多いため、空き家を活用する手段を持つことは、老後の安心につながる
- ・ 自分達が現在住んでいる住宅から住替えをすることにより、自分にメリットのある生活ができるということをアピールすることも必要ではないか
- ・ 空き家管理をしっかりとしていない住宅は将来改めて住むとしても、かなりの改修費用がかかり、また除却せざるを得ないようになることもあるということを情報発信する必要がある

【検討の進め方】

- ・ 流通の活性化のためには、高齢者が多い持ち主と、若い子育て世代が多い借主の間で、持ち主と借主の両方の安心感を高める存在が必要ではないか
- ・ 自分では移住や住替えに関する情報を集めることができない方に対して、移住・住替えをワンストップでコーディネートする人材が必要ではないか
- ・ 賃貸借や使用貸借といった従来の契約形態にとらわれない、新たな仕組みを検討してもいいのではないか
- ・ これまでの住替えによるミスマッチ解消という発想からの転換が必要ではないか
- ・ 貸主と借主が柔軟に、双方にとって大きな負担にならないような契約のつくり方について整理することが必要であると考えられる

以上