

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2回検討会 委員からの主な意見

日時：平成25年10月27日(月)10:00～12:00

場所：国土交通省特別会議室

【中川委員の「島根県江津市：移住促進のための空き家活用事業」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ 宅建業者としては、農村の空き家については「賃料が安い」からという理由で取引をしないというのではなく、調査しても所有者等にたどり着かないために諦めてしまうのではないかと考える。江津市のように、行政と組めば成立すると思われる。
- ・ 定期借家契約の割合はどのようになっているか。
  - 江津市が借り上げている物件については定期借家契約で締結しているが、当事者同士で契約している場合には、手間と費用が掛かるとの理由で、普通借家契約となっている。
- ・ 賃貸と売買の割合はどのようになっているか。
  - 移住者にとっては移住当初から物件を購入することはリスクが高いと考えているのか、まずは地域になじむかどうか体験的に入居してみようということで賃貸を選択しており、賃貸が8割、売買が2割となっている。
- ・ 制度活用者で、転出の事例はあるか。
  - 理由は把握していないが、2割程度の者が転出した。
- ・ 空き家バンクへの登録に際して、耐震基準を満たす等の要件はあるか。
  - 耐震性についての要件は特に定めていないが、契約時に宅建業者から説明してもらっている。その他として、抵当権等の権利関係を登記簿で確認している。
- ・ 移住者向けのお試し入居等の取組みは行っているか。
  - 体験施設の運営を実施したが維持管理の問題があったため、現在は実施していない。
- ・ 契約書の書式を定めているか。
  - 基本は宅建業者が提供してくれる契約書を使用しているが、一部の貸主には、宅建業者を介せず、自分で作成した契約書を使用している例がある。この場合、後で問題にならないようにとお願いをしている。
- ・ 借主に自由なリフォームを認めている場合においては、契約書にどのように反映しているか。
  - 契約書の特約事項とするのではなく、別途取り交わしている「覚書」に記載して対応している例が多い。
- ・ 物件を貸した後に貸主が建替えたいと思った場合に、借主が退去してくれないというトラブル事例はあるか。
  - 最近、借主が退去に応じない例があった。退去時のトラブルを避けるためにも、契約書等で措置しておく必要性を痛感した。

【斉藤委員の「JTI：マイホーム借り上げ制度」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ 入居が決定した物件に関して、都道府県別の内訳はどうなっているのか。
  - 関東が半分、1/6 が関西、残りは各県に分布している、各県で数件程度の状況であ

る。

- ・ 戸建住宅とマンションの割合はどうなっているのか。
  - 戸建住宅が98%、マンションが2%程度となっている。マンションは増加傾向にあるが、そもそもマンションは貸しやすいこと、賃料の目安もある程度分かるために、あまり相談がない。逆に、古い戸建て住宅で賃貸が難しいと宅建業者に言われて困った場合にJTIに相談にくるケースがほとんどである。
- ・ 空き室時の最低補償賃料について、査定賃料の低い方の85%とはどういう意味か。
  - 例えば家賃相場が10万円の物件の場合、JTIの査定は8万円から9万円を設定するが、査定額の低い8万円の85%、つまり68,000円を最低保証賃料としている。仮に9万円で賃貸借契約が締結された場合、貸主の手取り金額は76,500円となる。
- ・ 登録があつたうち、制度利用に至らなかった割合はどの程度か。
  - 登録は5,000件であるが、古い物件や、違反建築のものや、貸主が設定賃料に納めなかった場合など不成立になったものは2,500件となっている。また、貸出の段階までに至った500件のうち、貸すのを止めて売却を選択した事例が50件程度となっている。
- ・ 長期にわたって最初の入居者が決まらない割合はどの程度か。
  - 最長は6ヶ月入居がなかった事例があつたが、ほとんどは2カ月以内に決まっている。

#### 【辛島委員の「自宅に対する税制のあらまし」に係るプレゼンテーションに関する質疑応答】

- ・ 小規模宅地の特例について、平成22年度の改正により、同居されていないと8割減が使えないというがあるので、空き家にしておくのではなく貸家にすれば、貸家建付地評価減が得られるという税制面をアピールすることで、一般の方に周知して頂けると有難いと思う。
- ・ 中には賃貸ではなく売却したい方がいるが、居住用財産の3,000万円の控除は3年以内でないと受けられないし、建物を壊して更地にしてしまうと1年以内になってしまう。また、相続した家に住まずに売却する場合、取得原価の書類を持っていない方がほとんどのため、5%しか取得費に算入できず税金が高くなるなど、税制上の課題を解決する必要もある。
- ・ 戸建てでリフォームを実施すると、見解によっては大体、リフォーム費用が資産計上されることになるのではないかと思う。個人の場合と法人の場合の税制上の取扱いが異なる面もあり解決すべき課題、また、マンションの修繕積立金が経費として組み込まれるのではないかということを見ると戸建てとの整合性についても考えなくてはならない。

#### 【資料説明後の意見交換】

##### □都市と地方部での違いについて

- ・ 人口減少化の中で、大都市に人口が集中し地方は過疎化が進んでいることから、大都市と地方における空き家活用については分けて議論する必要があると思う。
- ・ 地方であっても、例えば人口数万人程度の都市の中心市街地の空き家と自然環境に恵まれた農山村部の空き家ではニーズが異なることも考慮する必要がある。
- ・ 地方の場合は職と住をセットにすることで空き家を活用する方法があると思うが、都市部の場合は若い世代を含めて地方の場合とはニーズが異なるのではないか。
- ・ アパート等がある地域の場合、アパート等から空き家となっている戸建て住宅に住み替え

たいと考えているニーズは確実にある。

- ・ 福岡県においても、職と住の両方を提供しないとＩターンに結び付かないため、行政と宅建業者が連携して、職と住探しの支援や、マッチングを行っている。
- ・ 職に関して、子育て世代はフルタイムの職を求めるが、高齢者の場合はフルタイムの仕事でなくても構わないと考えていると思われることから、フルタイムとアルバイトの両方の職に関する情報を提供すると、移住の動きが活発になるのではないか。
- ・ 子供がいると子育て支援の補助金を得られるが、そうでないとリフォーム費用だけの補助金しか得られないことも影響しているのではないか。

□その他

- ・ 居住用資産を賃貸化する場合、3年以内に売却しないと居住用資産控除が使えないが、戸建住宅等を希望する子育て世帯にとっては3年で退去するのは短すぎるため、ニーズのミスマッチが生じていると思われる。
- ・ 住宅を空き家として所有していることがどれだけもったいないかについて、広く周知する必要がある。
- ・ あまりたくさんパターンを示すと、一般には理解しにくいと思われることから、種類の整理等も必要ではないか。
- ・ 定期借家契約であっても、契約期間が過ぎているにもかかわらずなお賃借人が入居していた場合は、普通借家契約と同様に一定の手続きを踏まないと退去させることができず、また、費用負担もかかるため、定期借家制度がなかなか活用されない。

以上