

# 貸貸流通の促進に向けた課題 ・地域の協力体制



日本政策投資銀行グループ

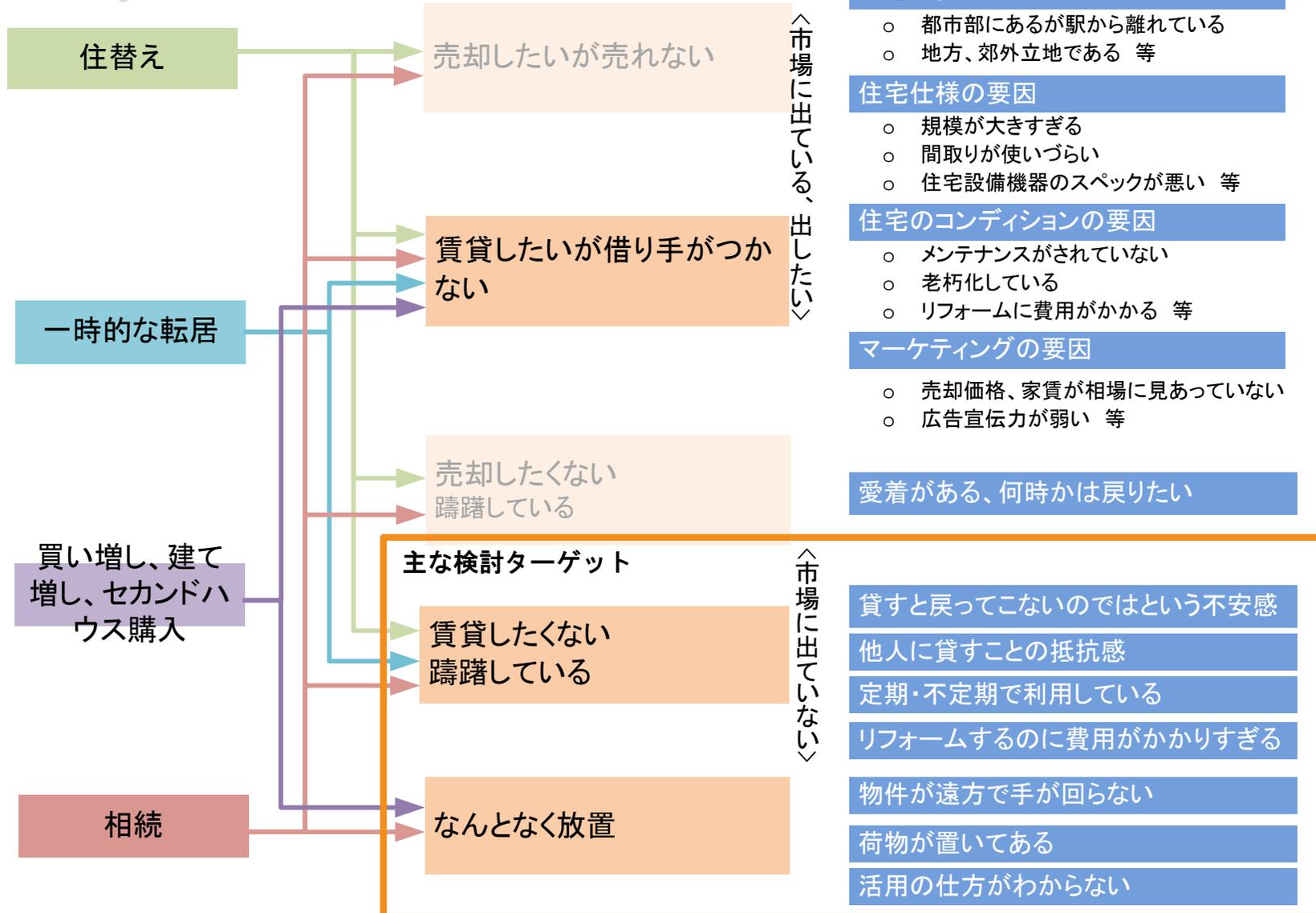
株式会社 価値総合研究所

- 空き家の発生要因(P.2)
- 個人住宅の賃貸流通に関する阻害要因(たたき台)(P.3)
- 個人住宅の賃貸流通促進に向けた官と民と協力体制(イメージ案)(P.4)
- 参考)江津市における空き家活用の推進体制(P.5)

# 空き家の発生要因

1世帯で複数の住宅を所有するシチュエーション

## 空き家の発生要因

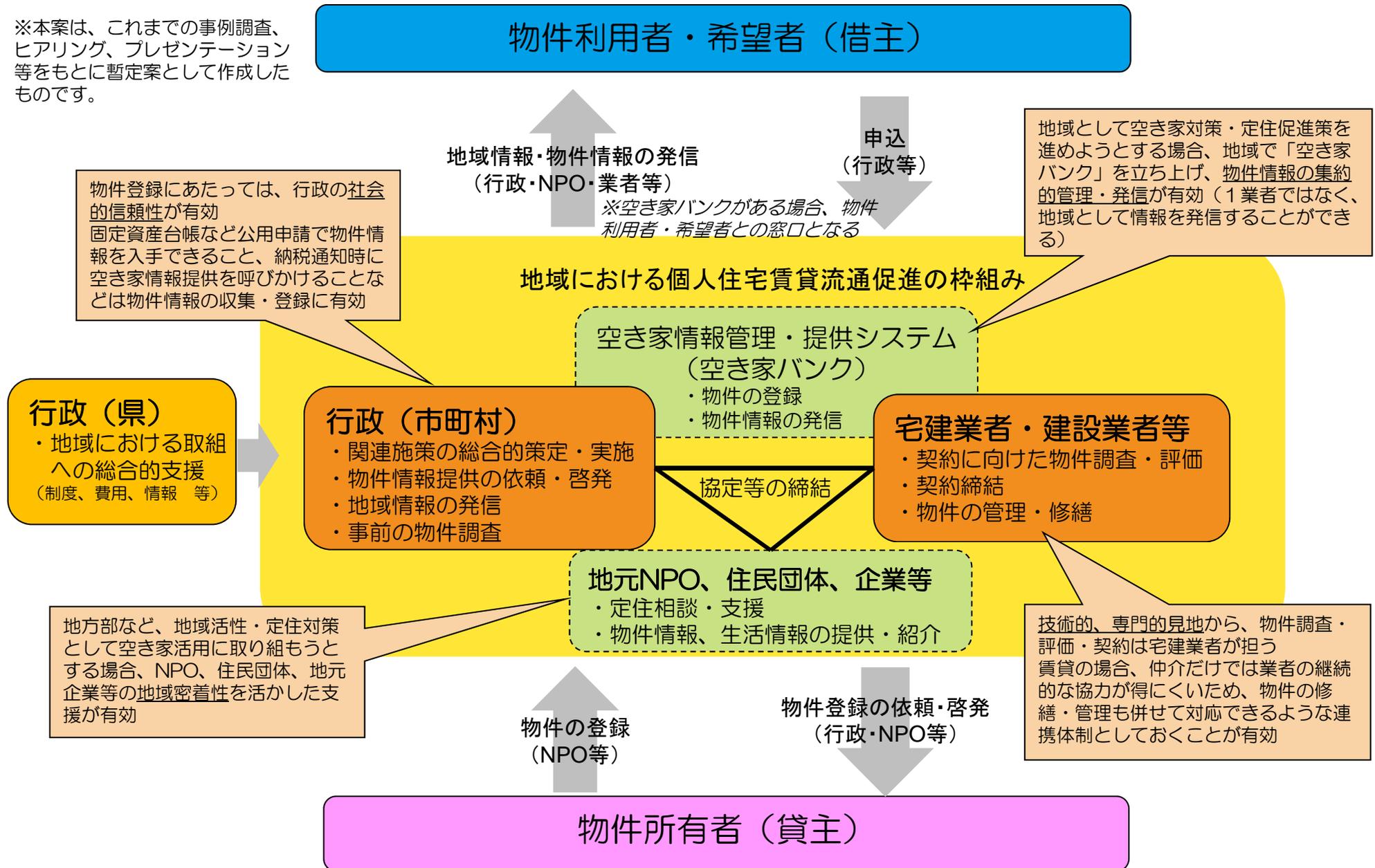


# 個人住宅の賃貸流通に関する阻害要因(たたき台)

	主に貸し手側	主に借り手側	主に事業者側	主に行政側
共通の阻害要因	<ul style="list-style-type: none"> <li>「家を貸す」という発想を持っていない場合が多い。</li> <li>貸すと戻ってこないのではとの不安感</li> <li>賃貸した場合、借主と近隣の関係や家を雑に扱わないかなどの不安がある</li> <li>十分な管理を行っていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人戸建住宅は修繕費や原状回復費用がかさむケースが多い</li> <li>電力会社へのアンペア数変更や町内会への対応などの事務手続きが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家の実態を把握することが困難</li> <li>所有者を特定することが困難</li> <li>個人戸建住宅は個別性が強くマッチングが難しい。管理業者としても、管理しにくい</li> </ul>	
主に都市部	<ul style="list-style-type: none"> <li>相場賃料を得るためには相当の修繕が必要</li> <li>都市部に多い狭小住宅の場合、高額の初期費用が必要</li> <li>(売却を選択するケースが多い)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅近の賃貸アパートの志向性が強い(子育て世帯でも郊外の広い戸建を求める声は少ない)</li> <li>ペット可を求める声大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場はあるが、戸建の場合は一般的な情報提供フォーマットに入れにくい</li> <li>築年数が古いだけで検索してもらえない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽密集市街地に空き家が存在する</li> </ul>
主に地方部	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸借契約に馴染みがない</li> <li>相談相手がいない</li> <li>荷物等の片づけが面倒・費用がかかる</li> <li>所有者が遠方(大都市部)に多く存在(所有者を特定しにくい)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件の情報を取得しにくい</li> <li>地域コミュニティへの不安</li> <li>就業面での不安</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>安価な手数料収入なためビジネスとして成立しにくい</li> <li>物件間の距離があるため、管理コストがかかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の協力が得られにくい</li> <li>定住に結び付けるのが難しい</li> </ul>

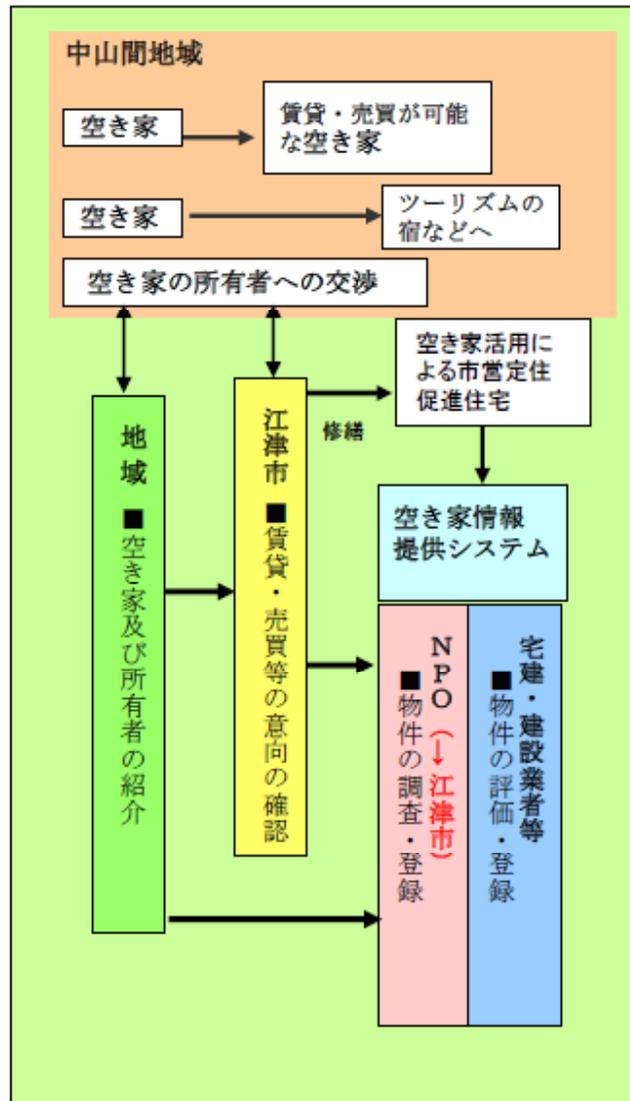
# 個人住宅の賃貸流通促進に向けた官と民と協力体制(イメージ案)

※本案は、これまでの事例調査、ヒアリング、プレゼンテーション等をもとに暫定案として作成したものです。

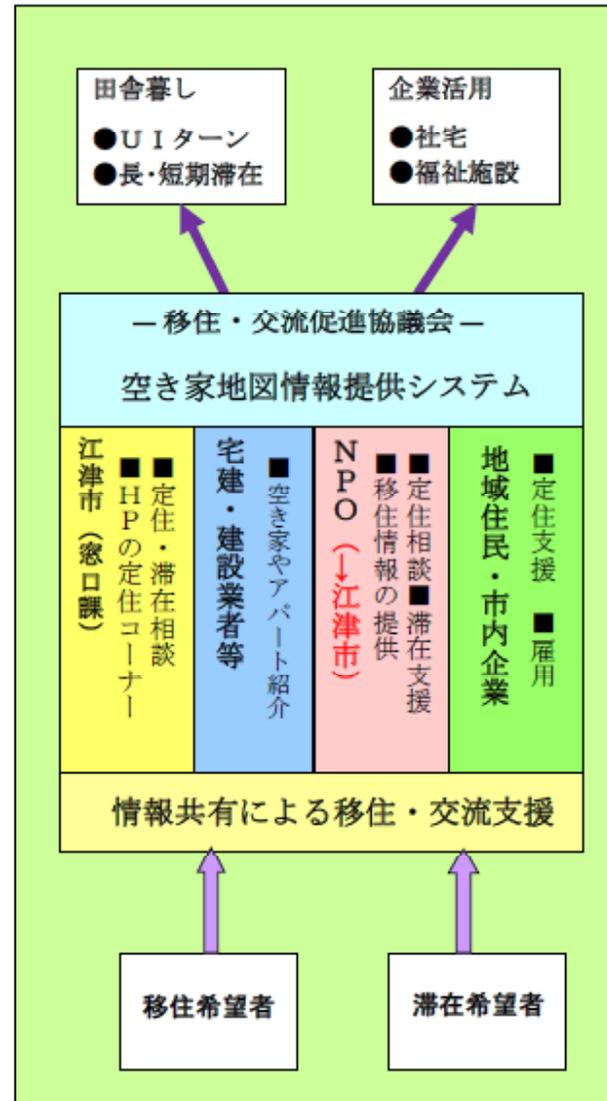


# 参考)江津市における空き家活用の推進体制

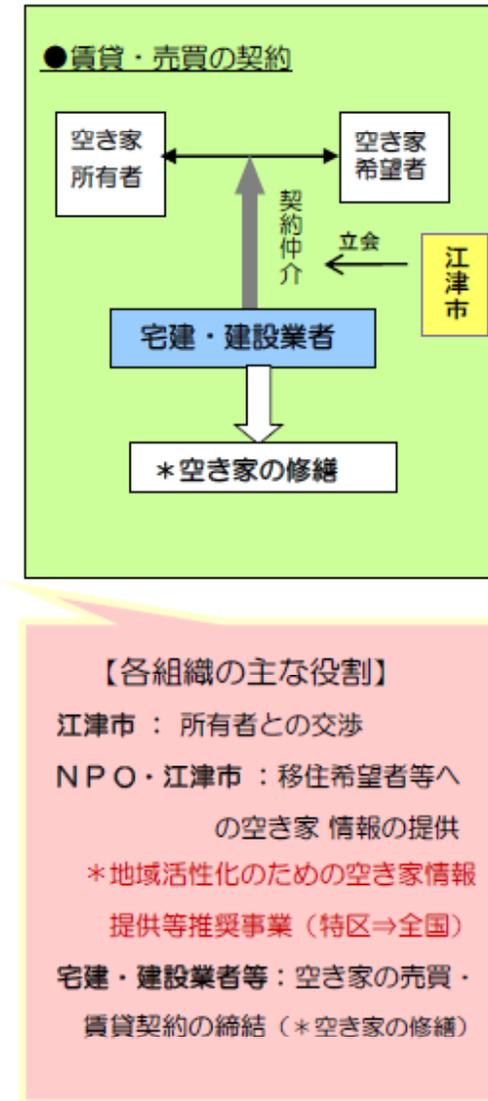
## 空き家の調査・登録



## 移住・滞在相談と情報提供



## 空き家の契約



出典：第2回個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 中川委員提供資料より