

個人住宅の賃貸流通に関する取り組みの先進事例



株式会社価値総合研究所

日本政策投資銀行グループ

個人住宅の賃貸流通に関する取り組みの先進事例

1. 千葉県いすみ市(いすみ市定住促進協議会) <P.2>
2. 大阪府大阪市(大阪市住まい公社) <P.3>
3. 徳島県神山町(特定非営利活動法人グリーンバレー) <P.4>
4. 大分県豊後高田市 <P.5>

1. 千葉県いすみ市(いすみ市定住促進協議会)

<千葉県いすみ市>

人口：40,962人 高齢化率：33.2% (平成22年国勢調査)
人口増減率：-3.2% (平成17年~平成22年 国勢調査)



取組経緯

人口減少、少子高齢化に対応するために、官民連携による「いすみ市定住促進協議会」を設置し、移住相談案内所「いすみ暮らしサロン」運営や首都圏でのセミナー開催、空き家情報登録制度事業等の取組みを行っている。

取組内容・ポイント

- 移住・定住、二地域居住の希望者に対して情報発信や交流体験等を行うために、官民連携による「いすみ市定住促進協議会」を設置している。移住・定住の具体的なサポートは、当協議会及び、行政から委託を受けた地元のNPO法人が、移住相談案内所「いすみ暮らしサロン」を運営して対応している。「いすみ暮らしサロン」では、地域の生活情報等、移住希望者が必要と思われる情報などを、移住実践者や居住者の視点で常時提供している。
- 空き家所有者と空き家利用希望者をマッチングするために、賃貸物件だけを登録する「空き家情報登録制度事業（空き家バンク制度）」を設置。市は空き家所有者と空き家利用者とのマッチングまでを行い、空き家に関する賃貸借等の交渉・契約については、いすみ市と協定している市内不動産業者に媒介を任せている。

評価される点

- 移住希望者の関心が高い農業について、移住者向け農業基礎講座を年間10回程度開催し、遊休農地を活用した実習を行うことで地元農家との接点を創出している。
- 移住実践者がNPO法人のスタッフとして活動しており、移住希望者のニーズに合った定住支援の企画等を実施している。
- 賃貸借契約の媒介に不動産業者が介在することで、契約時のトラブルを抑止している。

今後の課題

- 移住希望者へ紹介するための空き家物件のさらなる掘り起こしが必要である。
- 若い移住希望者を増やすには雇用の場が必要であるため、就業機会の創出が必要である。
- 円滑な移住・定住に繋げるための短期体験滞在施設の整備が必要となっている。

2. 大阪府大阪市(大阪市住まい公社)

<大阪府大阪市>

人口：2,665,314人 高齢化率：22.7% (平成22年国勢調査)
人口増減率：1.4% (平成17年～平成22年 国勢調査)



取組経緯

将来建替えることが決まっている賃貸用集合住宅の空き部屋を定期借家契約により活用するとともに、躯体を損傷するような改装でなければ、賃借人の負担で自由に改装できる取組みを行った。

取組内容・ポイント

- 長期間空いていた部屋を、居住することができるレベルまで修繕を行うには費用負担が大きいことから、建具や畳等を可能な限り全て取り払いスケルトン賃貸とし(家賃は同じ団地内の同程度の部屋と同額設定)、平成17年に入居者を募集した(入居期間は最長5年間の定期借家契約、1年間の再契約を加えて最長6年)。
- 第1次募集の辞退者から「初期費用負担が大きい」との指摘を受け、浴槽と給湯器は公社が設置することとし、その代わりに家賃を高め設定して追加募集を行った。
- 退去時のトラブルを避けるために、「借主は造作買取請求権を放棄する」等の項目を賃貸借契約書に盛り込んだ。また家電製品や私財等の残置を希望した借主に対しては、その残置物の処分費用を負担してもらった。
- 居室を自由に改装したいと考えている借主が存在することが明確となった。また、通常時では賃貸借しないと思われた单身女性等が入居する等、消費者ニーズが多様であることが明らかとなった。

評価される点

- 定期借家契約は馴染まないと思われていた公社の団地において、定期借家契約を活用することで空き部屋を解消した。
- 躯体を損傷するような改装等を行わせないために、借主に事前に改装内容を提出させてトラブルを抑止した。
- 退去時のトラブルも想定し、賃貸借契約書に「造作買取請求権の放棄」等を盛り込んで、契約時にしっかりと説明した。
- 消費者ニーズが多様であることが明らかとなった。

今後の課題

- この事例において定期借家契約を活用したのは、将来団地建替えが決まっていたという事情があり、一般にあまり理解されていないと思われる定期借家契約は入居のハードルになる可能性があるために、通常の公社物件では活用しにくい。

3. 徳島県神山町(特定非営利活動法人グリーンバレー)

<徳島県名西郡神山町>

人口：6,038人 高齢化率：46.4% (平成22年国勢調査)
人口増減率：-12.8% (平成17年～平成22年 国勢調査)



取組経緯

人口が減少しても持続可能な地域づくりが出来るよう、移住希望者を支援する「神山町移住交流支援センター」を設置し、行政ではなくNPO法人が運営することによって、地域にとって必要な移住者を逆指名（主として事業・店舗希望者）する取組みを行っている。

取組内容・ポイント

- 緩やかな人口減少を受入れるため、地元が要望する移住者の属性として「子供がいる世帯」を打ち出してはいるが、それには固執せず、例えば地域に不足しているサービスや地域に就業の場を提供可能な移住者を逆指名している。
- 移住希望者を支援するために「神山町移住交流支援センター」を設置しているが、直ぐに移住を実現させるのではなく、NPO法人が時間を掛けて、移住希望者と地域住民との間の信頼関係を構築している。
- 空き家探し及び所有者への説明はNPO法人が中心となっているが、空き家情報を移住希望者には提供していない。
- 空き家所有者に対しては移住希望者の個人属性等を提示し、空き家を提供する前に所有者と移住希望者が接する機会を提供するようにしている。
- 厚生労働省の求職者支援制度を利用した職業訓練である「神山塾」を設置し、半年間の訓練を実施している。
- 移住体験施設を整備する等、移住希望者に田舎暮らしを体験してもらうための取組みを行っている。

評価される点

- ITベンチャー企業等10社がサテライトオフィス設置・本社移転を行い、新たな雇用を創出している。
- 賃貸借契約のトラブルを避けるため、空き家所有者と居住者との間に信頼関係を構築させてから、賃貸借契約を締結している。
- 移住交流センターの成果としては、2010年度～2012年度の3年間で37世帯71名（うち、子供17名）が移住している。
- 町史上初めて転入者が転出者を上回った（2011年、12名増加）。

今後の課題

- 移住希望者へ紹介するための空き家物件の掘り起こしが必要である。
- 宅建業者を介することなく賃貸借契約を締結する場合のトラブル回避方法の検討が必要である。

4. 大分県豊後高田市

<大分県豊後高田市>

人口：23,906人 高齢化率：34.7%（平成22年国勢調査）
人口増減率：-4.8%（平成17年～平成22年 国勢調査）



取組経緯

豊後高田市において地域の自立促進を図るため、最重要施策に「定住対策（人口3万人を目標）」を位置づけ、平成18年度に移住支援サイトを設置し、市が主体となって財政支援や就職情報の紹介等の取り組みを行っている。

取組内容・ポイント

- 空き家バンクへの登録を奨励する事業（2万円）や、空き家バンク登録物件の改修・不要物（家財等）撤去費の助成制度（改修：上限30万円、不要物撤去：上限10万円）等、バンク登録物件の確保や改修費など様々な財政支援を実施している。 ※H25年度より空き家バンクに「空き宅地」も登録・紹介
- 改修費等の助成金の申請は、所有者・利用者のいずれでも申請を可能としており、利用者が申請する場合には、申請書中に「所有者の承諾（記名・押印）」の記入を求め、所有者とのトラブルを防止している。
- ハローワークと協定を結び、移住支援サイトにおける求人情報の提供や、メールによる求人情報の配信等、移住希望者への情報提供を行っている。
- 移住体験施設を整備する等、移住希望者に田舎暮らしを体験してもらうための取り組みを行っている。

評価される点

- 「空き家バンク」の専従職員を配置するなど、行政機関が主体となって財政支援等の取り組みを実施していることが成功（住みたい田舎第1位）の秘訣と思われる。
- さまざまな取り組みの結果、近隣市町村からの転入者に限らず、九州圏や関東圏からの転入者が多数を占めている。
- 平成23年度には、市外からの転入者(750人)が、転出者(700人)を上回った。

今後の課題

- 移住先となる住居のさまざまなニーズに対応するため、移住希望者へ紹介するための空き家物件を掘り起こす必要がある。
- 子育て、教育、就職など様々な角度から市の魅力を高め、広く情報発信する必要がある。