
個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会

とりまとめ骨子（案）

平成26年1月30日

個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会
国土交通省住宅局住宅総合整備課

◆ 目 次 ◆

第1章 検討会の目的	1
1-1. 検討会設置の背景と目的	1
1-2. 検討会における調査検討の方法	1
第2章 住宅市場の実態について	2
2-1. 住宅の利用状況について	2
2-2. 賃貸住宅市場の実態について	2
(1) 賃貸住宅市場の動向	2
(2) 賃貸住宅の管理の現状について	4
(3) 賃貸住宅の賃料相場	4
(4) 賃貸住宅の経営	5
(5) 賃貸住宅の経営経験について	7
2-3 住宅の利用状況	7
(1) 空き家数の推移	7
(2) 空き家の立地状況	8
(3) 空き家となる可能性のある住宅について	10
第3章 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因	11
3-1. 空き家が発生する原因について	11
3-2. 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因について	11
第4章 個人住宅の活用に関する意識について	13
4-1. 空き家所有者(供給サイド)の意向について	13
(1) 空き家の状況について	13
(2) 空き家の管理実態及び活用意向について	13
4-2. 空き家利用希望者(需要サイド)の意向について	14
(1) 住替え意向者で賃貸物件を希望している者の特性	14
(2) 希望する物件について	14
4-3. 今後の住まい方(需要サイド)の意向について	15
(1) 今後の住まい方の意向について	15
(2) 首都圏居住者の住替え希望先	16
(3) 郊外の開発団地(ニュータウン)居住者の住替え意向について	16

第5章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針< I >	17
(取組み推進ガイドライン)	17
趣旨	17
1 所有者(貸主)に対する支援	17
○支援体制の整備(主として地方部における取組み)	17
○事業者による事業化支援(主として都市部における取組み)	17
○適確な情報提供(都市部・地方部共通の取組み)	18
○専門事業者による連携支援(都市部・地方部共通の取組み)	18
2 利用者(借主)に対する支援	18
○支援体制の整備(主として地方部における取組み)	18
○適確な情報提供(都市部・地方部共通の取組み)	18
○専門事業者による連携支援(主として地方部における取組み)	18
3 具体的な取組み内容(先進事例)	19
○空き家バンク等の活用による情報発信	19
○行政・NPO法人・地域が中心となった取組み(江津市、京都市、和歌山県等)	19
○民間法人が中心となった取組み(移住・住み替え支援機構)	19
○地域の多様な住まい方を実現するための取組み(農林水産省他)	19
第6章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針< II >	20
(契約ガイドライン)	20
1 ガイドラインの背景と目的	20
2 賃貸借の基本的な形態	20
(1)契約によって発生する権利と義務	20
(2)個人住宅と事業用賃貸住宅との相違点	20
3 賃貸借ガイドライン	21
(1)Aタイプ(賃貸一般型)	21
(2)Bタイプ(事業者関与型)	21
(3)Cタイプ(借主負担DIY型)	21
(4)上記に共通の枠組み	23
4 住宅管理ガイドライン	24
○住宅管理の必要性	24
○管理の現状	24
○管理業務の契約に際しての確認事項	24
○今後求められる取組み	25

第1章 検討会の目的

1-1. 検討会設置の背景と目的

- 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UIJ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、借り上げによる住宅提供など独自の取組みを積極的に展開。
- 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。
- 個人住宅の所有者や利用者、関係事業者、行政関係者に向けて、取組み内容の紹介や契約の枠組み（ガイドライン）を整備することにより、住宅の適切な管理や賃貸流通の促進を通じた賃貸住宅市場の整備を図ることが求められる。

1-2. 検討会における調査検討の方法

- 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、事業者の取組みを調査（ヒアリング・視察）
 - 島根県江津市、和歌山県、京都市
 - NPO法人グリーンバレー（徳島県神山町）、千葉県いすみ市、大分県豊後高田市、足立区
 - 大阪市住まい公社、民間企業（リロケーション、サブリース、リゾート）
- 所有者、消費者の意向を調査

- 空き家所有者アンケート調査（WEB モニター調査）
- 空き家利用意向者アンケート調査（WEB モニター調査）
- 賃貸化の各段階（準備段階／入居者募集段階／契約段階／居住段階／退去段階）における課題や留意点を抽出
- 関係主体（所有者・賃貸人、賃借人、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仕組みや契約方法、取引ルールの枠組み等を検討

第2章 住宅市場の実態について

2-1. 住宅の利用状況について

- 高度経済成長後期、バブル期、生産緑地法改正（H3）後に、貸家の供給戸数が増加した（別紙2）。
 - 昭和56年から貸家の供給戸数が急激に増加し、バブル期にピークを迎え高度経済成長期後半よりも大量の貸家が供給された。
 - 平成3年生産緑地法改正後、農地所有者の宅地化農地の選択に伴い貸家の供給（農地所有者の賃貸住宅経営）が増加した。

【備考】平成3年の生産緑地法及び地方税法の改正

都市計画と土地保有課税との融合をはかりながら、3大都市圏における特定市の市街化区域内農地の高度利用の促進、土地価格の安定を求めたもの。生産緑地法の改正によって「宅地化すべき農地」と「保全すべき農地」に明確に区分し、「宅地化すべき農地」に対しては固定資産税および都市計画税を宅地並みに課すこととなった。

- 建築時期（昭和56年～平成2年）に、それまでの持家戸建中心の住宅供給から貸家共同住宅が大量に供給され始め、持家戸建市場から貸家共同住宅市場へ構造が変化した。（別紙3）

2-2. 賃貸住宅市場の実態について

（1）賃貸住宅市場の動向

- 賃貸戸建・賃貸共同住宅ともに、平成20年以降の減少傾向から平成24年には増加に転じている。（別紙5）
 - 新規供給された賃貸住宅戸数の推移をみると、平成20年以降減少し平成23年に20万戸を下回るが、平成24年には21万戸に増加して

いる。

- ▶ 貸家全体に占める貸家戸建の割合は約2%程度であるが、平成23年に4.9万戸、平成24年に5.5万戸と緩やかに増加している。

- 賃貸用住宅の空き家率*の全国平均は18.8%であり、H15年度と比較して1.2ポイント上昇している。(別紙6)
 - ▶ 賃貸用住宅の空き家率(H20)が最も高いのは福井県で30.8%、最も低いのは沖縄県で11.6%となっている。
 - ▶ H15年度と比較して賃貸用の空き家率が高くなった上位5府県は「島根県、高知県、福岡県、秋田県、鳥取県」であり、低くなった上位5府県は「栃木県・愛知県・三重県・滋賀県・大阪府」である。
- 賃貸用住宅が最も多いのは東京都(3,400,900戸)、最も少ないのは鳥取県(76,500戸)となっている。
 - ▶ 賃貸用の空き家が最も多いのは東京都(491,600戸)、最も少ないのは島根県(15,000戸)となっている。

【参考】賃貸用住宅の空き家率

「賃貸用の空き家総数」を「居住世帯有の賃貸用住宅総数と賃貸用の空き家総数を足した総数」で割った値

- 直近で賃貸住宅に入居した世帯数の推移をみると、民営借家(木造)は都市部・地方部ともに減少している。(別紙7)
- 民営借家(非木造)の場合は、H15からH20にかけて都市部では増加しているが地方部では減少している。
- 直近で入居者のいる賃貸住宅の建築時期は、空き家となっている賃貸住宅よりも築年数の浅い物件が多数となっている。(別紙8)
 - ▶ 直近(過去3年以内)で入居のあった賃貸住宅の建築時期をみると、築20年未満が半数以上である。
- 都市部に比べて地方部のほうが築年数の浅い割合が高い。
- 空き家となっている賃貸住宅(個人名義)の建築時期は、築20年以上が約7割となっており、そのうち、建築時期が昭和46年～55年及び昭和56年～平成2年の占める割合が約半数となっている。

【備考】

①調査対象時期

「H20年調査」は平成18年～調査時点まで(平成20年9月末)、「H15年調査」では平成13年～調査時点まで(平成15年9月末)、「H10年調査」では平成8年～調査時点まで(平成10年9月末)に、借家に入居した世帯数を対象に集計。

②圏域

- 3大都市圏：さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市(H20のみ)、神戸市
- その他地域：上記を除く地域

③借家に居住する主世帯数：民営借家、公営、公社等の借家、給与住宅、その他店舗併用住宅の借家に居住する主世帯数を含む。

(2) 賃貸住宅の管理の現状について

【賃貸住宅の管理・経営形態】(別紙9)

- 民間賃貸住宅の8割以上は個人経営であり、そのうち、6割が60歳以上の高齢者となっている。
- 保有20戸以下の小規模家主が6割であり、管理を「すべて委託」している家主は6割超となっている。

【都道府県別賃貸住宅管理業者の登録業者数と空き家率】(別紙10)

- 都市部に比べて地方部は空き家率が高い。
- 都市部に比べて地方部は空き家を管理する賃貸住宅管理業者数は少ない。
 - 空き家率が全国平均(13.1%)を超える北関東、北陸、中国、四国などでは、賃貸住宅管理業者数も少なくなっており、賃貸用として管理し利用する際に依頼できる業者が少ないことも、管理されずに放置されてしまう空き家の増加につながっている可能性が考えられる。

【備考】

賃貸住宅管理業者として、主に宅地建物取引業(宅地建物取引業法第3条第1項の免許)、マンション管理業(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条第1項の登録)がある。

【賃貸住宅管理業者による管理戸数】

- 既往統計・調査より見込まれる民間賃貸住宅における管理業者の委託管理戸数は、全国で735万戸となっている。
 - このうち、(公財)日本賃貸住宅管理協会会員の管理戸数は480万戸であり、シェアとしては65%を占めている。

【首都圏賃貸マンション等の成約件数の推移】(別紙12)

- 首都圏の賃貸マンションの成約件数は、年間約247千件となっている。
 - 東京23区内の成約件数は、年間約107千件となっている。

(3) 賃貸住宅の賃料相場

【賃貸相場】(別紙13)

- 共同住宅の賃料指数は、東京圏に比べて大阪圏やその他都市、特に四国で下落幅が大きい。
 - 2011年から2012年の変動率をみると、都市圏別では「大阪圏」及び

「その他」が-0.4%、「東京圏」が-0.3%となっている。

- ▶ 地方別では、四国の2011年から2012年の変動率（-）が最も大きく-2.5%であり、次いで北陸、近畿、九州が-0.4%となっている。

【備考】平成17年=100とした共同住宅(ファミリータイプ)の賃料指数

(一財)日本不動産研究所の不動産鑑定士等が、全国主要都市の共同住宅158ポイントを対象にモデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウエイトを乗じて指数化したもの。

都市圏別

東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む都市
大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備区域を含む都市
名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む都市
その他：上記三大都市圏に含まれない都市

【間取り別家賃相場】(別紙14)

- 間取りによる家賃相場は、東京都が最も高く、次いで首都圏3県、近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県)、愛知県、福岡県などが高くなっている。
 - ▶ 地方部(秋田県、石川県、福井県、岐阜県、三重県、和歌山県、鳥取県、島根県、山口県、四国地域、佐賀県、熊本県、大分県、宮崎県)では「2LDK/3K/3DK」の間取りでも6万円を下回っており、東京都の同規模の家賃相場に対して半額以下となっている。

【備考】

“HOME‘S”に掲載されている賃貸アパート・賃貸マンション・賃貸一戸建てから、沿線・駅、市区ごとに駅徒歩10分以内の平均家賃を算出したもの。

【賃貸戸建の成約賃料、㎡単価の推移(首都圏)】(別紙15)

- 法人所有に対して個人所有の賃貸物件に比較的多い賃貸戸建を対象とした成約賃料及び㎡単価の推移をみると、過去3年間減少傾向である。
 - ▶ 東京都に比べて埼玉県、千葉県、神奈川県の前成約賃料は5~7万円程度低く、㎡単価も500~1000円/㎡低い。
 - ▶ 首都圏で比べると賃貸戸建の㎡単価は、マンションより1000円/㎡程度、アパートより700円/㎡程度低い。

(4) 賃貸住宅の経営

【賃貸住宅経営にかかる主な必要経費】(別紙16)

- 必要経費として認められるものとしては、「租税公課」「修繕費」「損害保険料」「管理費」「減価償却費」「借入金利子」等がある。

【賃貸住宅経営にかかわる税務上のメリット、留意点】

- 不動産を賃貸している場合の収入は、不動産所得として所得税・住民税の課税対象となり、所得税の申告の手続きが必要となる。
- 相続した住宅を賃貸利用することにより、節税対策につながる。

- 住宅用地に係る固定資産税は更地の6分の1に減額
- 後で売却を検討する場合は、居住用財産特別控除の適用期間について留意が必要。

【参考】賃貸住宅の建物評価額について

貸家の評価額＝建物の固定資産税評価額×(1-30%)

貸家については、30%の評価減が設けられており、もともと建物の相続税の評価額は固定資産税評価額とされ、建築代金の6～7割で評価されている。さらに、貸家の評価減があるため、結果的に貸家の相続税評価額は建築代金の約50%程度になるといわれている。

(賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)

【参考】賃家建付地の評価額について

賃家建付地の評価額＝自用地(更地)の評価額×(1-借地権割合×借家権割合)

「借地権割合」は地域によって異なっているが、首都圏の住宅地の場合通常60～70%の地域が多数を占める。

「借家権割合」は、全国一律30%となっている。

したがって、例えば借地権割合70%の地域では、更地の評価に比べ「借地権割合(0.7)×借家権割合(0.3)」の分(21%)だけ評価が下がる。

(賃貸不動産経営管理士協議会「賃貸不動産経営管理士講習テキスト」より抜粋)

【借主から貸主に支払われる金銭の種類と性格】(別紙17)

- 敷金：賃借人の賃料債務その他の債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭。契約終了の際に返還されるべきものであるが、賃借人の債務不履行があれば、その額を控除して返還されるもの。
- 礼金：敷金、保証金あるいは権利金等とは全く性格の異なる金銭として、借主から貸主に支払われる一時金。
- 保証金：法律上の定義はなく、様々な性格(例えば、建設協力金の性格)を兼ね備える金銭。事業用建物に多い。
- 権利金：賃借権設定の対価としての意味を持つ。居住用賃貸借において、この名目による金銭の授受は少ない。

【賃貸事業における補修のための支出について】(別紙18)

- 賃貸する建物、附属設備その他の固定資産の修繕費は必要経費に算入される。
 - 支出の内容によっては資産計上して、減価償却を通じて費用化することになる(資本的支出)。

【参考】資本的支出

修繕により、新たに資産の価値が増加したり、耐用年数が延長したりすることになれば、その支出はその年分だけの経費とするべきではなく、翌年以降の年分にも割り振らなければならない性格の支出。(所得の金額の計算上)その資産の取得価額に加算され減価償却の方法によって、順次費用化が図られる。

【賃貸住宅の経営シミュレーション】(別紙19～22)

- 貸主がリフォームするケースとしないケースがある。
- 収入としては、「家賃（毎月）」「敷金（契約時、ない場合もある）」「礼金（契約時、ない場合もある）」等がある。
- 支出としては、「税金（固定資産税・都市計画税）」「建物の減価償却費」「修繕費（ない場合もある）」「管理委託費（ない場合もある）」等がある。

（５）賃貸住宅の経営経験について

【持家所有者の住宅を賃貸した経験の有無】（別紙 2 3）

- 持家居住者（首都圏）の 12.7%は、所有する住宅を賃貸した（している）経験があると回答している。
 - ▶ 賃貸経験ありと回答した者のうち、住替えにあたって従前住宅を賃貸した場合（①及び②）が 18.4%、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した場合（⑤及び⑥）が 54.2%となっている。

【備考】

調査対象者：首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、近畿圏（京都府、大阪府、兵庫県）の持家戸建住宅、分譲マンションに居住している 30 歳以上の世帯主

2-3 住宅の利用状況

（１）空き家数の推移

- 空き家の総数はこの 20 年で倍増している。（別紙 2 5）
 - ▶ 空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用の住宅」（413 万戸）が最も多く、次に「その他の住宅」（268 万戸）となっており、その内訳では「一戸建（木造）」（173 万戸）が最多である。

【参考】空き家の種類

二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）

賃貸又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等

- 空き家率^{*}の全国平均は 13.1%であり、H15 年度と比較して 0.9 ポイント上昇している。（別紙 2 6）
- H20 年度の空き家率が最も高いのは山梨県で 20.3%、最も低いのは沖縄県で 10.3%となっている。

- 都市部に比べて地方部の一戸建住宅の空き家率が増加傾向にある。(別紙 27)

【参考】**空き家率**

「居住世帯の無い住宅の総数」から「一時現在者のみ」及び「建築中」を除いた数を「住宅総数」で割った値

- 空き家のうち「その他の住宅」の割合は、一戸建では7割強を占めるが、長屋・共同住宅等では2割弱となっている。(別紙 28)
 - 一戸建、長屋・共同住宅等ともに、H15からH20にかけて「その他の住宅」が増加し、空き家総数も増加している。
- 地方部ではその他の住宅の割合が高く、特に中国・四国・九州に集中している。(別紙 29)

【参考】

①圏域

- 3大都市圏：さいたま市、千葉市、東京都特別区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市
- その他地域：上記を除く地域

②空き家の種類については以下の通り。

- 二次的住宅
 - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) **空き家の立地状況**

【敷地に接している道路の幅員との関係】(別紙 30～32)

- 接道条件の悪い住宅(「接道していない」及び敷地に接している道路の「幅員 4m 未満」)の割合は、居住世帯有の住宅が 33.6%であるのに対し、空き家の場合は 41.6%と高くなっている。
- 空き家の「その他の住宅」は、接道条件の悪い割合が高く 46.0%となっている。
- 賃貸住宅について接道条件の悪い住宅の割合をみると、入居者のいる借家(28.0%)よりも空き家の賃貸用住宅(31.8%)がやや高い。
- 「共同住宅」及び「その他」は、一戸建てと比較して接道条件の良い割合が高い(共同住宅：69.2%、その他：67.5%)。
- 接道条件が悪い空き家(接道していない・幅員 4m 未満)の割合が全国値

を上回るのは、「甲信越」・「近畿南部」・「中国」・「四国」・「九州」であり、
接道条件が良い空き家（幅員 6m 以上）の割合が全国値を上回るのは、「北
海道」・「東北」・「北関東」・「首都圏」・「北陸」・「中部」・「近畿北部」と
なっている。

【最寄りの駅までの距離との関係】（別紙 33～35）

- 住宅ストックに占める空き家の割合は、2,000m までは賃貸用住宅の方が
賃貸用以外住宅よりも多いが、2,000m 以上になると逆転する。
 - 賃貸用の空き家は最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少してい
るが、賃貸用以外の空き家は最寄りの駅までの距離が 2,000m までは
同程度であるが、2,000m 以上になると急増している。
- 最寄りの駅までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高いのは、東
京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、高知県、
福岡県であり、特に東京都と大阪府は空き家全体の 40% 以上を占める。
- 約 15 の県において、2,000m 以上の空き家が 50% 以上を占めている。

【最寄りの医療機関までの距離との関係】（別紙 36～38）

- 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000m までは賃貸用住宅の方が
賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m 以上になると逆転する。
 - 賃貸用の空き家は最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少してい
るが、賃貸用以外の空き家は最寄りの駅までの距離が 1,000m までは
同程度であるが、1,000m 以上になると急増している。
- 最寄りの医療機関までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高い
のは、宮城県、埼玉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、
兵庫県、福岡県であり、特に東京都と大阪府は空き家全体の 80% 以上を
占めている。
- 1,000m 以上の空き家の割合が 40% 以上となっているのは山梨県のみと
なっている。

【最寄りの郵便局・銀行までの距離との関係】（別紙 39～41）

- 住宅ストックに占める空き家の割合は、1,000m までは賃貸用住宅の方が
賃貸用以外住宅よりも多いが、1,000m 以上になると逆転する。
 - 賃貸用の空き家は最寄りの駅までの距離が遠くなるほど減少してい
るが、賃貸用以外の空き家は最寄りの駅までの距離が 1,000m までは
同程度であるが、1,000m 以上になると急増している。
- 最寄りの郵便局・銀行までの距離が 500m 未満の空き家が全国平均より高
いのは約 20 の都府県であり、特に北陸、四国、九州の府県に多い。
- 1,000m 以上の空き家の割合が 40% 以上なのは、茨城県、栃木県、千葉県、
山梨県、三重県、山口県の 6 県となっている。

(3) 空き家となる可能性のある住宅について

【所有する別荘やセカンドハウス、相続した住宅の利用状況】(別紙42)

- 所有する別荘やセカンドハウスの利用状況をみると、利用していない場合が2割程度となっている。
- 相続した住宅の利用状況をみると「住んでいない」との回答も約1割となっている。

□賃貸した理由(別紙43)

- 売却を考えるとなく、空き家にするよりはよいと考えたから
- これまでに所有する住宅を賃貸した(している)理由として、住替えにあたって前の住まいを賃貸した場合、セカンドハウスや相続した住宅等を賃貸した場合ともに「空き家にするよりはよいと考えたから(売却は考えなかった)」が最も多い。
- 前の住まいの場合は「売却も考えた」や「売却よりも賃貸するメリットがあったから」との回答が22.9%となっている。
- セカンドハウスや相続した住宅等の場合は「老後の収入源を確保したかった」が25.2%となっている。
-

□賃貸しなかった理由(別紙44)

- 前の住まいを賃貸しなかった場合は「売却した方がメリットがあったから」が最も多く、次いで「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」となっている。
- 別荘などセカンドハウスや相続した住宅等の場合は「利用していたから」、現在の住まいの場合は「貸す必要性が生じなかったから」が最も多く、次いで「一度貸し出すと返してもらうのが大変だと思ったから」となっている。

【相続する可能性のある住宅の立地】(別紙46)

- 3大都市圏では、相続する可能性のある住宅が、「現住所と同じ市区町村(37.8%)」と同程度の割合で「他の都道府県(36.4%)」に立地している。

【住替え後の従前住宅の売却状況】(別紙47)

- 住替え(住宅購入)にあたって従前住宅を保有し、それを貸している世帯は全体の約1割にすぎない。

第3章 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因

3-1. 空き家が発生する原因について（別紙49）

- 1世帯で複数の住宅を所有する状況としては、「住替え」「一時的な転居」「買い増し、建て増し、セカンドハウス購入」「相続」といったシチュエーションが考えられる。
- 居住しない住宅を持つ所有者の考え方としては、「売却したいが売れない」「賃貸したいが借り手が見つからない」等の積極的な考え方と、「売るつもりはないが賃貸するか迷っている」「なんとなく放置している」等の消極的な考え方と、「売るつもりも貸すつもりもない」という考え方に大別される。
- 積極的な考え方にも関わらず空き家となっている要因としては、「立地の要因」「住宅仕様の要因」「住宅コンディションの要因」「マーケティングの要因」等がある。
- 消極的な考え方により空き家となっている要因としては、物件の管理に関する不安や初期投資等の費用に関する不安、賃貸借契約に関する不安等がある。
- 除却して更地にするよりも、住宅を空き家のまま残しておく方が敷地に係る固定資産税の減額措置がそのまま適用されることも原因。

3-2. 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因について（別紙50）

個人住宅の賃貸流通を阻害している要因について、主体と地域特性で整理を行う。

主体：貸し手側、借り手側、事業者側、行政側

地域特性：共通項目、都市部特有の項目、地方部特有の項目

【貸し手側】

- そもそも「家を貸す」という発想を持っていない場合が多い。
- 一度貸すと物件が戻ってこないのでは、という不安感を持っている。定期借家であっても、滞納者の退去手続きには時間がかかるのではないかと。
- 賃貸した場合、借主と近隣の関係や家を雑に扱われるのではないかと、という不安感を持っている。
- 十分な管理を行っていないため、必要なリフォームをしたり、耐震改修等を行って貸せる状態にするのに費用が掛かるのではないかと、という不安感を持っている。

- 老朽化の著しい物件の場合は、改修よりも除却を選択せざるを得ない場合がある。 等

【借り手側】

- そもそも「市街地や市街地周辺の集合住宅物件」の志向性が高い。
- 戸建住宅は修繕費や原状回復費用がかさむのではないか、という不安感を持っている。
- 地域コミュニティに溶け込めるか、という不安感を持っている。 等

【事業者側】

- 空き家の実態を把握するのは困難である。
- 戸建住宅は個別性が強いため、借主をマッチングするのに手間が掛かるのではないか、という不安感を持っている。
- 安価な手数料収入のため、ビジネスとして成立しないのではないか、という不安感を持っている。 等

【行政側】

- 空き家の実態を把握するのは困難である。
- 住宅所有者を特定することが困難である。固定資産税の納税者情報の取り扱いについては、法律上制約があり、目的外の活用が難しい。
- 定住を促したいが、賃貸借契約にまで関与するのは困難である。
- 安価な手数料収入のため、事業者の協力が得られにくいのではないか、という不安感を持っている。 等

第4章 個人住宅の活用に関する意識について

4-1. 空き家所有者（供給サイド）の意向について（別紙52～72）

（1）空き家の状況について

「現在の住まい」以外に「個人用住宅を所有」し、それが「空き家」となっている者を対象にアンケート調査を実施した。

【空き家の状況】

- 住宅の種類：戸建 82.4%、分譲用マンション 17.6%
- 最寄り駅からの距離：1km以上 3km未満が 28.0%と最多、1km以上の割合は 61.1%
- 延べ床面積：50㎡以上 100㎡未満が 34.8%と最多、100㎡以上の割合は 57.7%

（2）空き家の管理実態及び活用意向について

【管理の状況】

- 不動産業者や建築会社に管理を委託しているのは 10.5%
 - 月額管理費としては1万円以上が 22.4%
- 特に管理をしていないのは 12.8%
 - 理由としては、「空き家が遠方であり、自分で管理できないから（40.4%）」、「しばらく住む予定がなく、管理する必要性を感じないから（40.0）」という意見が多い。

【現在の活用意向】

- 売却・譲渡先を探しているのが 9.8%
- 賃貸住宅として借主を募集しているのは 7.4%
 - 心配な点としては、「貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか（47.4%）」、「一度貸し出すと、返してもらうのが大変なのではないか（45.1%）」、「入居者のマナーや家賃滞納の対応が大変なのではないか（43.4%）」という意見が多い。
- 特に何もしていないのは 71.0%
 - 賃貸しても構わないと考えているのは 47.6%
- 借主募集中・賃貸意向有の空き家所有者が想定している賃料としては、「周辺の賃料水準と同程度」が 47.0%であるが、「建物が痛まなければ良いので賃料は相当安くても構わない」も 6.4%となっている。
- 借主募集中・賃貸意向有の空き家所有者が想定している賃貸期間として

は、「借りてもらえるのであれば、いつまでも構わない」が 48.9%となっている。

【修繕の負担者】

- 入居前の修繕について、「貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準び賃料設定で賃貸する」が 38.1%であるが、「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず（入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある）、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」も 29.6%となっている
- 入居後の修繕について、約 75%は入居者が修繕等を行ってもいいと考えている。

4-2. 空き家利用希望者（需要サイド）の意向について（別紙 74～88）

（1）住替え意向者で賃貸物件を希望している者の特性

「住替えを予定又は検討」し、「賃貸物件」を希望している者を対象にアンケート調査を実施した。

【住替え意向者の特性】

- 賃貸したいと思う理由としては、「好きな時に住替えしたいから」が 50.1%であり、「購入資金の工面ができないから」が 36.1%である。
- 住替え先の住宅種類としては、「マンション・アパート」が圧倒的に多く（89.4%）、「戸建住宅」は 8.2%である。

（2）希望する物件について

【居住期間・物件情報入手方法】

- 想定居住期間としては、「特に決めていない」が 39.9%であり、「3～5年」が 16.1%である。
- 物件情報の入手方法としては「インターネットサイト」が 85.2%であり、「不動産業者の店頭（42.2%）」、「不動産情報誌（41.1%）」が続く。

【個人用住宅を借りることと修繕費用の負担】

- 借りたい、借りてもよいと考えているのは 77.4%
 - 借りたくない理由としては、「所有者との調整や交渉が求められそうだから」が 47.1%であり、「近隣との関係が大変そうだから（32.6%）」や「他人（所有者）の好みや趣味が強そうだから（32.2%）」が続く。

- 入居前の修繕について、「貸主が費用負担して、入居前の修繕等（クリーニング・設備の入替）を行い、周辺と同水準の賃料設定で賃貸する」が50.9%であるが、「貸主が費用負担せず、入居前の修繕をほとんど行わず（入居者が自己負担で設備の入れ替えなども実施する必要がある）、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」も11.1%となっている
- 入居後の修繕について、約半数は入居者が修繕等を行ってもいいと考えている。

4-3. 今後の住まい方（需要サイド）の意向について

(1) 今後の住まい方の意向について

【立地に関する意向】（別紙90）

- 他の世代に比べて、30歳未満の世代では「特にこだわらない」が多くなっているが、高齢世代では「田園・リゾート地」への居住ニーズがやや高くなっている。
 - 今後の住まいの意向として、立地に関しては特にこだわらないが最も多いが、次いで「郊外」（26.1%）、「街なかや都市の中心部」（20%）が上位となっている。
 - 世代別にみると、50歳代、60歳代では「田園・リゾート地」、若い世代では「街なかや都市の中心部」がやや多く見られ、30歳未満では「特にこだわらない」が最も多い。

【所有・建て方に関する意向】（別紙91）

- 今後の住まい方の意向としては、持家戸建が最も多いが、現住宅が借家共同住宅の場合は持家以外で戸建を希望する者も1割強存在する。
 - 今後の住まい方については、公的賃貸住宅居住者を除き、何れも「持家一戸建」が最も多いが、現在の住まいが民営借家の場合は「借家」との回答も1割強存在する。
 - 現在の住まいが民営借家共同住宅の場合は、持家以外で一戸建を希望する者が16.3%となっており、個人住宅の賃貸化に想定される賃貸一戸建にも一定のニーズはあることがうかがわれる。

【住替え先の住まいに求めるこだわり】（別紙92）

- 住替え先の住まいに求めるこだわりについて、3つ選んだこだわりの上位は「日当たりや通風がよいこと」、「駅に近いこと」、「希望エリアであること」となっている。
- 3つ選んだこだわりの中で、8割以上が多少費用がかかってもこだわりを優先したい項目は、「ペット可であること」と「耐震性に優れているこ

と」 となっている。

(2) 首都圏居住者の住替え希望先

【若者世代】(別紙93)

- 住替え意向ありと回答した者の住替え希望先の住まいについてみると、賃貸住宅居住者の約 50%が賃貸住宅への住替えを希望または予定している。
- 持家居住者においても、20 歳代については、賃貸住宅への住替え意向が他の世代よりも高く見られる。

【シニア・シルバー世代】(別紙94)

- 住替え意向ありと回答した者の住替え希望先の住まいについてみると、賃貸住宅等居住者では、70 歳代までは、4～5 割が持家取得の希望を持っているものの、50 歳代では 34.7%が民間賃貸住宅への住替えを希望している。
 - 50 歳代、60 歳代の賃貸住宅等居住者では民間賃貸住宅(戸建・長屋)との回答も 7～8%を占める。
 - 60 歳代以上の賃貸住宅等居住者では公的賃貸住宅との回答も 2 割以上を占める。

(3) 郊外の開発団地(ニュータウン)居住者の住替え意向について

- いわゆるニュータウンに居住し、かつ物件を所有している方の住替え意向を把握するためにアンケート調査を実施する予定(2月中)。

【調査項目案】

- 住み替え意向の有無、福祉等の生活サービス
- 住替え先の候補地、駅距離
- 住替え先の物件の広さ、種類
- 住替え後の世帯構成
- 自宅の利活用意向

第5章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針< I >

(取組み推進ガイドライン)

趣旨

- 既存住宅ストックを活用した賃貸流通の活性化や、住み替えの促進による賃貸住宅市場の拡大は、住生活の向上や空き家問題への対応にも寄与
- しかし、取引経験のない空き家等の所有者や移住希望者が、円滑に取引を行うためには、所有者（賃貸人）と利用者（賃借人）の双方のニーズに的確に対応し、地元公共団体やNPO、不動産事業者など官民連携の推進体制の整備や情報提供を実施することが重要
- 民間賃貸住宅の流通量が相当あり、賃貸市場が成立している都市部と、持家比率が高く賃貸住宅の少ない地方部とでは、求められる対応策も自ずと異なってくることから、地域のニーズに対応した取り組みを推進する必要
- 特に地方部においては、不動産事業者のほか地元市町村などの行政やNPO等がそれぞれの役割を果たしながら円滑に入居支援を行い、定住の促進や地域の活性化につなげることが求められる。

1 所有者（貸主）に対する支援

○支援体制の整備（主として地方部における取り組み）

地域内の空き家等を賃貸に活用するためには、まず、空き家の実態を把握し、利用可能な「空き家の発掘」と「空き家所有者に対する情報提供」が重要

- 住宅所有者自らが相談できるための仕組みとしては、「空き家バンク」や「空き家相談窓口」等の利用が可能
- 空き家の活用を促すため、固定資産税の納税通知書に空き家バンクへの登録を呼びかけるなどの取り組みも効果的
- 所有者の懸念を解消するため、地元公共団体のほか、定住促進や地域活性化に取り組むNPO団体や不動産事業者が専門性を活かして連携し、ワンストップのコーディネート機能を充実することも有効な方策

○事業者による事業化支援（主として都市部における取り組み）

- 賃貸住宅市場が形成され、一定程度の家賃収入が見込まれる都市部においては、高齢者等が自宅を活用して子育て世帯に賃貸し、自らは家賃収益を活用して生活様式に合った住み替えを実施する取組みが進展
- 自宅を収益資産として活用するという発想の転換により、家族構成や人生設計に応じたライフスタイルを実現することが可能。
- これまで取引経験のない自宅の賃貸化に際しては、物件の点検や査定、入居募集や価格交渉など、専門事業者のサービスを活用しなければ事業化が難しい面もあるため、こうした取組みが広がり、賃貸市場の活性化が期待

○適確な情報提供（都市部・地方部共通の取り組み）

賃貸取引の経験がない住宅所有者が有している不安を軽減するためには、賃貸した場合としなかった場合の収支の違い等を比較して、適確に情報を提供することが必要

- ・賃貸借契約の契約や権利義務に関する基礎知識、ルール
- ・リフォームや修繕に関する情報入手
- ・賃料収入や固定資産税、相続税など税に関する情報
- ・家の管理に関する情報提供

○専門事業者による連携支援（都市部・地方部共通の取り組み）

都市部では不動産業者の仲介によって入居募集や賃貸借契約を行うのが一般的であるが、地方部では不動産業者が少ない場合があるため、地元の地方公共団体を通じた事業者の紹介などを通じて円滑に取引を行うことが必要

また、住宅を良好な状態で維持管理することが円滑な入居にもつながることから、巡回や点検など管理代行サービスを行っている事業者の活用も効果的

2 利用者（借主）に対する支援

○支援体制の整備（主として地方部における取り組み）

移住や定住希望者向けのウェブサイトによる情報提供や UI ターン「相談窓口」の設置により、希望条件の確認や地元の生活などの状況を適確に伝達することが重要となるため、関係部局と連携した支援体制の構築が求められる。

特に地方部においては、近隣コミュニティとの関係構築が必要不可欠であることから、予め近隣コミュニティと交流できるような機会を設けることも効果 NPO 団体や移住実施者等による支援が想定される。

○適確な情報提供（都市部・地方部共通の取り組み）

個人住宅を賃借した経験のない利用者が取引に関する不安を軽減するためには、住宅、特に戸建て住宅の質が千差万別であることから、物件の状況や設備の老朽化、賃貸借の契約に関するルールや義務等について、適確に情報が入手できるようにすることが必要

また地方部においては、住宅に関する情報はもとより、UI ターン者が実際に居住する場合は、職の確保や教育、子育て支援、福祉サービス、地域の生活に関する情報入手が不可欠であるため、公共サービスの提供や町会自治会活動、地域の慣習等、必要な情報を提供することが必要

○専門事業者による連携支援（主として地方部における取り組み）

賃貸住宅の場合、不動産事業者の紹介により物件選びを行うことが一般的だが、物件の数が多くない地方部においては、地元の地方公共団体を通じた事業者の紹介などを通じて円滑に取引を行うことが必要

3 具体的な取り組み内容（先進事例）

○空き家バンク等の活用による情報発信

- ・空き家を有効活用することで、「定住促進を促し地域活性化を図る」事を目的に、全国で「空き家バンク」による情報発信が展開
- ・空き家バンクの運営者は、基礎自治体（市町村）である事例が多い。
- ・空き家バンクを活用することで、（個々の業者ごとではなく）地域として住宅の情報を発信することが可能
- ・地方部では、都市部との交流など地域活性化施策と連携した取り組みも実施
- ・一方、空き家調査などによる登録物件数の確保が課題
- ・登録基準は空き家バンクによって様々であり、物件調査を必須としているものもあれば、所有者が希望すれば登録できるケースもある

○行政・NPO法人・地域が中心となった取り組み（江津市、京都市、和歌山県等）

- ・官民が連携した相談窓口、支援拠点の運営、空き家物件の調査掘り起こし
- ・空き家所有者と利用希望者のきめ細かなマッチング
- ・移住者サポートのための情報提供、地域交流の機会など支援体制
- ・専従職員の配置による支援フォロー体制の整備

○民間法人が中心となった取り組み（移住・住み替え支援機構）

- ・借り上げ保証制度による安定した家賃収益の確保
- ・価格査定やリフォームなど専門的サービスの提供
- ・不動産事業者や工務店等との連携によるコーディネート相談機能

○地域の多様な住まい方を実現するための取り組み（農林水産省他）

- ・これまで、グリーンツーリズムの推進による農村交流や民宿体験などを通じて、農村地域の活性化や新しい産業の育成、定住促進などの地域づくりを地元公共団体や農業関係団体が中心となって実施
- ・こうした取組を通じた地域の活性化や都市部からの移住・定住のニーズに応じた住まいの確保も今後重要な課題であり、広く地域経営の観点から取り組む必要
- ・また、退職世代をはじめ国民の多様な余暇活動や居住ニーズを満たし、二地域、多地域での交流や、柔軟な居住形態を進めやすくするため、既に開発の行われたリゾート地域の活性化や、利用者が低廉な価格で利用できるような施設の活用も、地域の個性や魅力を伝え、賃貸市場の裾野を拡大する上で有効な方策

第6章 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針<Ⅱ>

(契約ガイドライン)

1 ガイドラインの背景と目的

- ・ 地方部を中心に、地方公共団体が空き家を借り上げて定住対策のための住宅を確保したり、借主が修繕費用を負担する形の柔軟な賃貸借の形態が見られるなど、新たな取り組みの動きが見られる。
- ・ 取引経験のない空き家等の所有者が、通常の賃貸事業のように費用をかけて修繕や入居者募集を行うことは、賃料水準や知識情報量の面から困難が多い。
- ・ これまで事業経験のない住宅所有者や事業者でも、少ない負担で安心して個人住宅の賃貸化（C to C）が行いやすくなるような、契約の指針となる契約のガイドラインの整備を行い、賃貸流通市場の活性化を図ることが必要
- ・ 契約ガイドラインは、賃貸借の枠組みを示す「賃貸借ガイドライン」と、適切な住宅管理を促すための「住宅管理ガイドライン」の二つから構成

2 賃貸借の基本的な形態

(1) 契約によって発生する権利と義務

【貸主】賃料債権を有し、借主に使用収益させ、必要な修繕を行う義務が発生。

建物に瑕疵があった場合は、工作物責任を負う場合がある。

【借主】使用収益、修繕請求、必要費・有益費等の費用請求等の権利を有する一方、賃料支払や用法遵守、善管注意、原状回復等の義務が発生

(2) 個人住宅と事業用賃貸住宅との相違点

【共通点】賃料債権を有し、借主に使用収益させ、必要な修繕を行う義務が発生。民法、借地借家法等法的地位は同一。契約自由の原則が適用。消費者契約法上は、自宅貸出しの場合も事業者扱いとなる。

【相違点】自宅物件は、物件や設備の質がまちまちで、貸主の中には現状有姿で賃貸し、修繕費用を借主負担とするニーズがある。

自宅として貸主自らが後で居住する可能性もあるため、正当事由を問わずに契約期間が確定的に終了する定期借家契約の活用が有用な場合がある。

3 賃貸借ガイドライン

(1) Aタイプ（賃貸一般型）

貸主が予め必要な修繕や清掃、設備更新を行い、市場相場並みの家賃収入を得ることを想定。

- ・入居前に修繕や清掃を貸主の負担で実施
- ・入居期間中に必要となった修繕は、貸主の負担で実施（電球など小修繕については一部修繕義務を免除する場合がある）
- ・壁紙の貼り替えや模様替えは原則禁止
- ・造作買取請求は排除
- ・原状回復は、通常損耗、経年劣化を除き、原則として借主の義務。紛争が生じた場合は国土交通省ガイドライン等に基づいて判断

(2) Bタイプ（事業者関与型）

主として、比較的賃料水準の高い都市部での活用が想定される場合で、以下の場合に分類

- ① 不動産会社が、貸主から管理業務と契約代行業務を受託し、物件紹介や入居審査、手続きを実施（手数料は一般に賃料の5－8％程度を想定）
- ② 不動産会社が所有者から住宅を自ら借り上げ、借主に転貸（サブリース）（借り上げ賃料85％、保証手数料15％程度を想定）

- ・入居前に、貸主負担で修繕や清掃等を実施
- ・入居期間中に必要となった修繕は、基本的に貸主の費用で実施（電球など小修繕については一部修繕義務を免除する場合がある）
- ・模様替え等は原則禁止し、造作買取請求は認めない。ただし、明らかに客観的な価値が増加すると考えられる場合は、所有者の判断で柔軟な対応も可能（その場合の費用の取り扱いについて予め合意）
- ・原状回復は、通常損耗、経年劣化を除き、原則として借主の義務。紛争が生じた場合は国土交通省ガイドライン等に基づいて判断

(3) Cタイプ（借主負担DIY型）

主として、地方部の空き家等を活用する際、貸主が修繕費用の負担をしない代わりに低廉な賃料で、借主が修繕、模様替えをすることとし、退去時の原状回復義務を免除する形態で、設備故障や要修繕具合の状況により、以下のように分類

【C-1 DIY（現状有姿物件）】

設備や内装が相当老朽化しており、通常の賃貸事業では更新が必要と判断されるが、そのままの状態で通常の生活を営むことは可能な物件

- ・入居前に、入居中に起こりうる修繕箇所や修繕費用目安について書面等で

予め説明し、共通の認識を持つことが必要

- ・ 入居中に修繕箇所が発生した場合、貸主は修繕義務を負わないが、
 - ① 借主が修繕義務を負うこととする場合、費用負担の上限や分担割合について予め説明し、確認や通知方法について双方が合意
 - ② 借主も修繕義務を負わず、修繕の実施を借主が自費で行うかを自ら判断する場合、修繕の確認や通知方法について双方が合意（ただし躯体や漏水等の住宅の根幹部分は貸主の修繕義務とする）
- ・ 賃料設定の際、修繕の予想箇所、費用と賃料との均衡に留意することが必要
- ・ 借主が自費で壁紙や床を張り替える等の有益な行為を原則として認め、確認や通知方法について双方が合意。ただし、費用の請求は認めない。
- ・ 借主の行った造作の買取請求は認めない。造作物は退去時に借主が撤去し、撤去後の周辺設備や養生について事前に合意。ただし、借主が新たに設置したエアコン等、残置することが貸主の利益になる場合は、双方の合意で残置も認める。
- ・ DIY を実施した箇所の原状回復は免除

【C-2 DIY（要修繕物件）】

設備の故障や建付不具合等の要修繕箇所があり、そのままの状態では通常の生活を営むことが難しい物件だが、立地状況や格安の賃料等の事情で、借主が自費で修繕することを想定して賃貸する物件（ただし、躯体や漏水等の住宅の根幹的な部分については貸主の修繕義務とする）

- ・ 貸主は入居時点での要修繕箇所について修繕義務を負わないが、
 - ① 借主が要修繕箇所の修繕義務を負うこととする場合、要修繕箇所の費用負担の上限や分担割合及び入居後に別の修繕箇所が発生した場合の取り扱いについて書面等で予め説明し、確認や通知方法について双方が合意
 - ② 借主も修繕義務を負わず、修繕の実施を借主が自費で行うかを自ら判断する場合、修繕箇所の確認や入居後に別の修繕箇所が発生した場合の通知方法について双方が合意（ただし躯体や漏水等の住宅の根幹部分は貸主が修繕義務を負う）
- ・ 要修繕状態のまま賃貸するため、予め要修繕箇所を明示して説明し、賃料設定の際に、必要となる修繕費用と賃料との均衡に留意することが必要
- ・ 借主が自費で壁紙や床を張り替える等の有益な行為を原則として認め、確認や通知方法について双方が合意。ただし、費用の請求は認めない
- ・ 借主の行った造作の買取請求は認めない。造作物は退去時に借主が撤去し、撤去後の周辺設備や養生について事前に合意。ただし、元々壊れていたエアコンを借主が自費で新品に交換した等、残置することが貸主の利益になる場合は、双方の合意で残置も認める。
- ・ DIY を実施した箇所の原状回復は免除

(4) 上記に共通の枠組み

- ・ 自宅を賃貸する場合、Uターン等で貸主自身が使用する可能性もあることから、定期借家契約の締結により、確定的に賃貸借期間を終了させることも有用な場合があることが想定される。定期借家契約とするためには、契約の際に書面の説明や、期間が1年以上となる場合の半年前通知など、普通借家にはない制約があることに留意
- ・ 個人住宅の場合は、所有者側に家財を残したままであれば貸してもよいというニーズもあると考えられるが、その場合の対処方法として、一住戸のうち、家財等の保管場所を除いた部分だけを賃貸借の対象物とすることも選択肢の一つとなる。その際、賃貸部分の確定や、入居期間中に貸主が立ち入る場合の連絡方法等について、予め合意しておくことが必要
- ・ また、農山村地域においては、自宅と併せて付属する農地や菜園を賃貸したり、移住者の中には農地付き住宅を求めるニーズもあると考えられるが、農地等の利用については農地法等の制約があり、地元の公共団体等が適切な助言や支援を行うことが必要

4 住宅管理ガイドライン

○住宅管理の必要性

- ・空き家の戸数は今後も増加することが見込まれ、住宅ストックを適切に維持管理し、入居可能な物件を確保する上で、管理の重要性は益々高まる。
- ・空き家を適切な状態で管理し、日常的な巡回点検を実施することは、円滑な賃貸借取引を促進するとともに、管理受託を契機としてその後の修繕や入居募集、賃貸契約、売買などの取引機会の拡大につなげ、市場の活性化が期待
- ・住宅が適切に維持管理されることで、市場における資産価値を高め、賃料収益を産む資産として活用することが可能
- ・個人住宅の管理については、市場が十分に形成されているとはいえ、地方においては、適切な事業者を選択することも難しい面があることから、地元自治体と関係事業者の協力により、所有者が適切な住宅の管理を実施することが必要

○管理の現状

- ・賃貸住宅については、管理を全て委託する貸主が6割を超えるなど、管理業務は賃貸住宅事業の実施に必要なサービスとして広く定着
- ・個人住宅についても、市場規模は小さいものの、主として空き家、留守宅を対象に見回りや点検サービスを行う「空き家管理サービス」が各地域で展開さ始めている。
- ・現在、報酬を得て管理サービスを提供する事業者は、不動産業や管理業者の他、工務店、造園業者、警備業者、NPO法人など多岐にわたる。
- ・業務内容は、主として、①室外業務、②室内業務、③代行業務の3類型に分類することができ、各主体が専門性を活用し、多様なサービスを提供。契約金額は、業務内容により大きく変動するが、基本的なメニューのみの場合、月5千円程度から利用可能

①室外業務：塗装外壁、庭木の確認など、外からの目視で実施。多くの主体では、基本サービスとして提供

②室内業務：所有者から鍵を預かって、通気や雨漏り清掃などを実施し、住宅を常時使用可能な状態に維持

③代行業務：入居者の募集や以後の売買等の取引を視野に入れた物件管理や必要な修繕を実施

○管理業務の契約に際しての確認事項

- ・所有者のニーズ（維持管理、事業化、処分等）に応じた事業者や業務の選択
- ・業務内容や実施体制、報告方法や頻度、料金等について書面等で確認
- ・追加サービスの説明、確認

(火災保険、郵便物保管、腐食箇所の点検、不凍処置、高所作業など)

- ・ 売買や修繕、解体、相続、税務等の関連サービスの利用や提携事業者等についての確認

○今後求められる取組み

- ・ 所有者が管理内容を適確に理解し、適切なサービスを選択できるよう、事業内容を提示し、必要性の理解と選択の機会を広げることが重要
- ・ 個人住宅の管理業務を実施する場合、管理物件の所在が広範に及び、管理業務だけで収益を確保することは難しいことから、効率的な事業運営が図られるよう、関係事業者間の業務連携が必要
- ・ その際、宅地建物取引業者や大臣登録を受けた管理業者など専門性を有する事業者による助言や情報提供が有用

○関連産業の発展、市場の活性化

- ・ 個人住宅の適切な管理や賃貸事業化を進めるためには、住宅のみならず、子育てや雇用、福祉等を含め、官民が総合的に協働して地域の活性化に取り組む地域経営の観点が必要
- ・ その際、住まいに関連する情報や地域の公共サービスが適確に入手できるような事業者間のコーディネート機能が発揮される体制整備が重要
- ・ 管理を契機とした住み替え支援や物件情報、点検、リフォームなど関係事業者と連携して総合的な住宅サービスを提供できるような関連産業の発展により、賃貸住宅市場の活性化を図ることが可能