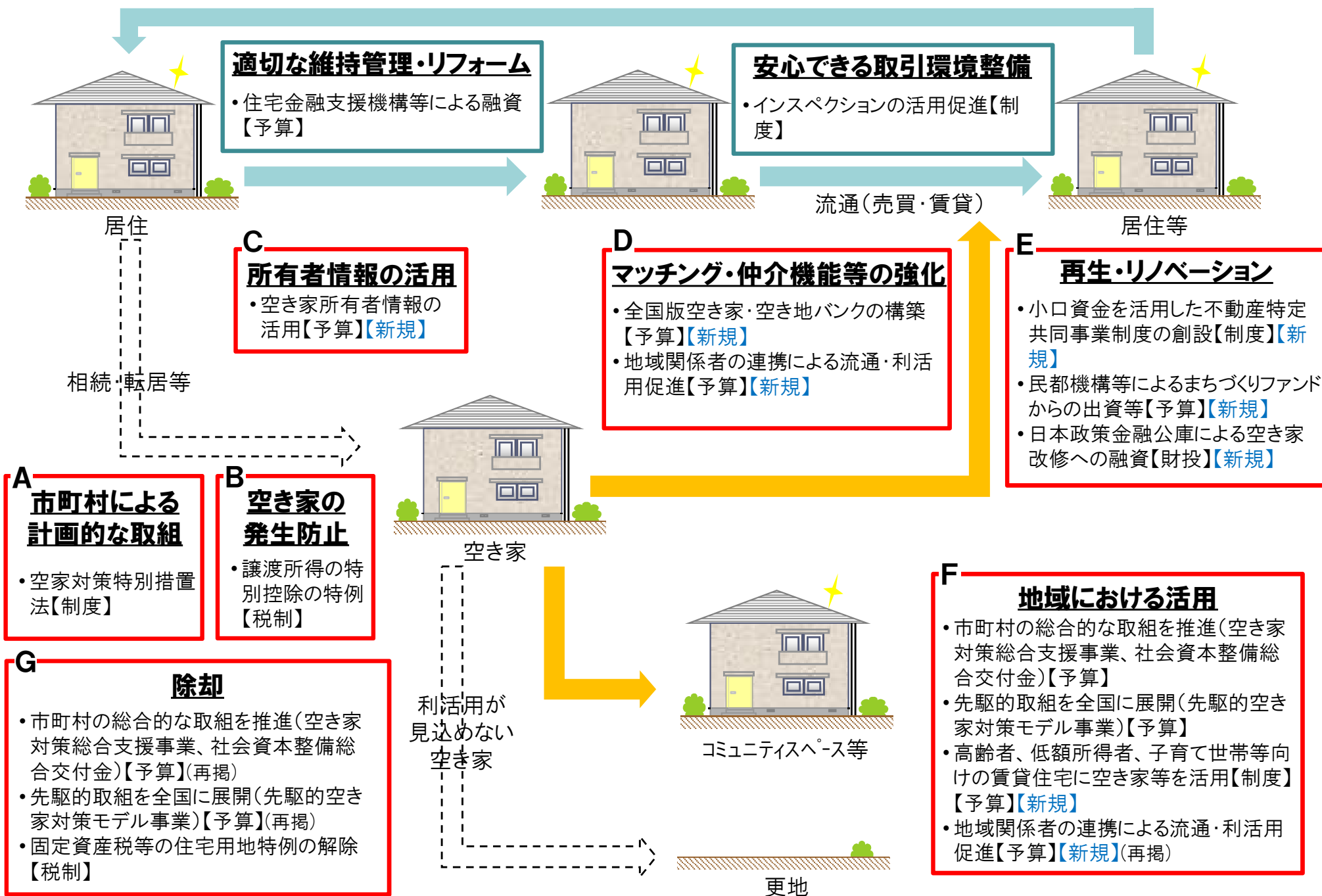


空き家対策に係るこれまでの取組について

空き家対策に係る主な取組一覧

※【新規】とあるのは、H29年度予算で新たに盛り込んだ施策又は今後制度改正を予定している施策



空き家対策の概要

○ 適正に管理されない空き家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行され、市町村が空き家対策を進める枠組みが整った。

空き家対策特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空き家等対策計画の策定等

・107市区町村が策定済(平成28年10月1日時点)

◆ 空き家等及びその跡地の活用

◆ 空き家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空き家等(特定空き家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 5,009件、勧告 137件、命令 7件、代執行 22件(平成28年10月1日時点)

財政支援措置

税制措置

- 居住環境の整備改善等を図る観点から、空き家の活用・除却を促進する地方公共団体の取組を支援(社会資本整備総合交付金)
- 空き家対策特別措置法に基づく市町村の取組を一層促進するため、①民間事業者等と連携した総合的な空き家対策への支援や、②専門家等と連携して実施する空き家対策の先駆的モデル事業への支援を行う。

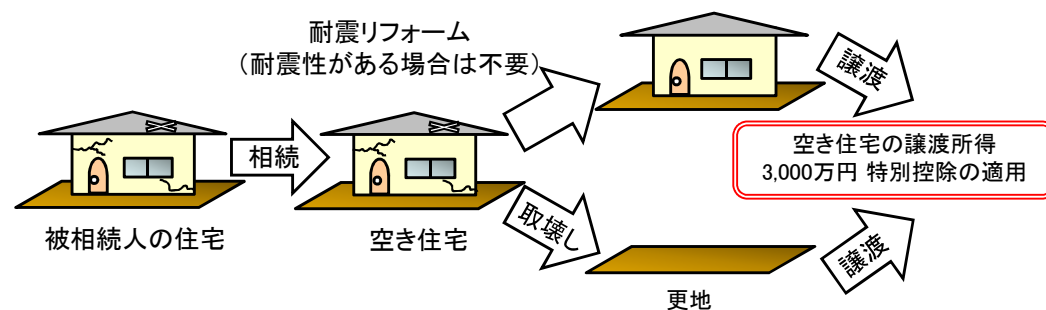
- ① 空き家対策総合支援事業 H29予算 23億円
- ② 先駆的空き家対策モデル事業 H29予算 1.38億円

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空き家等については、当該特定空き家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地		小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



空き家の活用

周辺建物の外観整備

空き家の除却

空き室の活用



- 空き家対策については、除却のみならず、流通を中心とした利活用の促進が必要であり、そのためには、宅地建物取引業者等の民間事業者との連携が重要。
- 一方、空家特措法により、市町村の税務部局が保有する課税情報を、空き家対策のために市町村内部で利用できることとなったが、課税情報を含む空き家所有者情報は、そのままでは、民間事業者等の外部に提供できない。
- そのため、空き家所有者情報を外部に提供する際の法制的な整理、所有者の同意を得て外部に提供していく際の運用の方法及びその留意点をガイドライン(試案)としてとりまとめた。市町村に活用していただきながら、今後更に内容の充実を図る。

1. 法制的整理

- ・ 空家特措法により、課税情報を行政内部で利用できるようになり、当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能。
- ・ さらに、所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む所有者情報を外部提供することも可能。

● 地方税法(秘密漏えい)との関係

- ・ 「空き家部局に所属する者」が、税務部局から得た課税情報を外部提供しても、地方税法の処罰の対象になることはない。

● 個人情報保護条例との関係

- ・ 所有者本人の同意を得てその同意の範囲内で外部提供する限り、個人情報保護条例に抵触することはない。

● 地方公務員法(秘密を守る義務)との関係

- ・ 所有者本人の同意の範囲内で外部提供する情報は「秘密」にあらず、地方公務員法に抵触することはない。

2. 運用の方法及びその留意点

● 空き家所有者の同意

(1) 同意取得の相手方：所有者

(2) 同意取得の内容：

① 情報の提供先

例：〇〇協会△△支部及び所属事業者

② 提供先における利用目的

③ 提供される情報の内容

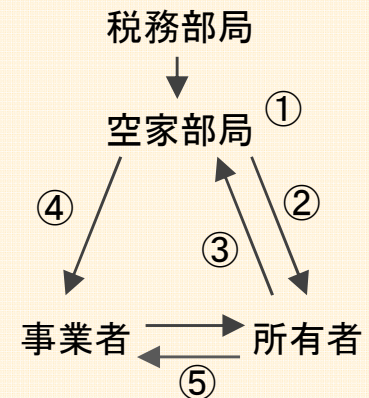
例：氏名、連絡先、利活用の意向、物件情報等

(3) 同意取得の方法：書面が望ましい

● 民間事業者等との連携方法

- 市町村による民間事業者の登録制度や市町村と事業者団体との協定等が考えられる(市町村が積極的に関与)
- 苦情対応やトラブル防止に配慮した仕組みづくりが重要

空き家所有者情報の外部提供スキーム(イメージ)



- ① 市町村による空き家の特定・所有者調査(課税情報も活用)
- ② 空き家所有者に外部提供の意向確認
- ③ 空き家所有者の同意
- ④ 所有者情報を提供
- ⑤ 事業者と所有者の接触

3. 市町村における先進的な取組

- ・ 市町村の先進的な取組事例(京都市、松戸市、太田市)を、そのスキーム図や実際に使用している同意書の書式等とともに紹介

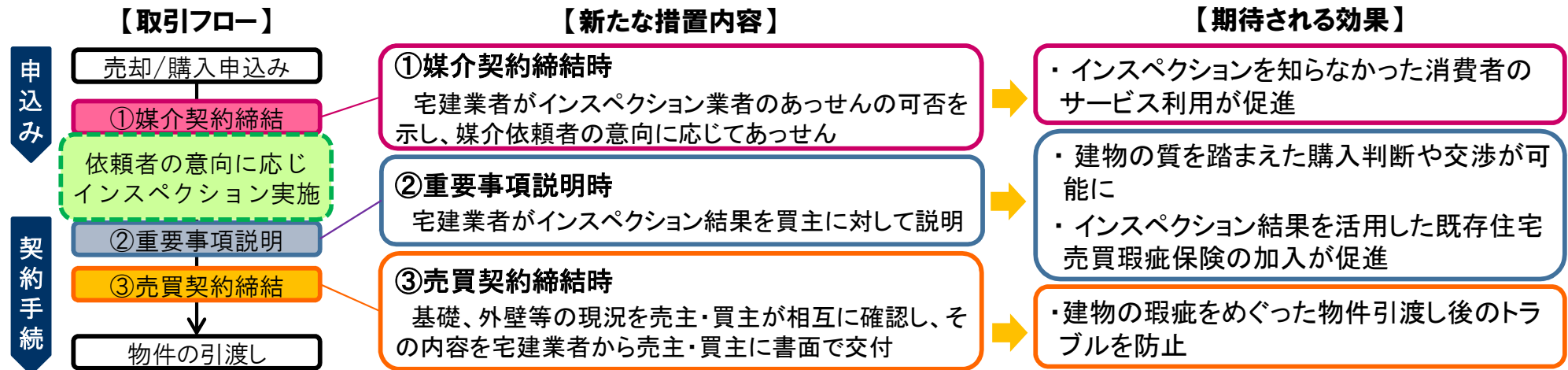
背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



基礎のひび割れ幅の計測



水平器による柱の傾きの計測

○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性等の品質を備え、消費者のニーズに沿ったリフォームの実施等について適切な情報提供が行われる既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行うしくみ(=『安心R住宅(仮称)』)を創設する。

従来のいわゆる「中古住宅」

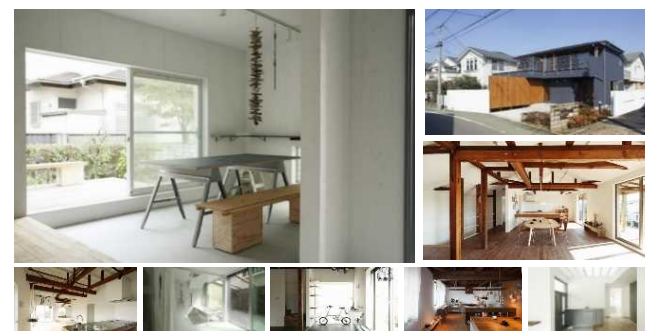
「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「住みたい」「買いたい」既存住宅

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

<今後のスケジュール案>

平成29年3月

3月下旬

夏頃

検討会を踏まえた
制度案のとりまとめ

パブリックコメント

制度を確定
実施にあたっての詳細な手続き等を決定

告示
制定

団体登録の開始

既存住宅ならではの良さ

- ◇新築に比べて安い
- ◇実際の住宅を見て検討できる
- ◇あらかじめ周辺環境を確認できる
- ◇リフォームによって自分のニーズに合わせられる



従来の既存住宅のマイナスイメージ

- ◇「不安」
品質が不安、不具合があるかも
- ◇「汚い」
見た目が汚い、設備が古い
- ◇「わからない」
選ぶための情報が少ない、わからない

<現況の写真イメージ>
広告を見ても詳細写真等、
選ぶための情報が少ない

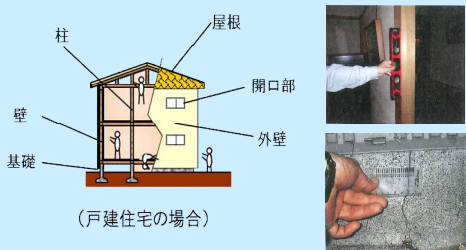


R 安心R住宅(仮称)

基礎的な品質があり「安心」

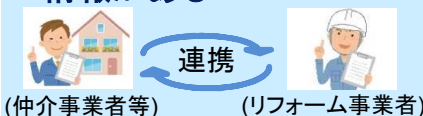
- ◇耐震性がある
- ◇インスペクションの結果、
構造上の不具合及び雨漏りが認められない

<インスペクションのイメージ>



リフォームが実施されていて「きれい」

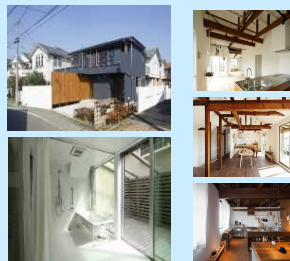
- ◇リフォームによって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報がある



- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォームにかかる費用やリフォーム後のイメージがわかる等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真がある

<現況の写真イメージ>



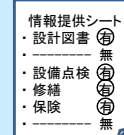
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォームの内容等を確認できる等

情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に情報の有無が開示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

<情報開示イメージ>

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる等

相談できる

- ◇事業者団体が相談窓口を設置している

<相談窓口イメージ>



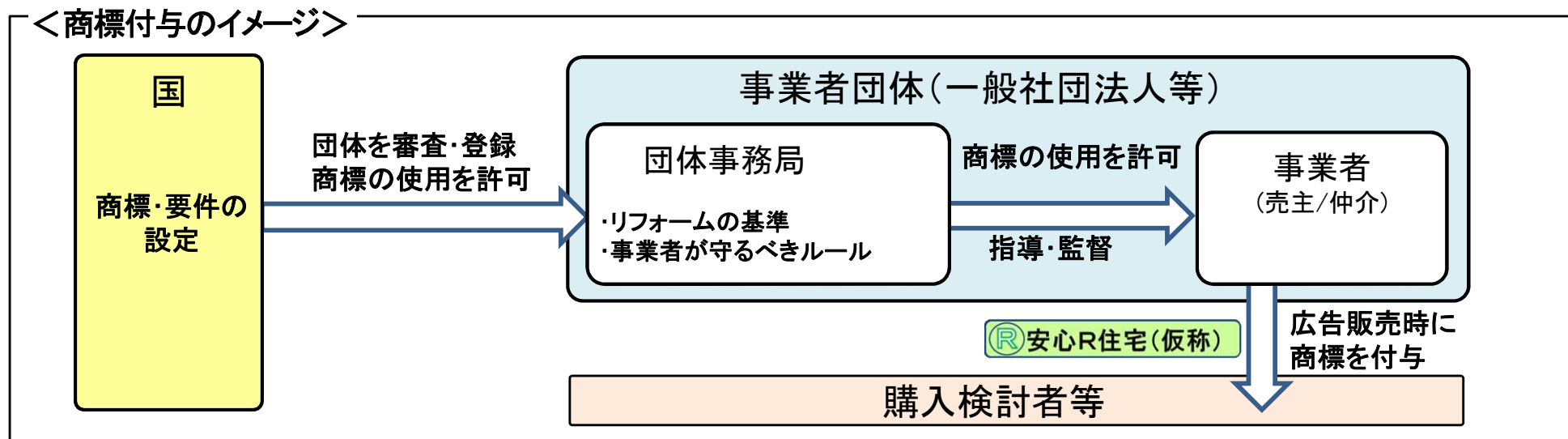
- ・トラブルがあっても相談できる等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる

◇『安心R住宅(仮称)』の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> 耐震性を有すること※1 <p>※1 下記のいずれかを満たす住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和56年6月1日以降に着工したもの 昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの 	
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> 建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず※2、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること※3 <p>※2 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可 <p>※3 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</p>	
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> 事業者団体毎にリフォームの基準を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4 リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報を付すこと <p>※4 部位に応じて原則的な取替時期等の数値や、チェック項目等を参考までに提供することを検討</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築後極めて短いものはリフォーム不要 <ul style="list-style-type: none"> 外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること <p>※5 キッチン、浴室、洗面所、トイレ</p>		
(3) 「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、購入検討者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと		
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	新築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報
		過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断の履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報
		保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
		省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報
		共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報
その他	団体等が行う流通支援等の情報		

- 国は、「安心R住宅(仮称)」の商標及びそれを付与できる住宅の要件を設定する。
その上で、商標の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、商標の使用を許可する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び商標の使用について事業者が守るべきルール等を設定し、団体の構成員の事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に合致した住宅について、団体の基準やルールに則って広告販売時に商標を付与することができる。



◇ 『安心R住宅(仮称)』を提供する事業者団体

団体の定義	団体において、事業に取り組み、会員の管理が適切になされるよう、一般社団法人等※とする ※ 一般社団法人以外としては、中小企業等協同組合等が考えられる	
団体の業務	リフォームの基準の設定	従来の既存住宅の「汚い」イメージの払拭に資するリフォームの基準を定める
	事業者が守るべきルールの設定	商標の使用に関して事業者が守るべきルールを定める
	事業者の審査、指導、監督	商標の使用を希望する事業者に対して審査・許可し、指導、監督を行う(研修も含む)
	相談業務	購入検討者等が相談できる窓口を設置し、本制度に係る相談業務を行う
	運営状況等の報告	商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告する

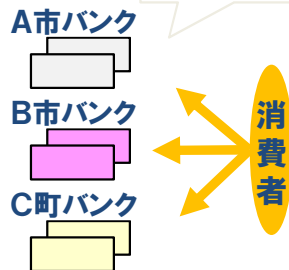
全国版空き家・空き地バンクの構築、地域関係者の連携による空き家等の流通促進

- 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進**。
- 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

全国版空き家・空き地バンクの構築

現状

マッチング機能が不十分

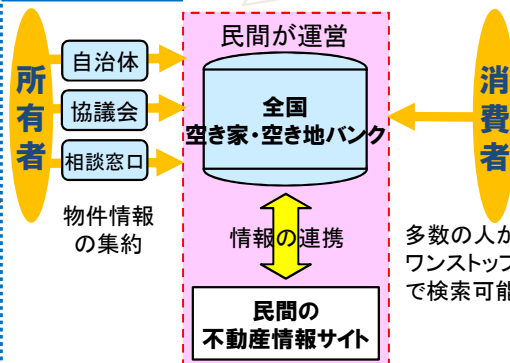


- 自治体ごとに仕様が異なり、一覧性がない
- 検索や比較検討がしづらい

- 物件情報の掲載項目を標準化
- 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能に
- 消費者のニーズに応じた検索が可能な仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)

将来像

マッチング可能性が増大



多様なニーズに応じた物件紹介など、消費者サービスの向上を推進

施策の効果

◎空き家・空き店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・投資の喚起



起業等の場として提供

など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

地域の空き家等の流通モデルの構築

現状

- 空き家等の有効活用や管理には、不動産取引の専門家である宅建業者等の協力が不可欠
- 一部の地域において、不動産業団体等による対策が進みつつある

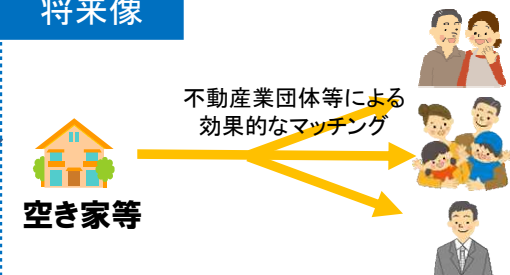
- 空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために**先進的な取組を行う不動産業団体等を支援**

<取組例>

- リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
- 空き家等の管理による不動産価値の維持
- 遠隔地居住者向けの相談会の開催

等

将来像



空き家等の需給のミスマッチを解消し、新たな需要を創出

背景・必要性

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**
※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。
- 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

法案の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参加できるように、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。
- 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)

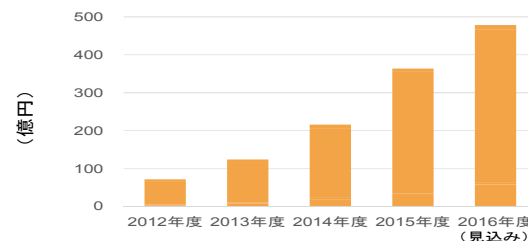


舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上で**の手続きに関する規定を整備。
- インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、適切な情報提供等**必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 榊矢野経済研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- **プロ向け事業の規制の見直し**
 - ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止。**
 - ・ 機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設。**
- **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**
 - ・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。
 (KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)
 空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

民間都市開発推進機構等のまちづくりファンドによるまちづくり事業への支援

○マネジメント型

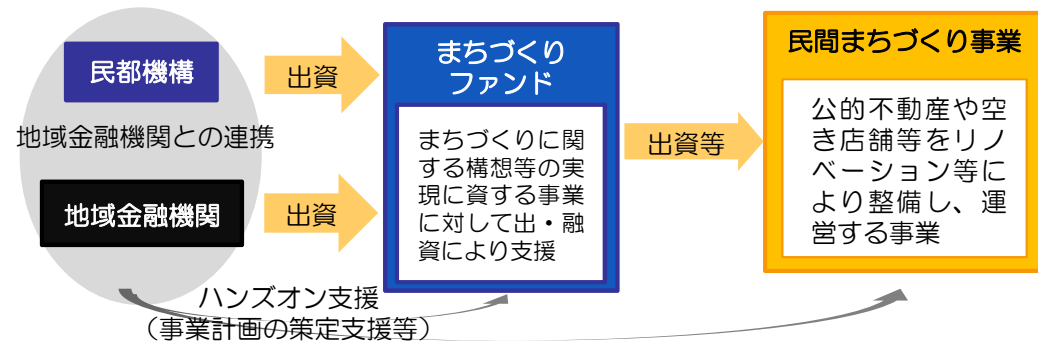
一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、民都機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資により支援。

○クラウドファンディング活用型

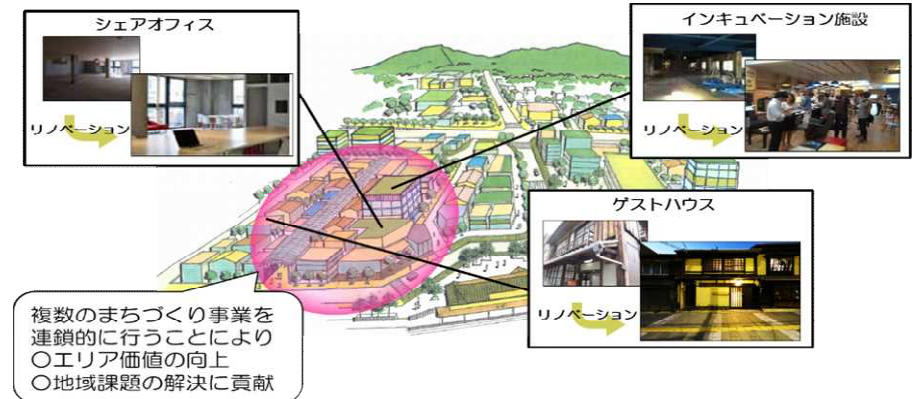
クラウドファンディング活用型では、景観形成等に資する民間のまちづくり事業への、地域への思いを持った方々からの「志あるお金」を募りつつ、当該事業の立ち上げをまちづくりファンドからの助成により支援。併せて、当該ファンドにおいては、クラウドファンディングに係る初期費用についても支援。

マネジメント型（平成29年度創設）

<スキーム>

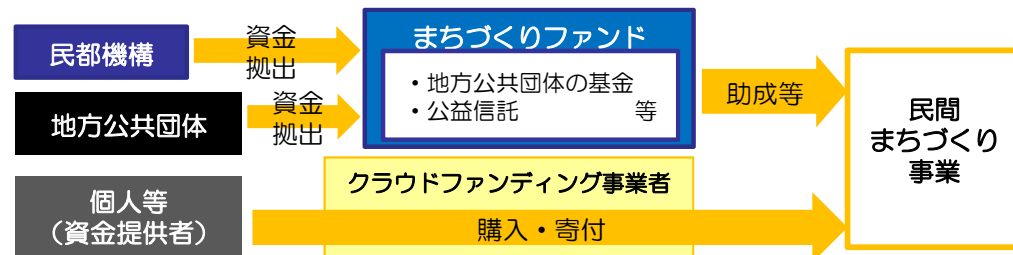


<活用イメージ>



クラウドファンディング活用型（平成27年度創設）

<スキーム>



<支援事例：現代京町家「蔵や」>



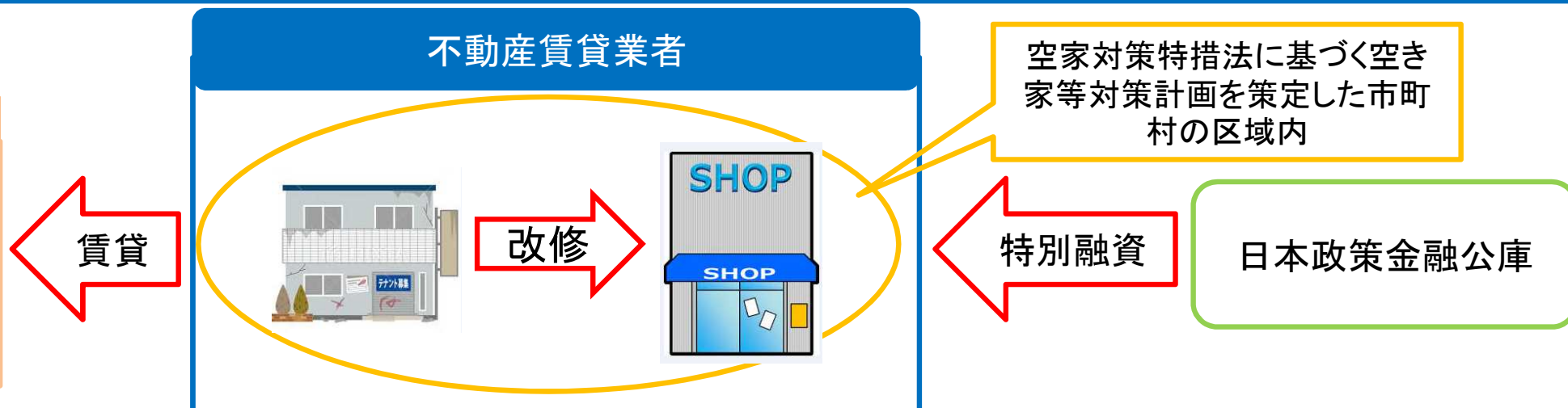
日本政策金融公庫の空き家対策融資制度の創設

概要

- 日本政策金融公庫の特別貸付制度として「空き家対策融資制度」を創設（平成29年度財政投融资）。
- 空き家・空き店舗等や入居率の低い賃貸物件の改修を行う不動産賃貸業者に対して、改修費用等を融資することで空き家対策を推進する。

テナント

- ・入居者
- ・事業者等



融資制度の概要

貸付対象	<p>入居者確保を目的として、空き家・空き店舗等や入居率の低い賃貸物件※の改修を行う、不動産賃貸業を営む者</p> <p>※次の要件を満たす物件に限定する。 (1)耐用年数の1/2を経過していること (2)空き家等対策計画を策定した市町村の区域内にあること(※ 空き家等対策計画において対策として除去のみを定めている市町村は除く。)</p>
資金用途	貸付対象に掲げる者が賃貸に供する空き家等に係る改修費用等の設備資金
貸付利率	日本政策金融公庫が設定する基準金利

空き家・空き店舗等の再生の課題

- ・ リフォームローンなどの商品が供給されつつあるが、特に地方等で土地の担保価値が低い場合、十分なリフォームを行うだけの借入れができない。
- ・ 商店街では、老朽化した空き店舗の改修や新規出店者の誘致等が課題となっており、行政の支援が求められている。

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

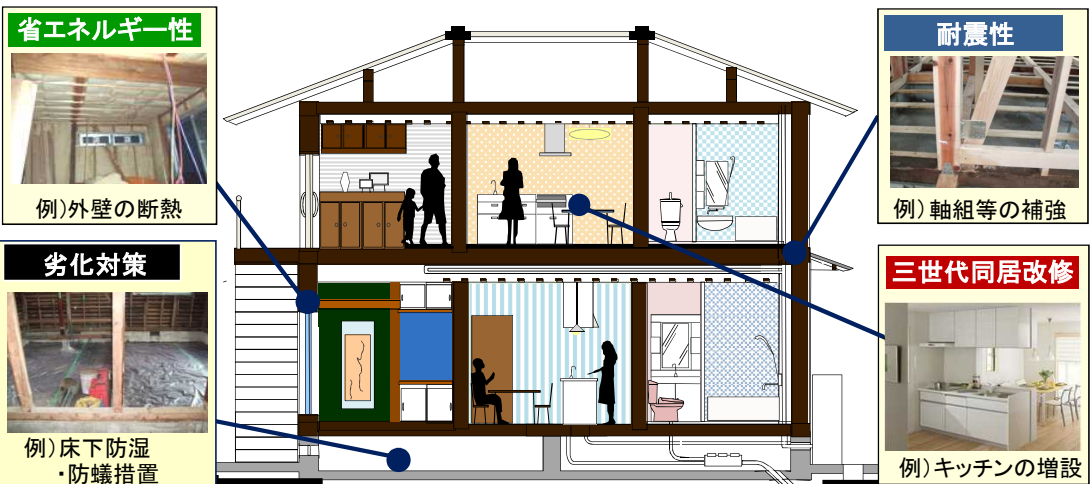
- ①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
 インспекションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの（＝基本要件）＜若者による住宅取得をしやすいものとして、段階的な性能向上の取組を支援＞
- ②持ち家等で行うリフォームに対する支援（①以外）
 上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの＜高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援＞

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合 200万円/戸
 さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

- インспекションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 三世帯同居改修
- 性能向上リフォーム
 - ・耐震性
 - ・劣化対策
 - ・省エネルギー性
 - ・維持管理・更新の容易性
 - ・バリアフリー性
 - ・可変性



※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

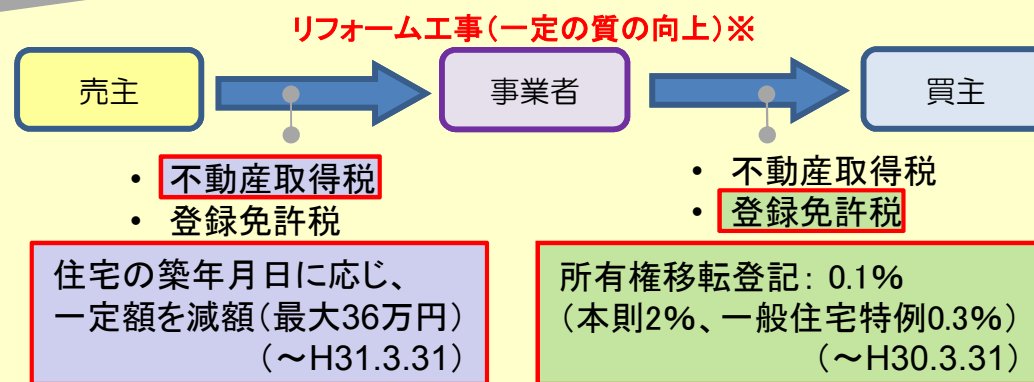
買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例措置(不動産取得税・登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、不動産取得税(地方税)及び登録免許税(国税)の税制特例を措置している。

施策の概要

買取再販は、ノウハウを有する宅地建物取引業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、中古住宅の質に関して消費者に一定の安心感を与えるものであることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。

- **買取再販事業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減。**
(平成29年度税制改正により適用期限を2年延長)
- **宅地建物取引業者により一定の質の向上が図られた既存住宅を取得した場合、買主に課される登録免許税を軽減。**
(平成28年度税制改正により適用期限を2年延長)



※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

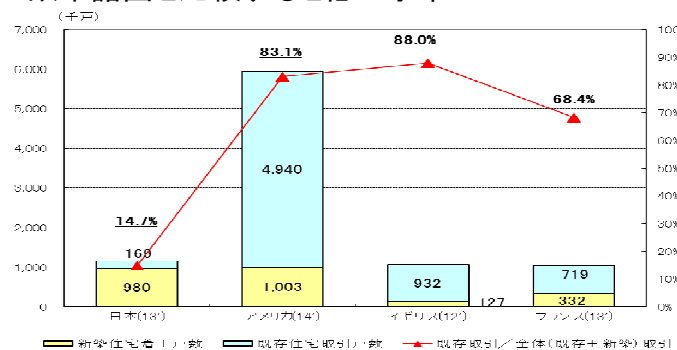
背景

ライフステージに応じた住宅の無理のない負担での確保

- 住宅の一次取得者層である30歳代の平均年収及び平均貯蓄は低下傾向
- また、各世帯がニーズにあった広さの住宅に住めず、**居住人数と住宅の広さにミスマッチが発生**
- そのため、子育て世帯等をはじめ国民がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で確保できるようにすることが必要であり、**既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化が重要**

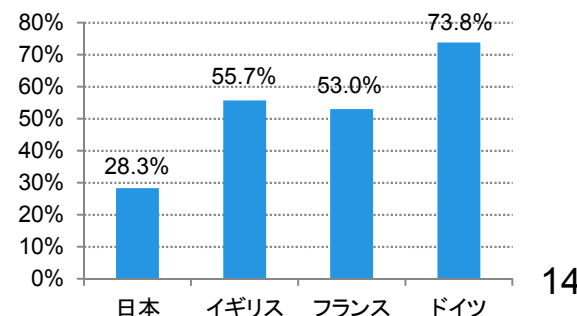
既存住宅流通シェアの欧米諸国と比較

- 全住宅流通量に占める既存住宅流通量シェアは、欧米諸国と比較すると低い水準



リフォーム市場の現状

- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は欧米諸国と比較して小さい



検討の背景と経緯

〈平成25年度〉

- 全国の空き家の総数は、増加の一途を辿っている
- 個人住宅の賃貸流通については、市場取引ルールや指針が未整備である

- 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針をとりまとめ
- この中で、貸主が修繕を行わず現状有姿で賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で改修を行う**借主負担DIY型賃貸借**を提案

〈平成26年度〉

- 大規模な改修の場合、借主個人での工事資金調達は困難な場合がある
- これまでにない契約類型であり、どのように契約を締結すべきか判断が難しいという意見がある

- **DIY型賃貸借(※)を一般的に活用するための考え方(実施スキームや契約上の留意点)と有効と考えられる取組例を整理**
 ※改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件

※DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことだが、ここでのDIY工事とは専門業者に頼んで行う工事も含む。

〈平成27年度〉

DIY型賃貸借契約に関する契約書式例の作成

- DIY型賃貸借の実施にあたり、契約当事者間の紛争を未然に防止し、DIY型賃貸借の活用を促進する観点から作成
- 改修内容等について、貸主が承諾し、明渡し時の原状回復等について貸主・借主間で合意するための書式

※本契約書式例が示す範囲

賃貸借契約書
 ・賃貸借の目的物
 ・契約期間
 ・賃料
 ・その他

・特約
 (DIY工事部分の取扱い)

申請書兼承諾書・別表

申請書
 (借主→貸主)

承諾書
 (貸主→借主)

別表
 (工事内容等を記載、申請書に添付)

合意書

貸主と借主の合意内容を記載
 (所有権、明渡し時の収去等、原状回復、費用精算等)

〈平成27年度〉

DIY型賃貸借の活用にあたってのガイドブックの作成

- DIY型賃貸借への理解を促進することを目的に作成
- DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説等を掲載



※検索方法

検索

国土交通省 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積 等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

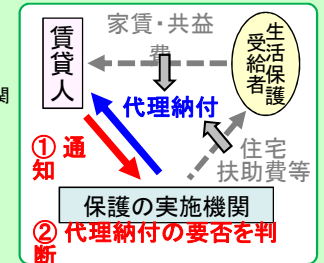
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

- ・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国定額(国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

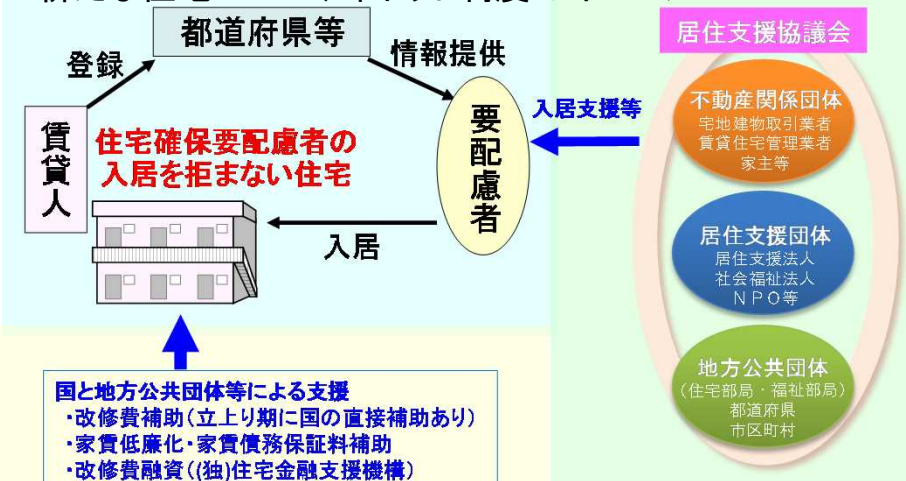
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

- ・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



- 国と地方公共団体等による支援
- ・改修費補助(立上り期に国の直接補助あり)
 - ・家賃低廉化・家賃債務保証料補助
 - ・改修費融資((独)住宅金融支援機構)