

## 不動産ストック活用における賃貸の可能性

～多様な居住の実現に向けた賃貸手法による不動産ストック活用～

パブリックコンサルティング第三事業部 副主任研究員 赤松 宏和

### はじめに

平成 27 年 2 月 26 日、総務省は平成 25 年住宅・土地統計調査結果を基に、「空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」を公表した。公表された調査結果のうち、「空き家数 820 万戸・空き家率 13.5%」という数字ばかりが着目されているが、そのほとんどが「賃貸用の住宅（429 万戸、52.4%）」と「その他の住宅（318 万戸、38.8%）」で占められている。

そこで本稿では「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」に着目し、不動産ストック活用における賃貸住宅の可能性について論じることとする。

### 住宅供給戸数の推移

不動産ストックの賃貸活用の事例を見るにあたり、まずは我が国の住宅ストックにおける賃貸住宅の状況について俯瞰する。

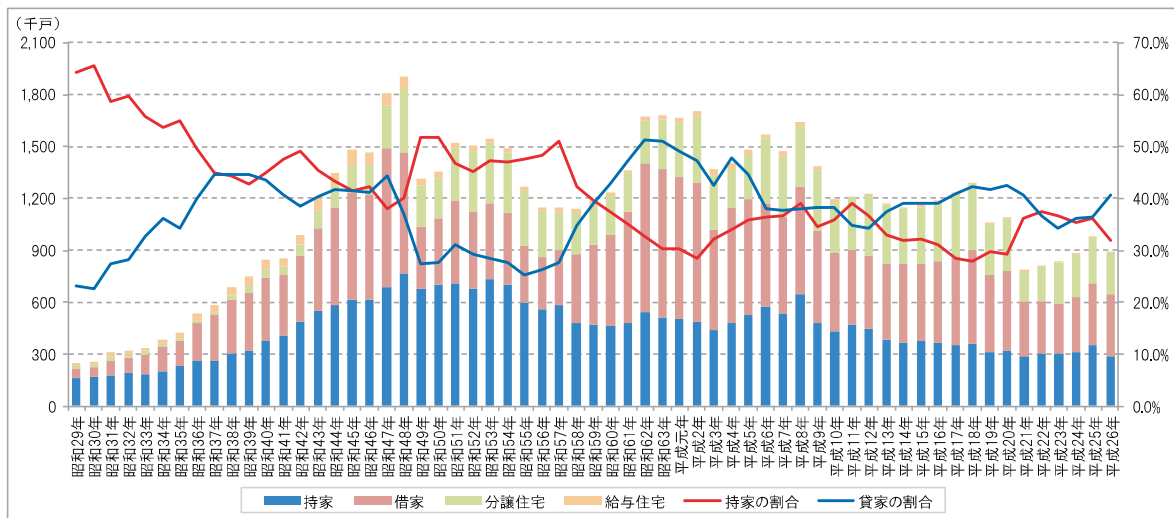
昭和 29 年以降の、我が国における住宅供給戸数の推移を示したのが図表 1. である。

住宅供給戸数が最も多かったのは昭和 48 年（1,905 千戸）であり、その後は年間あたり 1,500 千戸を下回る住宅供給数であった。バブル期（昭和 62 年～平成 2 年）になると、再び年間あたり 1,500 千戸を超える住宅が供給されるようになったが、リーマンショックの影響により住宅供給数は激減し、平成 21 年以降は年間 1,000 千戸を下回る供給量となっている。

次に「持家」と「貸家」に着目すると、昭和 59 年までは持家供給戸数が貸家供給戸数を上回っていたが、昭和 60 年以降は貸家供給戸数が持家供給戸数を上回るようになった。（なお、平成 23 年は持家割合が貸家割合を 2.3 ポイント上回っているが、これは東日本大震災による影響であると考えられる）。

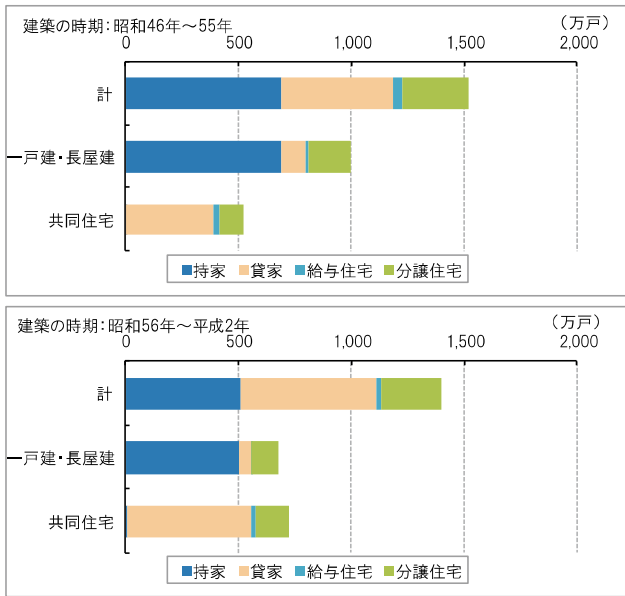
また、昭和 56 年から平成 2 年に、それまでの持家戸建中心の住宅供給から、貸家共同住宅が大量に供給され始め、持家戸建市場から貸家共同住宅市場へ供給構造が変化した（図表 2.）。

図表 1. 利用関係別住宅供給戸数の推移



出典：国土交通省「住宅着工統計」

図表2. 利用関係別建て方別住宅供給戸数



出典: 国土交通省「住宅着工統計」

## 空き家の現況について

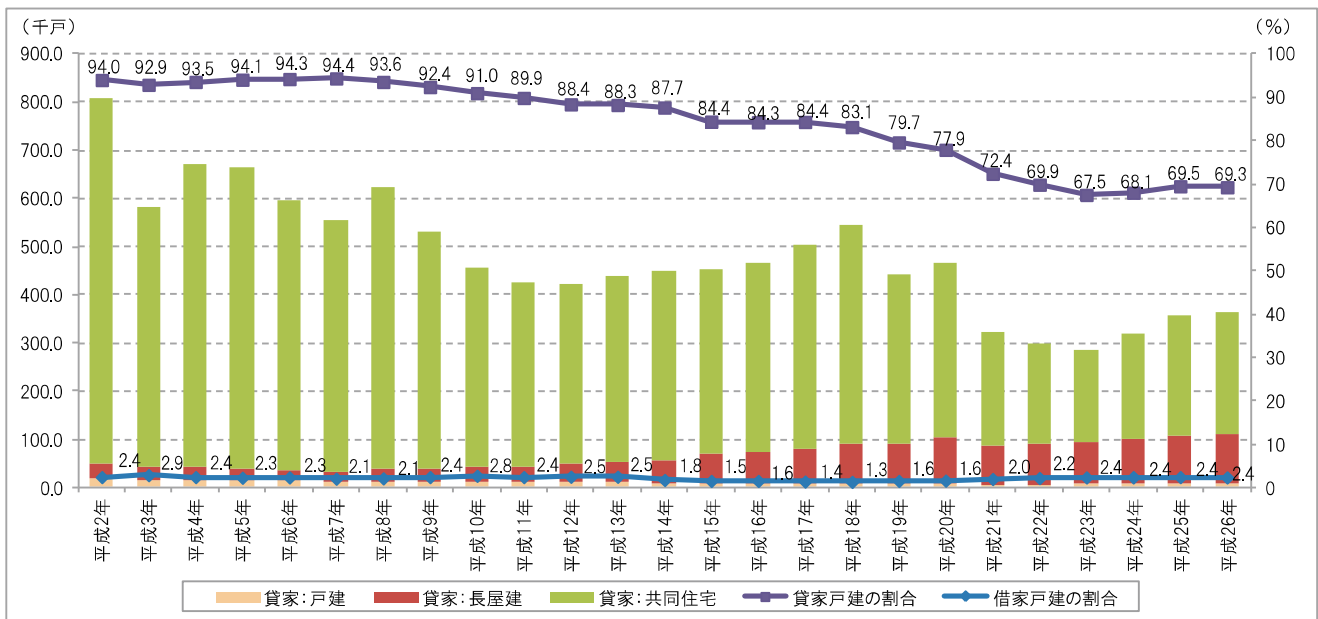
## (1) 貸家供給戸数の推移

貸家供給戸数の推移について、貸家の建て方別で示したのが図表3.である。

貸家に占める割合が最も多いのは共同住宅である。平成10年までは貸家に占める共同住宅の割合は90%以上であったが、その後は減少の一途をたどり、平成22年以降は70%を切るに至っている(平成26年は全体の69.3%)。

一方、戸建貸家についてみると、平成14年から平成20年にかけて、貸家に占める割合が2%以下であったが、近年は2.4%程度(年間約9千戸)となっている。

図表3. 建て方別借家住宅供給戸数の推移



出典: 国土交通省「住宅着工統計」

## (2) 賃貸住宅の空き家率について

都道府県別の賃貸用空き家及び賃貸用空き家率(「空き家数(賃貸用)」を「空き家(賃貸用)」と「居住世帯ありの借家」の合計で除した値)を示したのが図表4.である。

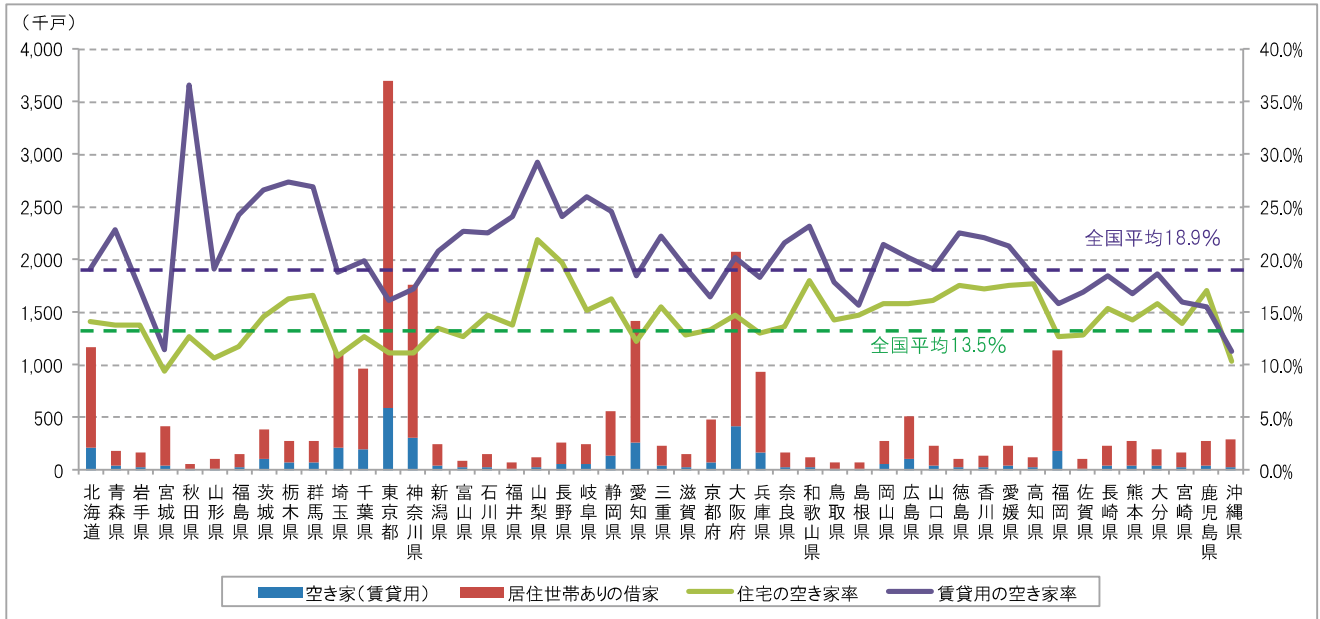
賃貸住宅用の空き家が最も多いのは東京都(約598千戸)であり、次に多い大阪府(約419千戸)よりも約180千戸多い。逆に賃貸住宅用の空き家が最も少ないのは鳥取県と島根県(各約13千戸)となっている。

一方、賃貸用住宅の空き家率の全国平均は18.9%で

あり、これは住宅の空き家率(13.5%)よりも5.4ポイント高い。賃貸用住宅の空き家率が最も高いのは秋田県(36.6%)であり、最も低いのは沖縄県(11.2%)である。なお、賃貸用住宅の空き家が最も多い東京都の賃貸用住宅の空き家率は16.2%であり全国平均よりも2.7%低くなっている。

地域別でみると、北関東(茨城県、栃木県、群馬県)や甲信越(新潟県、山梨県、長野県)、北陸(富山県、石川県、福井県、岐阜県)は賃貸用住宅の空き家率が高い傾向がみられる。

図表4. 都道府県別賃貸用住宅の空き家率



出典:総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

(3) その他住宅の空き家率について

都道府県別に、「その他住宅のうち戸建等(建方が「戸建・長屋・その他」のもの)の割合(%)」と「その他の住宅(戸建等)の空き家率(%)」を図表5. に示す。

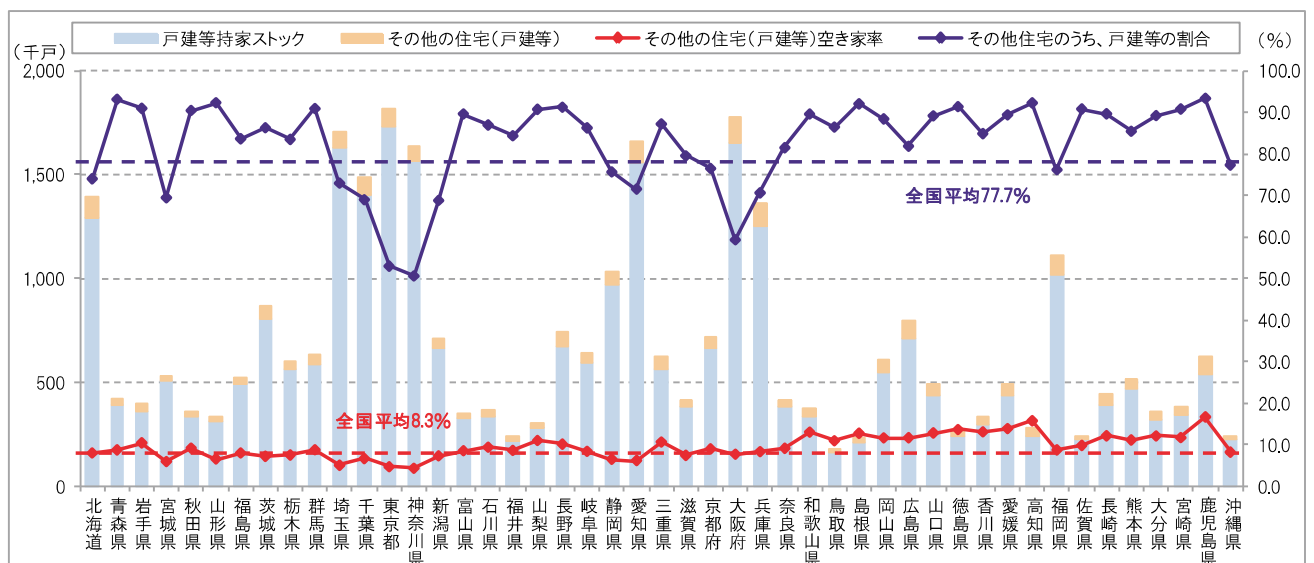
その他住宅の空き家に占める戸建等の割合は全国平均で77.7%であり、うち13の県で90%を超えている。つまり「その他住宅」とは、ほとんどの道府県においては「戸建等」が該当すると言える。

次に「その他の住宅(戸建等)の空き家率」をみる

と、全国平均は 8.3%となっており、住宅の空き家率と比較すると 5.2 ポイント低い値となっている。

空き家率が最も高いのは鹿児島県(16.6%)であり、次いで高知県(15.7%)、愛媛県(13.8%)となっている。逆に空き家率が最も低いのは神奈川県(4.3%)であり、次いで東京都(4.7%)、埼玉県(5.0%)となっている。地域別にみると、空き家率が高くなっているのは中国・四国・九州となっている。

図表5. 都道府県別その他住宅の空き家率及び空き家に占める「その他住宅」率



【その他の住宅(戸建等)空き家率】=【その他の住宅(戸建等)の空き家戸数】÷【戸建等持家ストック戸数】  
 なお「戸建等持家ストック」とは、「(「居住世帯ありの持家」+「売却用空き家」+「二次的住宅の空き家」+「その他住宅の空き家」)の合計のうち、建て方が「戸建・長屋建・その他」を言う。

出典:総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

## 不動産ストックの活用事例

ここでは、空き家となっている不動産ストックを活用している事例について整理を行う。

### (1) ロイヤルアネックスと青豆ハウス

ロイヤルアネックス（東京都豊島区）は1998年1月築（2008年12月大規模修繕済）の鉄骨鉄筋コンクリート構造13階建ての物件であり、3階から13階が賃貸住宅として使われている。

東日本大震災発生後、空室率が25%を超えたことに危機意識を持った住宅所有者が、他の賃貸住宅と差別化を図るために「入居者に壁紙を選んでもらう（カスタムメイド賃貸）」という試みを開始し、更に試行錯誤の上、入居者と一緒に間取りプランから考える「オーダーメイド賃貸」というサービスを導入している。また、入居者の提案をきっかけに屋上をルーフガーデンに変更する等、住宅所有者が入居者の意見を反映して、入居者が長く住み続けようと思う賃貸住宅に改修した事例である。

写真1. カスタマイズ賃貸の一例



出典: 国土交通省「不動産ストック再生・利用推進検討会議」資料

ロイヤルアネックスでの経験を踏まえて、「育つ賃貸住宅」というコンセプトで取り組んだのが青豆ハウス（東京都練馬区）である。

青豆ハウスが建つ前も賃貸住宅として活用されていたが、「土地の特性・価値を生かしきれておらず、地域とのつながりもほぼなかった」との反省から、新たに賃貸住宅を建設することとした（木造3階建て）。

青豆ハウスでは着工前から様々な取組を行っており、例えば「上棟式」を行うことで「ご近所さん」である地域住民との関係性を構築することに成功した。また、青豆ハウスのファンを増やすために、完成前から「そらと豆（<http://aomamehouse.tumblr.com/>）」というブログで情報発信を行った。なお、「そらと豆」は現在も情報発信ツールとして活用されている。

### (2) サクラ・アパートメント

サクラ・アパートメント（東京都練馬区）は昭和52年築の木造2階建ての物件であり、2階部分が賃貸住宅（6部屋）として使われていた。

サクラ・アパートメントは駅からの距離が近い物件であるにもかかわらず、長期間空き家が続けていた物件である。この建物の管理を委託されている不動産業者が参加している「木賃デベロップメント（他に建築士と設計施工業者がメンバー）」が活用方法を検討し、6室から4室に変更するリノベーションを実施することで空き室の解消に至った事例である。

この事例の特徴としては、リノベーション費用の調達方法と賃貸借契約方法が挙げられる。

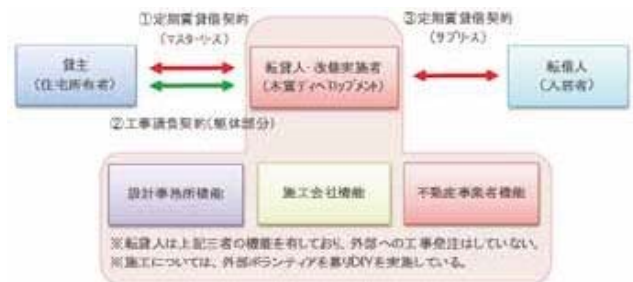
通常、賃貸物件のリノベーション費用は全て住宅所有者が負担するが、この事例においては、躯体部分（雨漏りの補修や給排水等）の公費費用は住宅所有者が支払いを行い、内装工事については木賃デベロップメントに委託し、その工事費用は賃料の差額分で支払うこととしている。そのため、住宅所有者と木賃デベロップメントは定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、木賃デベロップメントが入居者との間で賃貸借契約（サブリース契約）を締結している。つまり、住宅所有者と木賃デベロップメントの両者が協力することによって賃貸住宅の再生を行った事例である。

写真2. サクラ・アパートメント(改修後)



写真提供: 木賃デベロップメント

図表6. 契約関係及び改修工事实施に関するイメージ図



出典: 国土交通省「空き家の賃貸流通方策の検討報告書」



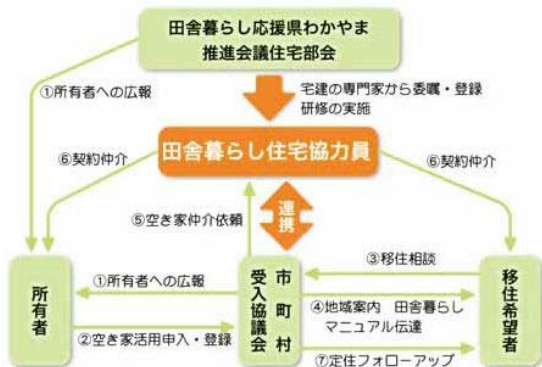


(5) 和歌山県「移住推進空き家活用事業」

過疎化の進む農山村への移住を進めるため、和歌山県及び市町村、地元の受入協議会、宅地建物取引の専門家が協力し、移住推進に空き家を活用する事業として、平成22年度より「移住推進空き家活用事業」が行われている。この事業では、「行政の担当者（ワンストップパーソン）」と地域の住民によって構成される「受入協議会」と「田舎暮らし住宅協力員（宅建業者）」の3者が連携して移住者を支援している。

この事例の特徴としては、移住希望者に対して空き家をすぐに紹介するのではなく、現地見学やお試し滞在などを通じて移住希望者と受け入れ先の住民が交流を深めた後に空き家を紹介すること、賃貸借契約に際しては「定期賃貸借田舎暮らし住宅標準契約書」を活用していること、低い賃料での「現状貸し」のニーズに応えるため、契約書で「借主は貸主の承諾を得れば増改築等（住宅の躯体に支障が生じる工事を除く）を行うことができる」と明示していること、等が挙げられる。なお、和歌山県は空き家再生等推進補助金を活用し、40万円を上限として改修工事費用を補助しており（貸主又は借主の負担は1/3）、平成25年度までに62件の交付実績がある。

図表8. 移住推進空き家活用事業スキーム図



出典：田舎暮らし応援県和歌山 HP  
(<http://wakayama-inakagurashi.jp/index.html>)

写真5. 事業を活用した事例(紀美野町)



出典：きみの定住を支援する会 HP  
(<http://www3.plala.or.jp/kiminoteiju/index.html>)

(6) 津屋崎ランチ LLP

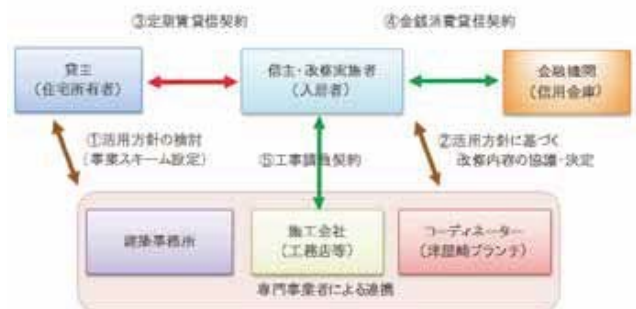
福岡県福津市津屋崎は古き良き町の文化や自然が残りながらも博多圏に比較的近い立地であることにも鑑み、津屋崎ランチLLP（以下「ランチ」とする。）は津屋崎のポテンシャルを活かして地域を元気にするために、単なる移住ではなく津屋崎で育つ子「津屋崎っ子」を増やすという地域活性化戦略のもと、「30代夫婦＋未就学児童世帯」をターゲットに、人口増につなげている。

ランチが手掛けた事例のひとつとして、古民家を「住宅兼工房」として再利用した事例がある。この物件は昭和5年頃に建設された木造2階建ての住宅であり、近年は空き家になっていた。この物件の所有者は「売却は考えられない」という考えであり、初期改修費用の負担もしたくないという意向を持っていた。そこでランチが「仲介役」として貸主と借主の間に入り、実施する改修工事の内容についても確認を行うという役割を担うことで、空き家の活用に至った事例である。また、改修工事費用については、「事業用融資」として金融機関からの借入れを行っている。

また、ランチが運営するゲストハウス旧河野邸は、昭和30年ごろに建設された木造2階建ての住宅であり、約30年間空き家となっていた。この空き家の所有者とランチの代表者が平成24年4月から平成30年3月を期間とする定期建物賃貸借契約及び管理委託契約を締結し、ゲストハウスとして活用している。

この事例の特徴としては、前居住者が残っていた荷物を、大学生を中心とする清掃ボランティアによって整理・処分することで係る経費を抑えたこと、簡単な改修工事は自らが行うこととし、施行業者に発注する改修工事費用については「旦那衆」からの寄付金で賄ったことである。なお、ゲストハウス河野邸は会議・イベントを行う場や宿泊施設として活用されている。

図表9. 契約関係及び改修工事実施に関するイメージ図



出典：国土交通省「空き家の賃貸流通方策の検討報告書」

### (7) 公営借家の活用事例

これまで民営の賃貸住宅や個人の戸建住宅で空き家となった物件を再生した事例を見てきたが、公営借家でも再生事例が顕在化している。

大阪市住まい公社では、将来的な建替のために入居者の募集を停止してきた古い団地（昭和33年から39年に入居が開始された団地）において、建替事業着手までの期間も収益性を持たせるために、改めて入居者を募集することとした（入居者の募集を停止したのが平成3年、改めて入居者の募集を介したのが平成17年）。この際、収益性を確保するために募集にあたっての補修費用を最小限に抑える必要があったため、「住宅内部について、公社として改修工事は行わず、契約日以降ご本人で改修して頂きます。建築後の年数等によって損耗しているため、募集にあたっての一定の一部補修工事及び点検を行っておりますが、住宅としての機能上支障がないキズや汚れ等については、再補修はできません。（出典：平成17年度募集要項）」と注意喚起を行った上で、募集を開始した。

このような事業手法のため家賃は3万円以下に抑え（部屋の面積は30㎡以上）、入居後に必要な内装工事等では入居者の好みによるカスタマイズ（公社が承認した改装）を認めることとしたところ、8団地38戸での募集に対し、30戸に対して合計202件の申し込みがあり、契約締結に至った。なお、契約期間は5年間とし、再契約を締結しないために定期借家契約で締結を行っている。また、平成22年度にも計29戸で同様に募集を行い、契約締結に至っている（契約期間は平成22年11月5日から平成25年1月15日まで）。

他にもURは「カスタマイズUR」と称し、入居者が自分好みに簡単にカスタマイズできる賃貸住宅の提供を行っており、特に大阪府箕面市にある箕面栗生団地にモデルルームを設置したり、「R不動産 toolbox（自分の空間を編集するための工具箱）」等のサービスを用意したりすることで、空き室解消に結び付けている。

写真6. 大阪市住まい公社の一室(入居者が改修)

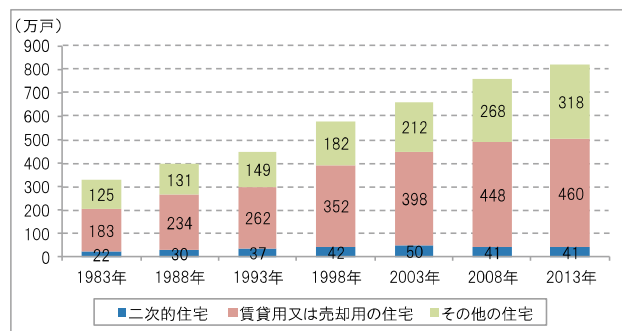


出典：価値総合研究所撮影

## 個人住宅の空き家を賃貸住宅として活用するためのDIYガイドブック

個人住宅の空き家についてみると、その数は増加の一途を辿っており、この20年間で2.1倍に増加した。

図表 10. 空き家戸数の推移



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

国民の多様な居住ニーズを満たす良質な住宅を適切に選択できる市場の形成を通じた賃貸流通や住替えの促進は、居住の選択肢を広げ、国民が豊かさを実感できるような住生活の向上に寄与するものとなる。特に地方部においては、定住促進やUJIターンの受け皿として、賃貸用の住宅ではなく個人住宅の空き家の活用が必要となる。

そこで国土交通省は平成25年に「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（以下「検討会」とする。）」を設置し、個人住宅の所有者や利用者、関係事業者、行政関係者等の当事者に向けて、「個人住宅の賃貸活用ガイドブック：『空き家』を活用するための知恵袋～『賃貸借契約』と『住宅管理』のポイント～（以下「DIYガイドブック」とする。）」を公表した。

本章では検討会報告書を基に、個人住宅の空き家を賃貸住宅として活用する方法について論じる。なお著者らはこの検討会の事務局を担当した。

### (1) 貸主の個人住宅活用意向

個人住宅の活用を検討するにあたり、空き家所有者が所有する空き家を賃貸住宅として活用する意向があるかを把握するために、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（WEB調査、スクリーニング調査の対象は15,193人、本調査の対象は2,187人）を実施した。

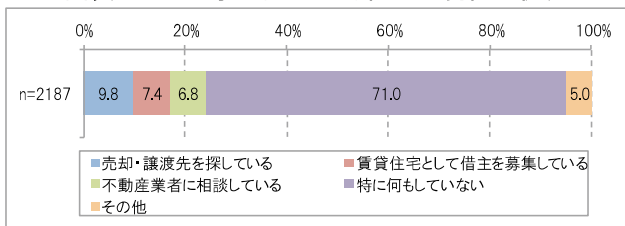
空き家となっている住宅の現在の状況について聞いたところ、「特に何もしていない」が71.0%となっている（図表11.）。そして「特に何もしていない」と回答した者のうち、賃貸化に前向きな回答（「賃貸してみ



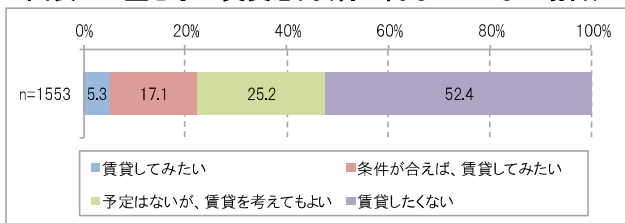
たい」と「条件が合えば、賃貸してみたい」と「予定はないが、賃貸を考えてもよい」の合計)は47.6%となっている(図表12.)。

また、借主募集中(図表14.で「賃貸住宅として借主を募集している」と賃貸化に前向きな回答者が想定している賃料は、「周辺の賃料水準と同程度」が47.0%で最も多かった一方で「建物がいたまなければ良いので賃料は相当安くても構わない」との回答も6.4%あった(図表13.)。

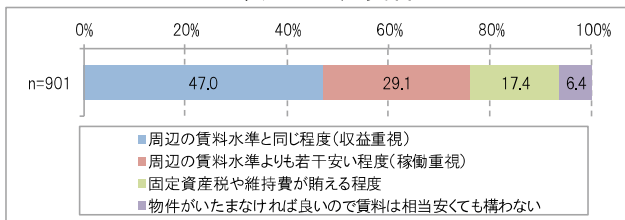
図表11. 空き家となっている住宅の現在の状況



図表12. 空き家の賃貸意向(特に何もしていない場合)



図表13. 想定賃料



出典:国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」資料

## (2) 借主の個人住宅活用意向

住替えを予定又は検討し、住み替え先に「賃貸物件」を考えている者を対象にアンケート調査(WEB調査、スクリーニング調査の対象は73,435人、本調査の対象は2,207人)を実施した。

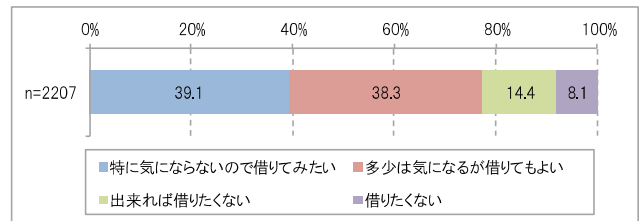
個人用住宅を借りることについて聞いたところ、個人住宅を「借りたい」、「借りてもよい」の回答は77.4%となっている(図表14.)。なお、借りたくない理由としては、「所有者との調整や交渉が求められそうだから」が47.1%、「近隣との関係が大変そうだから」が32.6%、「他人(所有者)の好みや趣味が強そうだから」が32.2%となっている(図表15.)。

また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%で最も

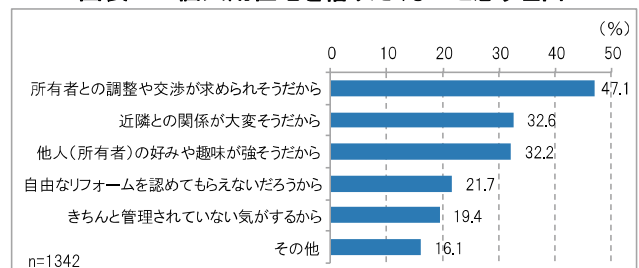
多かった一方で「貸主が費用負担はせず、入居前の修繕をほとんど行わず(入居者が自己負担で設備の入替など実施する必要がある)、周辺よりも著しく安い賃料設定で賃貸する」との回答も11.1%あった(図表16.)。

さらに、入居後の修繕について、約半数は借主の負担で修繕等を行ってもいいと考えている(図表17.)。

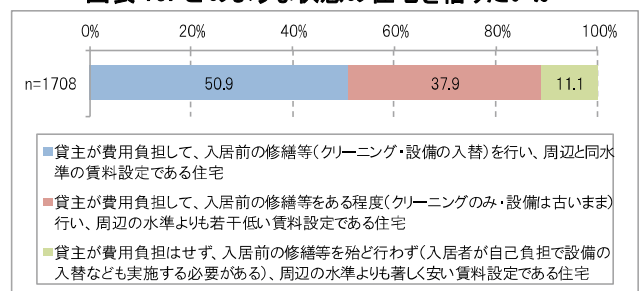
図表14. 個人用住宅の賃貸意向



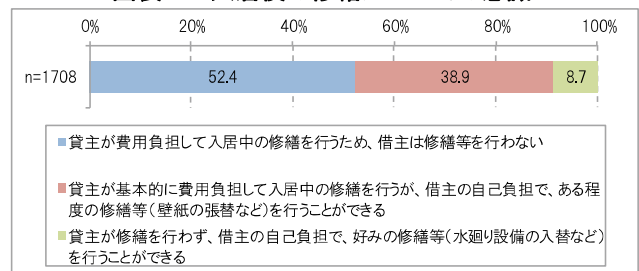
図表15. 個人用住宅を借りたくないと思う理由



図表16. どのような状態の住宅を借りたいか



図表17. 入居後の修繕についての意識



出典:国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」資料

## (3) DIYガイドブックの概要

貸主と借主の意向調査から、個人住宅を賃貸住宅として活用したいと考える住宅所有者がおり、かつ、個人住宅を借りたいと考える借主がいることが明らかとなった。

しかしながら、個人住宅の賃貸流通や空き家管理に



については、賃貸用の物件と比較して取引ルールや指針が整備されていないことから、DIY ガイドブックが策定された。

DIY ガイドブックは「取組推進ガイドライン」、「賃貸借ガイドライン」、「管理ガイドライン」の3部構成となっている。

### ①取組推進ガイドライン

これまで取引経験のない空き家等の所有者やUJIターン等による移住希望者が、円滑に住宅の賃貸借取引を行うためには、地元の地方公共団体やNPO法人、不動産事業者などが官民連携の推進体制を整備し、情報提供や相談窓口の整備など、所有者（貸主）と利用者（借主）の双方のニーズや懸念事項に適切に対応することが求められる。そこで、地方公共団体や地域の事業者が連携して取り組むべき対策をまとめたのが「取引推進ガイドライン」である。

なお、個人住宅を含めた民間賃貸住宅の流通量が相当程度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、求められる対応策が異なることに留意し、「地方部における取組み」と「都市部における取組み」、「都市部・地方部共通の取組み」の3つの視点で整理されている。

### ②賃貸借ガイドライン

個人が自宅等を賃貸化して事業を営むためには、法制度や契約に関する一定の知識やノウハウが求められるため、これまで事業経験のない住宅所有者でも、少ない負担で円滑に個人住宅を賃貸流通できるための枠組みをまとめたのが「賃貸借ガイドライン」である。

賃貸借ガイドラインでは、個人住宅を賃貸化する際に活用が考えられる賃貸借契約の形態を大きく3類型に分けている（図表 18.）。

A・Bタイプは主として一定水準以上の賃料を得られるような都市部において、住み替えのために自宅を賃貸化するような場合の活用を想定した形式である。

一方、Cタイプは主として賃料水準の低い地方部において、貸主が修繕等の負担を負わずに空き家を活用し、借主が自費で模様替え等を実施するような場合を想定した形式である。この場合、後の紛争発生を防ぐために、事前の説明や確認、双方の合意事項が必要となるため、借主が実施した改修工事の取扱いや造作の取扱いについて解説を行っている。

### ③管理ガイドライン

個人住宅を適切に管理することで、所有者（貸主）は、住宅の資産価値を維持、向上させ、新たに賃料収益を産む資産として活用することが可能になるとともに、自宅を活用した住み替えや売却を行いやすくなる。また、管理を行う事業者も空き家の管理業務を契機に、賃貸借契約の仲介取引やその後の修繕や売買等の取引機会の拡大に繋がり、賃貸市場活性化に寄与する。

そのため、個人住宅の管理を促し良好な住宅ストックとして確保されるとともに、住宅所有者が適切に管理サービスを選択できるよう、契約時の留意事項や適切な管理内容を定めた管理ガイドラインが整理された。

なお、個人住宅の管理サービスの内容は、主として、室外業務、室内業務、代行業務に分けることができ、室外業務を基本メニューとして提供する例が多く見られる。契約金額は業務内容によるが、基本メニューのみの場合、月額数千円程度となっている。

図表 18. DIY 型も含めた賃貸借のタイプ

	入居前修繕 (費用負担者)	家賃水準	入居中修繕 (費用負担者)	DIYの実施 (壁床の張り替え、 設備更新等)	造作買取請求 (エアコンの取 付等)	退去時の原状 回復
Aタイプ 一般型	貸主が修繕、設備更新等を実施	市場相場並み	貸主が実施 (一部の小修繕は借主負担もある)	原則禁止	認めない (造作した場合、退去時に撤去)	借主の義務 (通常損耗、経年劣化を除く)
Bタイプ 事業者関与型 (サブリース)	貸主が修繕、設備更新等を実施 (一定基準以上)	市場相場並み (手数料支払)	事業者が実施 (貸主と負担調整)	原則禁止		
C-1タイプ 借主負担DIY (現状有姿)	現状のまま (故障はなく、通常生活は可能)	市場相場より 若干低廉	借主が実施又はそのまま放置※ (躯体等は貸主)	借主負担で認める	認めない。 (残置するかは双方で協議)	DIY実施箇所 は免除
C-2タイプ 借主負担DIY (一部要修繕)	借主が実施又はそのまま放置※ (躯体等を除く)	市場相場より 相当低廉				

出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「個人住宅の賃貸活用ガイドブック」

## 不動産ストックを賃貸住宅として活用するために有用な制度

### (1) 定期借家制度

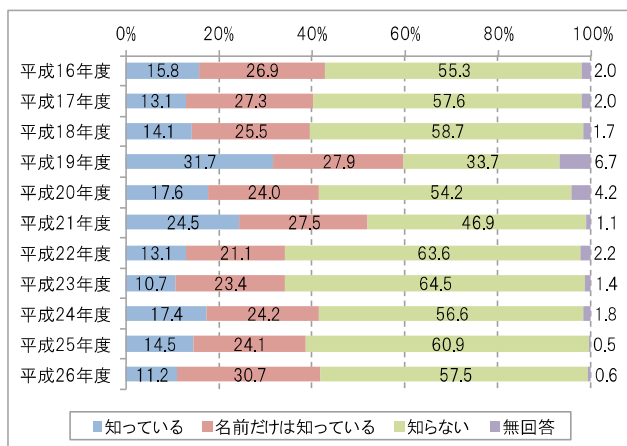
#### ① 定期借家制度の概要と現状

定期借家制度（借地借家法第38条）は平成12年3月1日に導入された制度であり、契約で定めた期間（契約の期間は自由に定めることができる）が満了することにより、更新されることもなく、確定的に賃貸借契約を終了させることができる制度である。また、貸主と借主との間で合意が得られれば、再契約を締結することも可能である。

なお、定期借家契約と従来型の普通借家契約との比較については、拙著「応急借上げ住宅制度と災害協定の課題（Best Value30, Theme4）」を参考にされたい。

定期借家制度導入から既に15年が経過しているにも関わらず、定期借家制度の認知度は非常に低い。例えば、国土交通省が毎年実施している「住宅市場動向調査（個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅（社宅などの給与住宅を除く）に入居した者を対象とした調査）」の平成26年度調査結果をみると、定期借家制度を「知らない」は57.5%となっており、「知っている（11.2%）」と「名前だけは知っている（30.7%）」の合計（41.9%）よりも多い結果となっている。

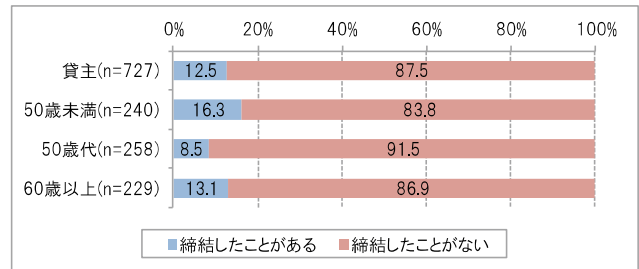
図表 19. 定期借家制度の認知度の推移



出典：国土交通省「住宅市場動向調査」

また、定期借家制度を知っている貸主に対して定期借家制度の活用実態について調査したところ、定期借家制度を活用したことがある貸主は12.5%であり、活用実態は極めて低い。

図表 20. 年代別定期借家契約の締結の有無（定期借家制度を知っている貸主）

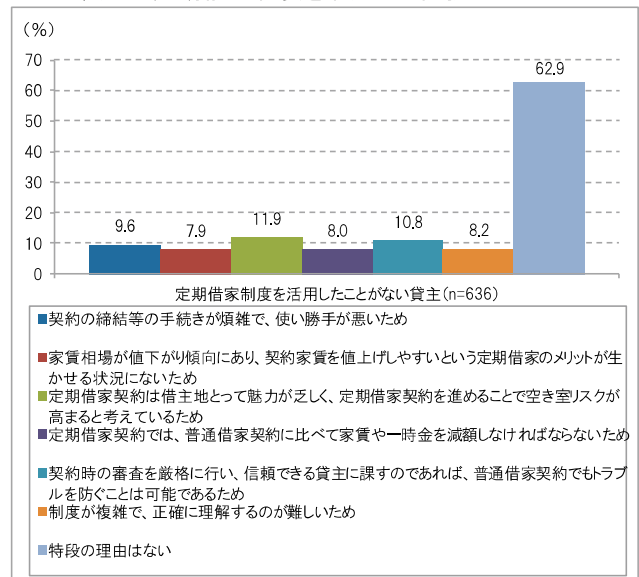


（出典：国土交通省「民間賃貸住宅の新規ニーズへの対応と適正な管理運営のためのオーナー及び事業者の役割分担等に関する調査報告書」）

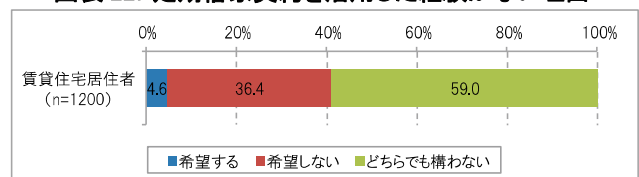
賃貸住宅を持っており、定期借家制度について知っているが定期借家制度を活用したことがない貸主に対して、活用したことがない理由を聞いたところ、「特段の理由はない」が62.9%で最も多くなった（図表21.）。

一方、賃貸住宅に入居している者に対して、次の住替えにおける定期借家制度の活用意向を聞いたところ、「どちらでも構わない」が59.0%で最も多く、「定期借家契約を希望しない」が36.4%となった（図表22.）。よって、借主は定期借家契約に対して大きな抵抗感を持っているわけではないと考えられる。

図表 21. 定期借家制度を活用した経験がない理由



図表 22. 定期借家契約を活用した経験がない理由



（出典：国土交通省「民間賃貸住宅の新規ニーズへの対応と適正な管理運営のためのオーナー及び事業者の役割分担等に関する調査報告書」）

## ②定期借家契約を活用する利点

定期借家契約は1年未満の短期間の契約を締結することも可能である。この特性を活用することにより、賃貸住宅の入居者を「選別」することが可能となる。

例えば、福岡県福岡市ではペット可賃貸物件において、最初の契約期間は1年とし、入居期間中にトラブルを起こさず再契約しても構わないと貸主が判断した場合に2年間の契約を結ぶ、という事例がある。つまり、入居時の審査だけでなく入居中にも審査を行うことができ、それにより貸主にとって「優良な入居者」を選ぶことができる。また入居者にとってもトラブルを起こす入居者がいないという安心感から、結果として長期間の入居に繋がる。

また、利便性がさほど高くない郊外の戸建住宅や築年数を重ねており建替えが難しい集合住宅等、売却するのも通常の賃貸物件とするのも難しいと想定される住宅を、定期借家制度を活用して賃貸住宅として活用することが可能となる。

例えば、移住を考える者が空き家等をいきなり購入するのはリスクが高いが、まずは「お試し」として定期借家契約で空き家を借り、気に入った場合には契約終了後に空き家を購入する、ことも考えられる。

このように、有効活用されていない不動産ストックを活用するのに定期借家制度は有効な手段となる。

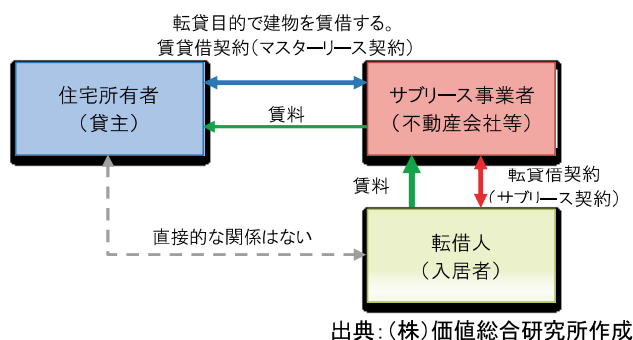
なお、契約期間が1年以上の場合、貸主は期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に借主に契約が終了することを通知しなければならないが、1年未満の場合はこの通知が不要のため、貸主の負担が小さくなる。

## (2) サブリース制度

### ①サブリースの概要

賃貸住宅におけるサブリース事業とは、賃貸管理事業者（以下「サブリース事業者」とする。）が建物所有者（貸主）等から建物を転貸目的で賃借し、サブリース事業者自らが転貸人となって入居者（転借人）に転貸するシステムによって行う賃貸管理事業である。

図表 23. サブリース事業のイメージ図



## ②サブリースを活用する利点

賃貸住宅を貸し出す際は貸主が改修工事等を行うのが一般的であるが、改修工事を行ったからと言って必ず契約締結に至るとは限らない。しかし賃貸業を生業とするサブリース事業者は、個人貸主よりも入居者が好む改修工事の内容についての知見があることから、サブリース事業者に改修工事を任せることで空室リスクを下げることができる。

また、空き家となっている戸建住宅を賃貸住宅として貸し出すことを考えている経験の少ない貸主にとって入居者との交渉等が賃借のためらう理由となるが、サブリース事業者と契約を締結することで、入居者との交渉等の手間がかからない。つまり、貸主にとっては賃料収入が安定し収支計画が立てやすいというメリットがある。

一方、デメリットとしては、サブリース事業者は入居者募集や管理に係る費用、空室リスクなどを見込んで貸主に支払う賃料を設定するため、貸主が受け取る賃料は、直接自分で賃貸する場合よりも少ないことが挙げられる。

また、最初に契約した時に設定した賃料が減額されたり、サブリース事業者との契約が中途解約されたりする可能性があることが挙げられる。

なおサブリース契約を締結する場合は、国土交通省住宅局が公表している「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」とその記載要領等を確認することが望ましい。

([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000018.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html))

## 個人住宅を賃貸住宅として活用する場合の留意点

これまであまり流通されなかった個人住宅を賃貸住宅として活用するためのガイドラインが公表されたこともあり、最近では「DIY 賃貸」が世間に浸透しつつあり、DIY できる賃貸物件だけを集めた WEB サイトもある。

しかし、DIY 賃貸にも多くの課題がある。例えば、原状回復のあり方や借主が費用負担した場合の精算方法の考え方等である。

### (1) DIY 実施部分の所有権について

建物と分離することが物理的に又は経済的に困難である附属設備の所有権は、民法 242 条に基づき、借主が費用負担しても建物の所有者に帰属する。それ以外の物はケースバイケースである。

従って、借主の費用負担で設置された完全一体物がある場合、その所有権の帰属がどちらなのかを契約時

に決めておくことが重要になる。また、事前に所有権の帰属について合意していた場合は当該合意が優先されるため、借主の費用負担で設置した附属物の所有権を貸主とすることは可能である。

なお、借主が設置した建具や畳など取り外し可能な物は造作であり、借主の所有物である。

## (2) 原状回復について

DIY ガイドブックでは、費用負担をした借主に対して、DIY 実施部分の原状回復義務は免除としているが、契約時に義務ありとしたうえで退去時に貸主が免除と認める等、様々な合意の仕方が考えられる。この場合、借主が原状回復義務を負う「原状」を明確にすることが大事であり、例えば DIY 実施前後の写真を撮影しておく等の対策をとることが重要である。

## (3) 費用償還請求権・造作買取請求権について

借主の費用負担による DIY 実施の場合、借主は自分の好みの設備設定や模様替えをすることができ、又、費用を負担することで相場より低い賃料で賃貸借契約を締結すると想定される。そのため、借主は貸主に対して費用償還請求権や造作買取請求権を放棄することが一般的と考えられる。

しかし、契約期間の満了により DIY 実施に係る借主の費用負担額と、その費用負担額を考慮した賃料減額分の総額が相殺できることを前提に費用償還請求権等を放棄する契約としていたが、やむを得ず中途解約しなければならなくなった場合、費用負担額と賃料減額分の総額が相殺されないためにトラブルになる可能性がある。

従って、中途解約の場合に、費用償還請求権・造作買取請求権をどうするかについて、契約時に決めておくことが重要となる。その際、設置した設備等について、償却期間と残存価値を設定することが望ましい。

なお、償却期間と残存価値については、平成 23 年 8 月に改定された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」が参考となる。

## (4) 税務上の課題について

住宅所有者以外（借主やサブリース事業者等）が改修費用を負担し、工事発注（実施）の主体となる場合、その DIY 実施部分の所有権が誰に帰属するかによって、税制上の処理が必要となる場合がある。

例えば DIY 実施部分の所有権が建物所有者（貸主）に帰属し、DIY 実施部分が資本的支出として資産化された場合、貸主は DIY 実施部分を時価で資産計上することが一般的と考えられ、計上された資産については、減価償却の対象になる（資本的支出として資産化され

るか改修費として費用化されるかは工事の内容や金額等により判断が分かれる）。

また、DIY 実施部分の所有権が借主に帰属し、退去時に借主が所有権を放棄する場合、借主が所有権を放棄した時点で、貸主が時価で資産計上のうえ減価償却を実施しなければならない。

さらに、事業者等による一括前払い賃料方式に基づくサブリース契約を締結し、住宅所有者が前払賃料から改修工事を発注し（所有権は住宅所有者に帰属）、DIY 実施部分が資本的支出として資産化された場合、資産に対応する勘定科目は前受収益（負債）となり、改修実施時に利益計上する必要がない（計上された資産は減価償却の対象）。

なお、前払賃料は一時金として課税されないため、資金の目減りを防ぐことができるが、中途解約の場合、貸主は借主に対して精算する必要があると考えられる。

従って、工事費用が高額の場合、税理士等の専門家に確認することがトラブル回避のために重要である。

## おわりに

築年数の古い賃貸住宅や個人住宅が賃貸市場で選ばれるためには「差別化」を図ることが重要である。本稿で示した事例は、空き家となった賃貸住宅や個人住宅に「ひと手間」を加えることで差別化に成功した事例である。これら事例に共通しているのは、地域の現状や自社の経営状況に対する危機感を持った「キーパーソン（大家に限らない）」が様々な「専門家（宅建業者や建築家等）」と連携して物件を再生している点である。

また貸家共同住宅においては、例えば「1Room の 2 部屋を間取り変更して 1 部屋にする」ことで周辺の賃貸住宅との差別化が図れるとともに、「賃貸住宅の空き家削減」にもつながると考えられる。

なお、賃貸借契約においては、貸主と借主間でトラブルが生じないことも重要である。賃貸に関するトラブルで最も多いのは退去時における原状回復（原状回復費用）であるが、その多くは契約時に回避することが重要である。特に本稿で紹介した DIY 型賃貸借契約は、建物の所有者である貸主の許可を得て借主が賃貸住宅に手を加えるため、契約時に当事者間で細部にわたって合意を得ることが最も重要であり、そのためには賃貸借契約に関する知識を有する宅地建物取引士が果たす役割が大きくなると期待される。

そして関係者の創意工夫により、居住の選択肢が多い賃貸市場を形成することが、不動産ストックの有効活用及び空き家の減少に寄与すると考えられる。