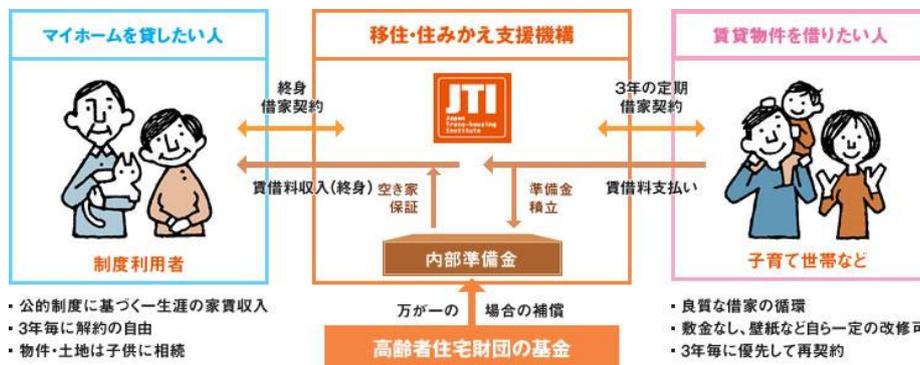


国・自治体等の空き家に関する施策について

■マイホーム借り上げ制度（一般社団法人移住・住み替え支援機構（JTI））について

◇高齢者世帯の所有する住宅を JTI が借上げ、定期借家契約により子育て世帯等へ転貸するもの。



（出典）一般社団法人移住・住み替え支援機構 HP より

（参考）大阪府下における直近の制度利用実績（JTI への電話ヒアリングによる）

	制度問合せ件数	募集開始件数	入居者決定件数(累計)
大阪府下	328 件 ●	5.2% → 17 件 ●	82.4% → 14 件
全国	14,816 件 ●	3.4% → 510 件 ●	85.9% → 438 件

	メリット	デメリット
所有者	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家を資産化できる ○ハウジングライフプランナー（HLP）による事前相談が無料 ○改修工事費は賃貸することで回収可能 ○賃貸業における細かい作業は JTI と地元の宅建事業者が代行 ○JTI との契約は終身型なので安心 ○入居者とは 3 年の定期借家契約なので契約の切れ目で所有者が利用方法を決定 ○入居中の賃料の 85% が所有者へ支払われる ○一人目の入居者が決まれば退去後の空室時も賃料（最低保証賃料）が支払われる ○最低保証賃料は査定賃料の低いほうの 85% と高い比率である など	<ul style="list-style-type: none"> ●制度利用申込み時に事務手数料（17,850 円）が必要 ●申込み後に受診する劣化・耐震診断等の費用は所有者が負担 ●賃貸するための最低限のリフォーム工事・クリーニングは所有者負担 ●耐震改修工事も所有者負担 ●一般賃貸との並行募集は不可 ●一人目の入居者が決まらないと機構からの賃料支払が始まらない ●3 年の定期借家契約の為募集賃料は一般的な賃料相場より若干低目になる ●入居中の賃料から 15% が諸経費として引かれてしまう ●敷金・礼金は取得しない・・・など
宅建事業者	<ul style="list-style-type: none"> ○新たなメニューとして顧客へアピールできる、同業他社との差別化 ○自社のリスクを回避した借上げプランの策定 ○契約時の手数料を 1 ヶ月分入居者から取得 ○入居中の賃料の 5% を管理費として機構から取得 ○リフォーム工事の受注・・・など 	<ul style="list-style-type: none"> ●協賛金（12 万円/年）の支出 ●HLP 資格の取得 ●カウンセリング等に費やす時間の増加 ●使い慣れない書類の増加 など
入居者	<ul style="list-style-type: none"> ○良質な住宅を相場より安い金額で賃借可能 ○保証人不要システムが利用できる ○敷金礼金がないので初期費用が安い ○所有者と JTI の承諾があれば物件の内装や設備を自費で改修できる・・・など 	<ul style="list-style-type: none"> ●3 年の定期借家契約の為、3 年後に再契約できない場合がある ●保証人を立てての入居契約はできない ●保証人不要システムの利用料(賃料の 50% 及び更新料 1 万円/年)が必要・・・など

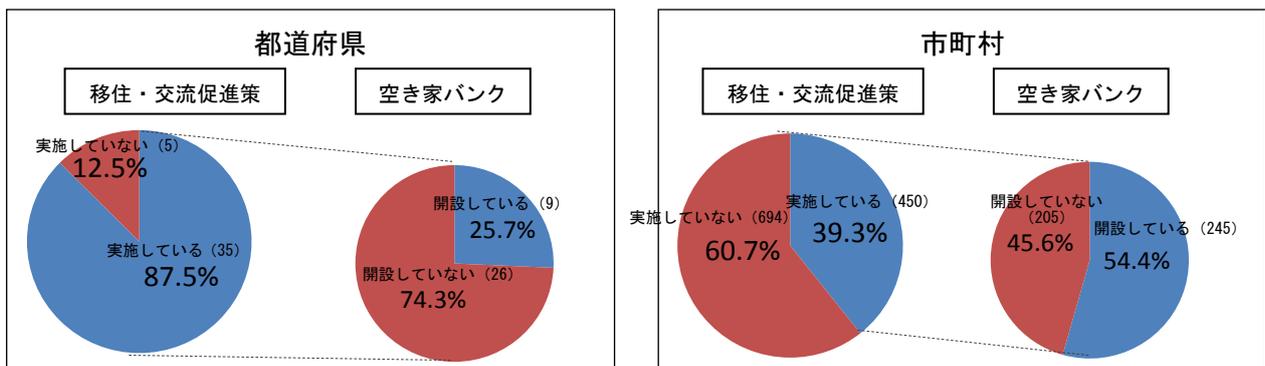
（出典）個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会（国土交通省）第 2 回検討会資料を加工

■空き家バンク制度の実態と課題について

(出典)『「空き家バンク」を活用した移住・交流促進調査研究報告書(平成22年3月財団法人地域活性化センター)』を加工

1. 空き家バンクの導入状況

- ・移住・交流促進施策を実施している自治体は、35 都道府県 (85.7%)、450 市町村 (39.3%)。うち、空き家バンクを開設している自治体は、9 都道府県 (25.7%) 245 市町村 (54.4%)。



※平成26年1月現在、都道府県が運営する空き家バンクは、全国で10件(栃木県、長野県、静岡県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、香川県、愛媛県、大分県)と見られる。

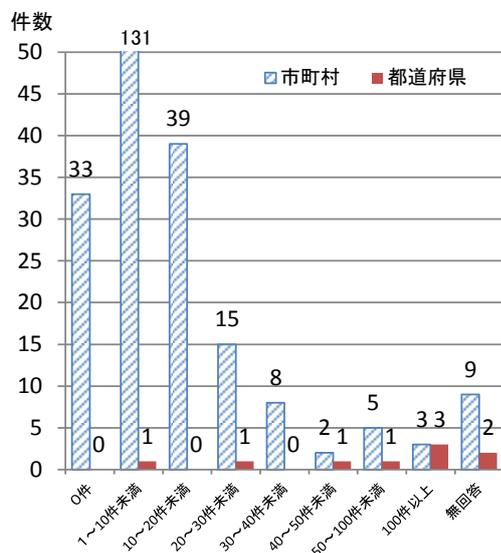
(「ニッポン移住・交流ナビ」(移住・交流推進機構)ホームページより、都道府県が運営していると思われる空き家バンク数を大阪府が集計。)

2. 空き家バンクの登録件数・成約件数

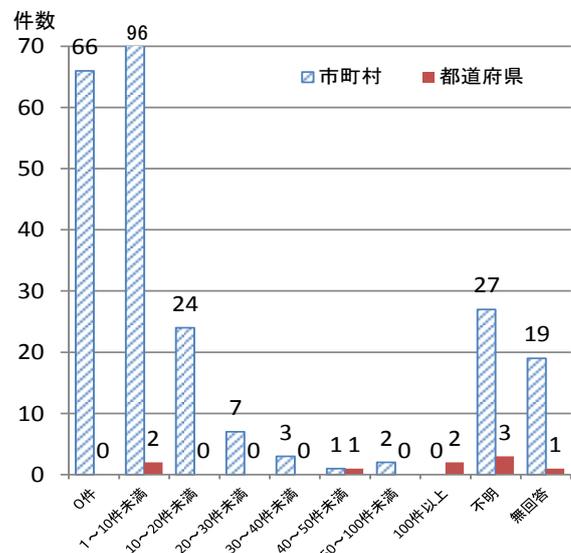
登録件数については、市町村では、「1~10件未満」が131市町村(53.5%)と最も多く、次いで「10~20件未満」39市町村(15.9%)、「0件」が33市町村(13.5%)と多い。また都道府県では、「100件以上」が3都道府県(33.3%)となっている。

また、空き家バンク開設以来の累計の成約件数については、市町村では、「1~10件未満」が96市町村(39.2%)と最も多く、次いで「0件」が66市町村(26.9%)、都道府県では、「1~10件未満」「100件以上」がそれぞれ2都道府県となっている。

■空き家バンクの登録件数



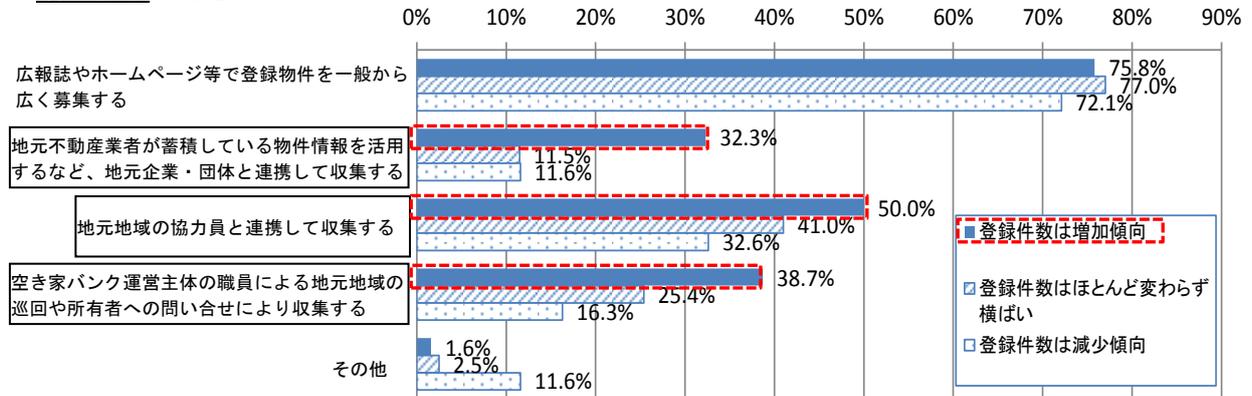
■空き家バンクの成約件数(開設以来の累計)



○空き家バンク運営に関する具体的取り組みとその効果との関連性

①物件収集の方法と物件登録件数との関連性

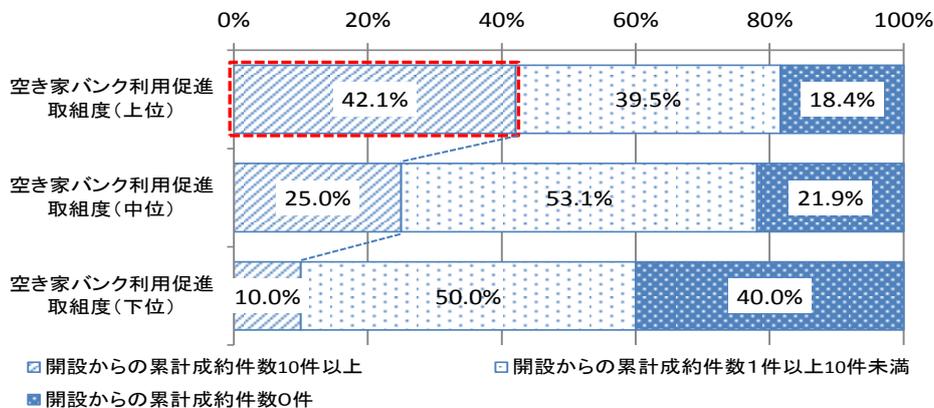
過去数年間の物件登録数の動向について、広報誌やホームページを活用して一般から広く募集する方法に加え、地元企業・団体との連携、地元地域の協力員との連携、職員による地元地域の巡回や所有者への問合せによる収集といった取り組みを行っている地方公共団体ほど、登録件数は増加傾向にある。



②利用促進に向けた取り組みと物件成約件数との関連性

空き家バンク開設後の累計物件成約件数について、空き家バンクの利用促進の取り組みを積極的に行なっている団体ほど、物件成約件数が多くなる傾向がある。

(例) 物件情報の内容の充実、お薦め物件の紹介、現地見学会・現地案内の開催、空き家所有者と移住・交流希望者の面会の実施、契約交渉時の職員の立会い・同席 等々



○空き家バンクの運営上の課題

①情報の収集・登録の段階では、市町村・都道府県ともに、「地域内に空き家はあるが、賃貸等に応じない所有者もいて、登録数が少ない」(市町村 63.8%、都道府県 77.8%)、「地域内の空き家の状況を把握していないため、収集活動ができず登録件数が少ない」(市町村 35.3%、都道府県 44.4%)との回答が多い。

②情報提供の段階では、市町村・都道府県ともに「ホームページ等における物件情報の更新が十分に行えていない」(市町村 20.8%、都道府県 66.7%)との課題が多い。

また、市町村では、「人員不足による問合せ・相談への迅速な対応ができない」(17.6%)という課題も多い。