

1) - 3 移住支援にみる戸建持家の自律的な賃貸流通の可能性に関する研究【持続可能】

Study on possibility of autonomous distribution of vacant houses as rental housing looking at migrant support policies in rural region

(研究開発期間 平成30～令和4年度)

建築生産研究グループ
Dept. of Production Engineering

渡邊 史郎
WATANABE Shiro

This study aims to discuss the possibility of autonomous distribution of vacant houses as rental housing with sustainable partnership among the stakeholders. The author made field research on the projects where vacant houses were utilized as rental housing in urban and rural areas. The findings show sublease partnership is effective to disperse renovation costs and business risks among the stakeholders and the scheme and the contract provisions should be designed individually according to regional characteristics.

〔研究開発の目的及び経過〕

本研究は、様々な地域で展開される借主主体の改修を伴う戸建持家の賃貸利用化の実態を調査・整理した上で、改修工事(モノ)と契約事項(権利)との関係に着目しながら、地域の特性に応じて戸建空き家が自律的に賃貸流通する可能性について考察することを目的としている。

〔研究開発の内容〕

1) 地方公共団体による戸建空き家の賃貸化の取組み

地方公共団体が移住支援の一環として、域内の戸建空き家を、移住者に転貸する事業を行う梶原町で現地調査を行い、その実態と課題を把握した。

2) 都市部における戸建持ち家の転貸事業

都市部で不動産スキームを駆使しながら、戸建空き家の転貸事業を実践する不動産団体を対象に聞き取り調査を行い、提供資料の分析の上、その実態を把握した。

3) 地方における戸建持ち家の賃貸事業

土地所有者が賃貸用として建設した戸建住宅の管理及び媒介事業を松山市中心に100棟以上展開する不動産事業者S社を対象に、聞き取り調査及び資料分析を行った。他方、水戸市で空き家の転貸事業を精力的に展開する不動産事業者M社に聞き取り調査を実施し、その現状を把握した。これらを踏まえ、家賃相場が低廉な地方における転貸事業の難しさについて考察した。

4) 西海市における空き家の転貸化の実践

筆者が、調査で得た知見にもとづき、長崎県西海市内にある空き家の転貸化の実現に向けて、地元の一般社団法人の協力を得て技術的サポートを行った。

〔研究開発の結果〕

1) 地方公共団体による戸建空き家の賃貸化の取組み

梶原町は、町内の空き家を借り上げ、改修工事を実施

した上で、移住者に低廉な家賃で転貸する事業を展開する。2012年に同事業を開始し2023年3月時点で40棟以上を転貸する(写真1)。



写真1 改修・転貸された物件

このような地方公共団体による空き家の転貸事業の背景には、地域内に民間賃貸住宅・宅建業者が存在しないという過疎地域特有の事情がある。同様の取組みは他の自治体にも見られるが、梶原町で特筆されるのは、改修工事の規模と事業性の高さである。町は空き家所有者と10年間の定期借家契約を結び、空き家を無償で借り上げ、耐震改修・設備更新等を行う。他方、入居者には月額1万5千円で転貸し、これが町の家賃収入となる。改修にあたっては、1棟あたりの改修予算を630万円とし、各物件の改修費の4分の3は、国と県の補助金で支弁し、残りの4分の1(最大157.5万円)を町から支出する。町は、この持ち出し分を9年以内に回収すると見込んでおり、実際、空室率はゼロに近い。

2) 都市部における戸建持ち家の転貸事業

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、転貸と賃料一括前払い方式を用いた空き家の賃貸スキームを考案し、関係者で実践している。図1のように、転貸人である事業者が空き家を定期賃貸借契約により数年間借り上げ、転貸により所有者の賃貸リスクを一括して負担する。また、転貸人が賃料を一括前払いすることで、所有者はこれを改修工事費に充当する。他方、転貸人は、前払いした賃料を、転貸で回収する。このスキームでは、リスクとコストを転貸人が所有者の肩代わりをし、スムーズに賃貸化に結びつけている。なお、工事費の支払い

主体を所有者に一元化することで、建物の改修部分の帰属を明快にする狙いもある。仮に、所有者以外の主体（転貸人や転借人）が改修を実施し、賃貸事業を行なった場合、不動産特定共同事業とみなされることがあり、関連法令の規制を受ける恐れがあるからである。

3) 地方における戸建持ち家の賃貸事業

①収益物件としての戸建賃貸住宅の展開（松山市）

松山市内の賃貸市場において、戸建物件が、その独立性と家賃の面積単価において優位性をもつことがS社から指摘された。建物自体の居住性や環境性能を、特段高く設定しているわけではないが、3~4年で退去する入居世帯にとって、これらはそれほど重要視されていなかった。つまり、地方における戸建賃貸住宅は、高額ではない家賃帯でかつ居住者の求める独立性や快適性を満足させることができれば、十分な訴求力を持つものといえる。

②水戸市で展開される空き家の転貸事業

水戸市の不動産会社M社は、同市内を中心に転貸を通じた空き家の賃貸事業を精力的に行っている。基本スキームは、8年間の定期借家契約により空き家を借上げ、年間の固定資産税相当の賃料(月1万円程度)を所有者に支払う。転貸借については、2年間の定期借家契約として、転賃料を月5万円程度にし、2年間で回収できる程度の最低限の修繕を行なう(図2)。2018年に会社を設立して以降、2023年3月現在までに水戸市内の物件を中心に35棟を借り上げ、空室はない。M社によれば、水戸では都心のように月10万円以上の賃料を見込むことはできず、百万円以上の改修を行うことは困難である。所有者には、家賃収入ではなく、むしろ管理行為が不要になる点をメリットとして伝え、賃貸化につなげていた。他方、戸建の特徴である、「広い」、「庭付き」、「ペット可」といった、一般の賃貸集合住宅にはない点が訴求力を持っており、水戸市内の賃貸市場では十分優位性を持つと分析している。

4) 西海市における空き家の転貸化の実践

筆者は、長崎県西海市西彼町白似田郷の漁村集落にある平屋の母屋及び納屋(以下、T邸)(写真2、図3)の賃貸化の実現にむけた技術的なサポートを行った。賃借人となったのは、英国人が代表を務める法人で、隣接地区でゲストハウスを運営するSL社である。元々、このゲストハウスの建物の保存・活用に向けた活動を行っていた一般社団法人が、SL社のゲストハウス事業に従事する外国人スタッフの住まいについて相談を受けていた。賃貸化の交渉では、所有者のT氏から賃料は低廉にしてもいい一方で、外国人の入居や自身が遠方に住むことも踏まえ、より安心して賃貸できる事業環境が条件として示

された。筆者側から、倶楽部が転貸人として各種のリスクを負担する転貸方式を導入し、定期借家契約によって賃貸リスクを一定程度抑えるスキームを提案し、事業の実現に至った。筆者が、契約書の作成・調整を行い、SL社及びT氏の確認を経た上で、2019年11月に原賃貸借、転貸借の賃貸契約が締結された。ともに2年間の定期借家契約とし、賃料はそれぞれ1万5千円、2万円とした(図4)。2021年11月に原契約を再契約し、現在に至る。

契約条項の作成にあたり、契約期間中の修繕負担、転借人による改修行為及び原状回復義務の緩和に関する条項について慎重に検討した。T邸は、近隣に住むT氏親族によって最低限の管理がなされていたが、冷暖房設備が老朽化し、断熱性能も低いため、その修繕の実施が課題となっている。当初、転借人(居住者)による積極的な改修行為を期待していたが、予算の都合から高額な改修は行われなかった。現在まで、縁側の木製デッキの取替えなど、軽微な修繕が段階的に進められている。

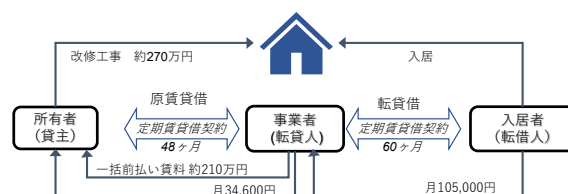


図1 都市部(豊中市)で実施された転貸スキーム

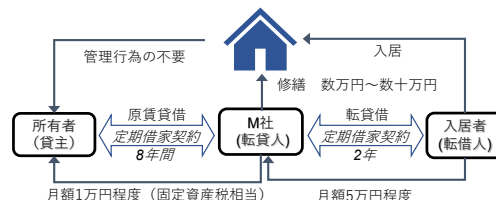


図2 M社(水戸市)による基本的な転貸スキーム



写真2 母屋(上)から大村湾を望む(下)

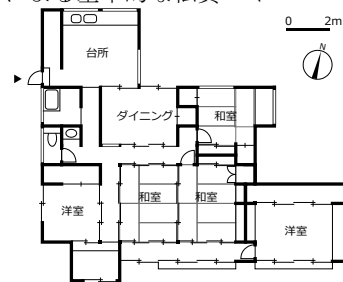


図3 T邸の母屋の平面図

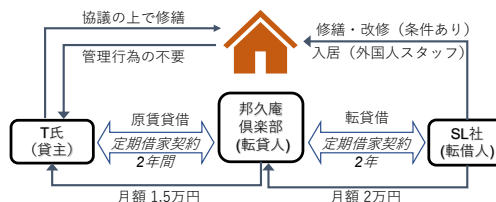


図4 T邸(西海市)で実践した転貸スキーム