
個人住宅の賃貸流通促進のための
改修及び賃貸スキーム構築を目的とした
事業調査業務
報告書

平成27年3月

国土交通省住宅局住宅総合整備課

目 次

| | |
|--|----|
| 1. 調査の目的 | 1 |
| 1. 1. 目的..... | 1 |
| 1. 2. 調査手法..... | 2 |
| (1) 先進事例調査..... | 2 |
| (2) 実務における課題調査..... | 2 |
| (3) スキームに対する意向に関するWEB調査..... | 2 |
| 2. 個人住宅を取り巻く環境 | 3 |
| 2. 1. 空き家の状況..... | 3 |
| 2. 2. 個人住宅の賃貸流通を阻害する要因..... | 6 |
| 2. 3. 個人住宅の活用に関するニーズ..... | 8 |
| (1) 空き家所有者の活用意向..... | 8 |
| (2) 一般消費者の活用意向..... | 10 |
| (3) 改修の費用負担について..... | 11 |
| 2. 4. 個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）..... | 13 |
| (1) 取組み推進ガイドライン..... | 13 |
| (2) 賃貸借ガイドライン..... | 14 |
| (3) 管理ガイドライン..... | 15 |
| 2. 5. 空き家対策に関する行政の取組み..... | 17 |
| (1) 国による空き家に対する取組み..... | 17 |
| (2) 地方公共団体による空き家に対する取組み..... | 18 |
| (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法..... | 19 |
| 3. 先進事例調査 | 21 |
| 3. 1. 先進事例調査の目的..... | 21 |
| 3. 2. 先進事例の概要..... | 22 |
| (1) NPO関係団体の取組み（福岡県福津市）..... | 22 |
| (2) 不動産事業者と行政による官民連携の取組み（島根県江津市）..... | 32 |
| (3) 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の取組み..... | 37 |
| (4) 不動産事業者等の取組み（東京都練馬区）..... | 46 |
| (5) 建築事務所の取組み（東京都豊島区）..... | 50 |
| (6) 独立行政法人都市再生機構の取組み..... | 54 |

(3) 一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会の取組み

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、住宅に限らず物件の改修工事費用を調達するにあたり、一般消費者である貸主や借主の初期負担を軽減し円滑に賃貸流通が促進されるために、「一括前払賃料方式」を採用し様々な想定リスクに対応することを念頭に事業展開している。

【事例番号⑤】

本事例の対象物件は、近鉄奈良線学園前駅（大阪駅まで40分程度、奈良駅まで30分程度）を最寄りとする住宅地にある。



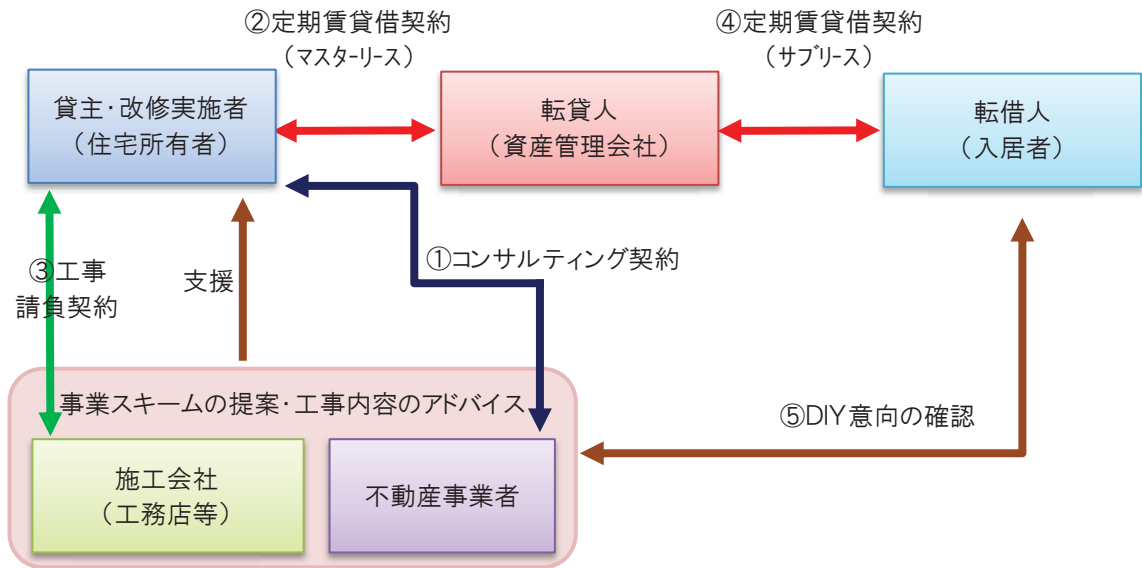
図 3-3. 対象物件の位置（奈良市藤ノ木台）

（出典：Google Map より）

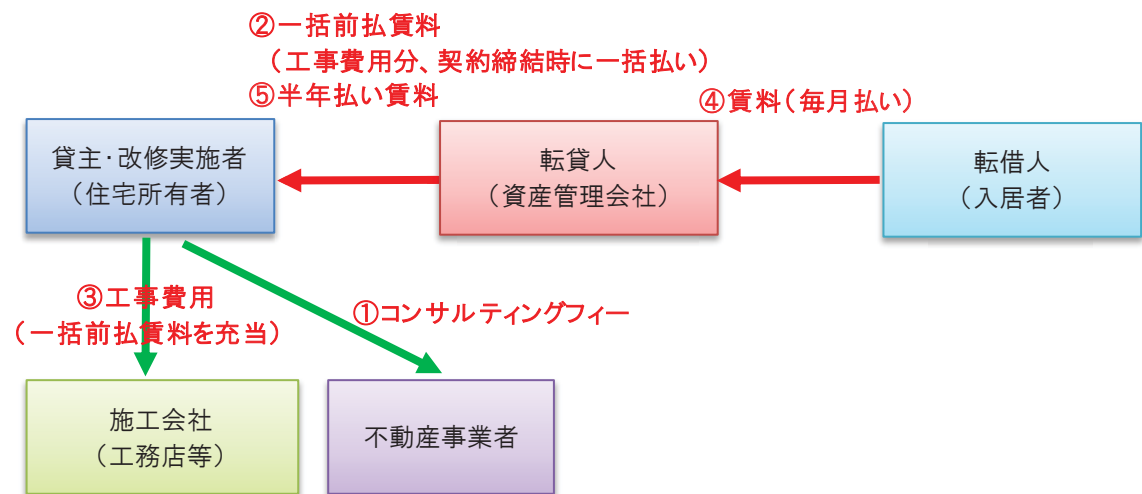
| | |
|---------|--|
| 当事者 | <ul style="list-style-type: none"> ○貸主(住宅所有者)：当該物件に居住経験有り、相続案件 ○転貸人(資産管理会社) ○転借人(入居者)：従前は隣接市に在住、家族で移住 |
| 対象物件の概要 | <ul style="list-style-type: none"> ○築35年(昭和55年頃)の木造2階建 延面積約180㎡、間取りは5LDK ○近年は7年間程度、空き家であった。 ○現況有姿での賃貸募集では1年半借り手が見つかず、改修工事スキームを事業者が提案した。 ○物件の状態は良好であったが、内装工事を中心に張り替えや塗り替えの実施が必要であった。 |
| 改修工事範囲 | <ul style="list-style-type: none"> ○内装工事(畳・襖・障子・壁)、給湯器工事、水道工事、電気工事、エアコン撤去工事を実施している。 ○改修工事着手後、借主からの申込みが入り、借主の意向を反映 |

しても良い部分として事前に所有者（貸主）に了解を得ていた壁紙クロス（リビングダイニング及び2階の洋室2部屋）及び照明設置について借主の改修意向（D I Y意向）を反映している。
 ○入居中のD I Yについては、入居者からの相談を受けてから貸主と協議のうえ決めることとしている。

【契約関係及び改修工事实施に関するイメージ図】



【費用負担に関するイメージ図】



【資金調達方法】

○転貸人（資産管理会社）が資金を調達している。

- ・ 戸建て住宅を賃貸化する場合に必要な初期改修費用の拠出を軽減したい貸主（住宅所有者）に対して、事業者が関与することにより軽減対応を実現している。
- ・ 定期建物賃貸借契約における全期間一括前払賃料を改修費用に充当し、転賃賃料をもって資金回収するスキーム（詳細は以下の【賃貸借方法】参照）であり、契約書上、前払賃料であることを明記し、中途解約の場合に残期間相当分の賃料を返還すること等を規定している。貸主（住宅所有者）の会計上、転賃人から貸主（住宅所有者）に対して支払われる一括前払賃料の収入計上時期は各年毎に分割計上することとしている。

○前払賃料を受領した貸主（住宅所有者）が、当該一括前払賃料を各年毎に分割計上する理由

- ・ 分割計上しない場合、一括前払賃料が一時金扱いになり課税対象となると、改修費の減額となってしまうため。（分割計上する場合は、各年の収入相当額以外の部分は前受収益として課税対象とならない。）
- ・ 一括前払賃料の収入計上時期の納税上の取扱いは所得税基本通達 36-5(1)において定められており、各年毎の計上に関しては昭和 48. 11. 6 直所 2-78 通達で明確になっている。
- ・ 定期借地権における一括前払賃料については、平成 17. 1. 7 国交省照会国税庁回答「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」において取扱いが明確となっており、定期借家も同様であると一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会では考えている。すなわち、定期建物賃貸借契約に基づく一括前払賃料は（事業的規模でない場合でも）、その年中の貸付期間に対応する部分の賃料額をその年分の収入に計上する処理をすることが可能であると考えている。

【賃貸借方法】

<マスターリース期間中>

○転賃人（資産管理会社）は、貸主（住宅所有者）に対して、定期建物賃貸借契約締結時に一括前払賃料（工事費用として使われる）と半年毎に半年払い賃料（貸主の固定資産税等のランニングコストに対応するため）を支払う。

- ・ 転賃人（資産管理会社）は、転借人（入居者）を募集のうえサブリース（定期建物賃貸借契約を締結）し、転借人（入居者）から賃料を得る。
- ・ マスターリース賃料とサブリース賃料の差額により、初期投資である一括前払

賃料部分を数年間で回収し、回収後のマスターリースの残存期間で収益を獲得する。

○貸主（住宅所有者）は、転貸人（資産管理会社）から、受領した一括前払賃料を活用し、施行会社と工事請負契約を締結のうえ改修工事費用を支払う。

<マスターリース期間経過後>

○貸主（住宅所有者）が入居者との間で直接、賃貸借契約を締結する想定となっている。貸主にとっては、従前のサブリース賃料分がそのまま賃料収入となるものであり、またマスターリース期間中もランニング費用の持ち出しなく空き家の有効活用ができるものであることから、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会としては、貸主が一括前払賃料分と別に初期投資を負担した場合でも、当該資金の回収はそれほど課題とは考えていない。

事例番号⑤から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- ・ 賃料については、一括前払賃料方式において、各年計上を可能とする契約書を採用しているが、以下の契約規定が一括前払による賃料を各年で計上することとする場合の参考になると考えられる。

<平成16年12月16日 国土交通省から国税庁あて照会「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払として一括して授受した場合における税務上の取扱いについて（照会）」の別添である「前払賃料について定めた定期借地権設定契約書の書式例」に記載されている契約規定>

(前払賃料)

第X条 乙は、本件土地の賃料の前払い（以下「前払賃料」という）として〇〇〇円を、本契約が成立したときに甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

2 前払賃料は、〇条に定める契約期間（〇〇年）にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額（以下「前払賃料の月額換算額」という）は〇〇〇円（前払賃料÷契約期間（ヶ月））とする。

3 甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。

4 本件借地権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払

賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなくてはならない。この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利息を附さないものとする。

(賃料)

第 Y 条 本件土地の賃料は、月額〇〇〇円とする。ただし、1ヶ月未満の期間については、日割り計算によるものとする。

2 乙は、賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余の額（当初においては〇〇〇円）を、毎月〇〇日までに、その翌月分を甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して支払わなければならない。

3 甲又は乙は、〇年毎に、以下に掲げる方式により算定した額に賃料を改定することを請求することができる。（算式省略）ただし、当該方式により算定された額にかかわらず、賃料の額は前払賃料の月額換算額を下回らないものとする。

(注1) 甲・・・土地所有者（借地権設定者）、乙・・・借地人（借地権者）

- ・ マスターリース契約において、転貸人（資産管理会社）または転借人（入居者）が、工事（建具・造作工事、電気・衛生設備工事、外装工事など）を実施する場合、事前に貸主（住宅所有者）の承認を得ること及び報告書の作成及び提出を義務付けている。
※貸主（住宅所有者）が承諾した工事の費用はD I Y実施者（転貸人または転借人）が負担し、造作買取請求権を放棄する旨を記載している。
- ・ サブリース契約において、転貸人（資産管理会社）の承諾なく改造や模様替えを実施できない旨を記載している。また、転借人（入居者）は造作買取請求権及び有益費償還請求権を放棄する旨を記載している。

【事業に対する考え方】

- ・ 本事例の場合は、転貸人は資産管理会社（一括前払賃料の負担者）であり、一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会（不動産事業者）はコンサルティングフィーとしての収益を得ている。
- ・ 不動産事業者が、転貸人として初期投資（一括前払賃料負担）リスクを取った場合、回収に数年間を想定し、残りのマスターリース期間についてサブリース賃料との差額で収益を獲得することとなる。
- ・ 借主の改修意向への対応としては、全体の改修工事着手後、借主からの申し込みがあり、借主の意向を反映しても良い部分として事前に所有者（貸主）に了解を得ていた部分について実施している。入居中のD I Y意向については、入居者からの相談を受けてから貸主と協議のうえ決めることとしている。

【事例番号⑥】

本事例の対象物件は、神戸高速鉄道線 新開地駅前の商店街にある。神戸駅・三ノ宮駅まで10分程度の交通利便性であり、物件は幅員30mの幹線道路沿いにある。

なお本事例は、住宅ではなく、店舗の賃貸事例である。

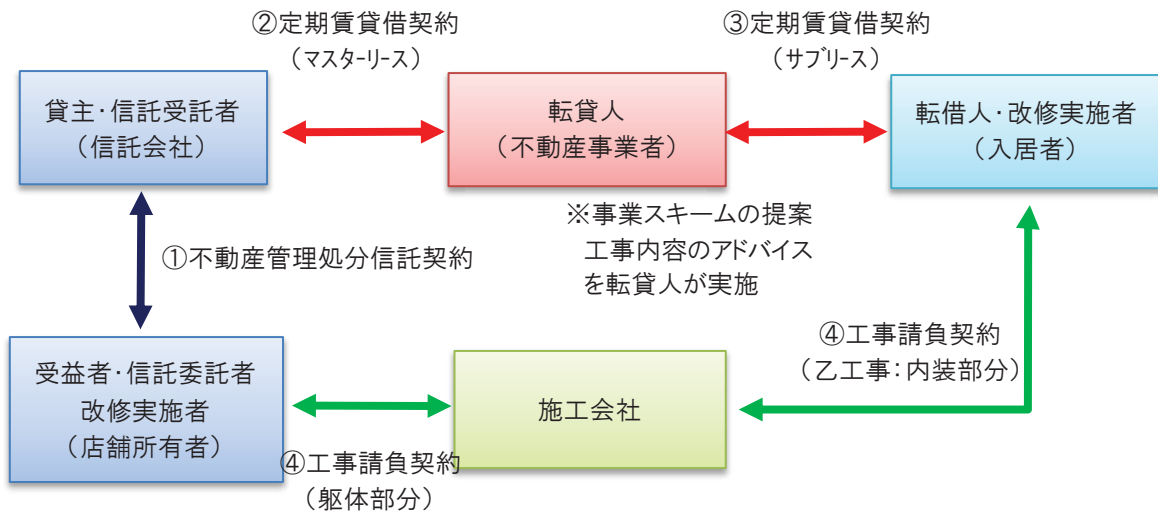


図 3-4. 対象物件の位置(神戸市兵庫区)

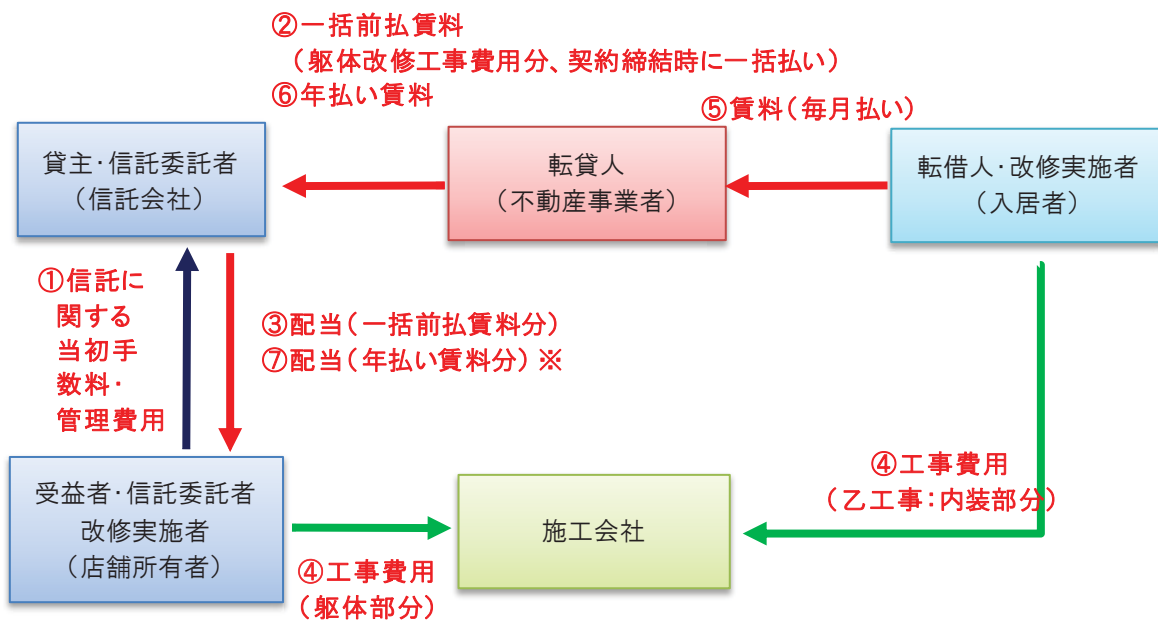
(出典: Google Map より)

| | |
|---------|--|
| 当事者 | <ul style="list-style-type: none"> ○受益者(店舗所有者): 遠隔地居住のため管理できない ○貸主(信託会社): 店舗所有者より信託受託 ○転貸人(不動産事業者): 信託受託者より店舗を賃借 ○転借人(入居者): 店舗運営者(飲食業) |
| 対象物件の概要 | <ul style="list-style-type: none"> ○昭和初期建築の3階建の建物(もともと店舗だった建物であり、店舗として賃貸)、延面積約154㎡ ○阪神淡路大震災の影響を受け、建物が傾いている状況であり、賃貸物件とするには大幅な補修が必要であった。 ○現況は空き店舗であった。 ○「売却または解体のうえ新築賃貸するケース」と「リフォームによる賃貸するケース」の収支比較を行い、「リフォームによる賃貸事業」を採用した。 |
| 改修工事範囲 | <ul style="list-style-type: none"> ○躯体改修工事を店舗所有者が行い、内装工事を入居者が行った。 ○躯体に影響を及ぼさない内装工事であれば、「原則自由」としている。 |

【契約関係及び改修工事実施に関するイメージ図】



【費用負担に関するイメージ図】



※年払い賃料から建物維持に係る費用(信託報酬、固定資産税・都市計画税等)を控除した残余の額が有る場合

【資金調達方法】

○転貸人(不動産事業者)が資金を調達している。

- ・建物が傾き大幅な補修が必要となる店舗を賃貸化する場合に必要な初期改修費用の拠出を軽減したい受益者(店舗所有者)に対して、不動産事業者が関与することにより軽減対応を実現している。
- ・一括前払賃料方式のみでは担保できない範囲として、下記を想定し、信託スキームを採用している。

○マスターリース期間中に火災等により対象物件が滅失し、マスターリース契約が消滅する事態となった場合における、転貸人の支払った一括前払賃料のうち未経過部分に対する転貸人のリスク回避策として、火災保険金を信託会社が受取り、一括前払賃料のうち、未経過分を転貸人（不動産事業者）に返還することで債権を保全している。

- ・ 信託方式でない場合、火災保険の契約者は店舗所有者である貸主となる。そのため、転貸人（不動産事業者）が貸主（店舗所有者）の保険金請求権に質権を設定し権利保全することが考えられる。一方で、質権設定の場合、当該質権により、支払われた保険金全額が転貸人（不動産事業者）に帰属する可能性もあり、貸主（店舗所有者）と転貸人（不動産事業者）の適正配分が自動的に行われにくいという課題もある。
- ・ 本件課題に対応するためには、信託スキームを併せて採用した方が、より保全措置が適正に実施される。

○信託期間中、受益者兼委託者（店舗所有者）に相続や破産等が発生した場合も、信託の持つ倒産隔離機能によりマスターリース契約が解除に至らず、スキーム全体の継続が保全されることとなっている。

【賃貸借方法】

○基本的には、事例番号⑤と同様である。

○貸主（信託会社）は、転貸人である不動産事業者から受領した一括前払賃料を、受益者（店舗所有者）に対して信託に基づく配当として支払い、受益者兼委託者（店舗所有者）は当該資金を活用し、建設会社と躯体改修に係る工事請負契約を締結のうえ改修工事費用を支払う。

事例番号⑥から確認できる改修に係る契約内容及び事業に対する考え方を整理すると以下のとおりである。

【契約内容】

- ・ マスターリース契約において、転借人（入居者）が内装工事（建具・造作工事、電気・衛生設備工事、外装工事など）を実施する場合、事前に貸主（信託会社）の承認を得ること及び報告書の作成及び提出の実施を義務付けている。
- ・ マスターリース契約において、貸主（信託会社）が承諾した内装工事の費用は工事実施者である転借人（入居者）が負担し、また、賃貸借契約終了時には内装設備の撤去を行ったうえで、スケルトン状態で返還し、造作買取請求権を放棄する旨を記載している。

【事業に対する考え方】

- ・ 転貸人（不動産事業者）は、マスターリース賃料とサブリース賃料の差額により、初期投資である一括前払賃料部分を数年間で回収し、残りのマスターリース期間における差額で収益を獲得する。
- ・ 転借人（入居者）が行う内装工事については、躯体に影響を及ぼさない範囲において貸主からの事前承諾を得ることにより原則として自由に実施できるが、費用償還請求・造作買取請求については認められないとともに原状回復義務についても免除されていない。
- ・ 転借人（入居者）が行う内装等に関する工事については、一般的な店舗賃貸借における乙工事（借主実施工事）と同様の考え方により、一定の制約のもと転借人（入居者）が実施している。