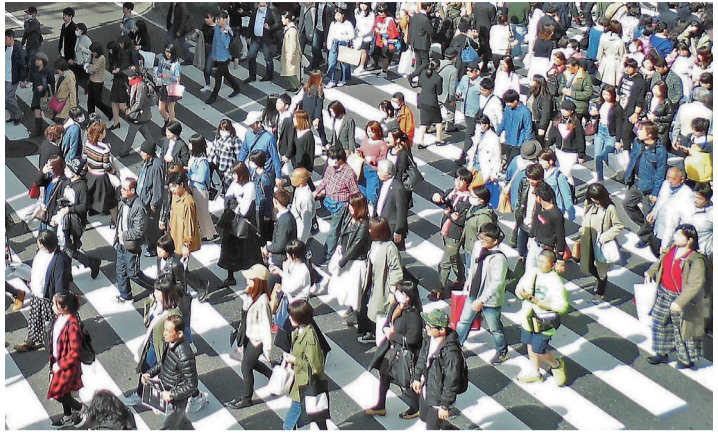


『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』公表

高齢入居者受入れ態勢整備の一環

賃貸住宅の単身者の入居促進に取り組んでいる国土交通省はこのほど、単身入居者受入れの基本的な対応を紹介した『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』を公表しました。



単身入居者を受け入れるための様々な工夫や取組みを紹介

国は早くから高齢者、低所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保に力配慮を要する人達(住宅確保要配慮者)の入居を拒まない賃貸住宅の広がり積極的に、新制度を創設する一方、住宅セーフティネット機能の強化を図り、賃貸住宅の供給の促進に関する法律を制定してきました。

中でも入居拒否感が強くなりがちな単身の高齢者、生活保護受給者、高齢者のみの世帯、一人親世帯への対応を喫緊の課題として取り組んでいます。国土交通省によると、単身高齢者については、今後10年間で100万世帯の増加が見込まれ、このうち賃貸住宅入居者は22万人と



見られています。それだけに高齢者を受け入れる態勢整備に力を入れていくものです。今回公表された『大家さんのための単身入居者の受入れガイド』も、そうした方針のもとに作成されたもので、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にも、様々な工夫や取組みを紹介しています。

単身入居者の受入れを対応方法の例を交え紹介

ガイドはまず、「単身入居者受入れの基本的な対応の流れ」として、契約前、入居中、その後の全体の流れを説明。次に、「入

居中の単身入居者との関わり、工夫」として、入居中の安否に関わる異変があった場合の対応方法の例を挙げています。また、「活用可能な制度」として、「終身建物賃貸借契約の締結」「定期建物賃貸借」「相続財産管理人」「居住支援協議会や居住支援法人等のサービスの活用」などがQ&Aで解説されています。このほかにも費用面で活用できる仕組みとして、「家賃債務保証業者の活用」「損害保険の活用」「少額短期保険の活用」の内容が説明されています。広く顧客を確保し、所有する物件を有効に活用するためにも単身入居者を受け入れることは社会のニーズを汲み取ることも重要です。案ずることなく取り組まれてはいいかがでしょうか。なお、このガイドは国土交通省のホームページからダウンロードできますので、一度目を通しておきますと、単身入居者に対する理解も深まると思われます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

売却にも高度で専門のノウハウが必要 長い賃貸経営において「出口戦略」も考慮

益改善の方法として、資産の組み換えでリスク分散を図る一方、財務強化を実現する手法と位置付けられます。現行の賃貸経営がどうしても軌道に乗らない場合などに、思

今の建物を壊して、更地にして駐車場にしたり、土地を貸す、という方法があります。さらにリノベーションやコンバージョンでスタイルを変えて取り組むなどのプランが考えられます。また、リフォームにお金をかけるのなら思い切って新築に建

する方法などで、さらなる採算の向上を図ります。今ひとつ収益が上がない不採算物件を処分して、とりあえず現金を確保した後、高収益物件を購入して資産の分散を図ります。とくに収益



の状況が厳しく、年間のトータルで損失が発生している場合などは、思い切った損切りで資産の健全化を図ることが重要とされています。なお、売却といっても色々なパターンが考えられますが、実務において税務、有益な情報、ネットワークなど、高度で専門のノウハウが必要とされているだけに、物件の転売、新規購入をご検討されている場合は、最新のノウハウが不可欠ですので、コーディネーターや事業パートナーは慎重にお選び下さい。

情報パック 『全国版空き家・空き地バンク』

各自治体の空き家等の情報を集約し 全国どこからでも検索できるシステム

住宅に対して消費者のニーズが多様化する中、空き家等のマッチング促進を図り、地域活性化の実現に寄与する構想から、全国に点在する空き家等の情報を簡単に検索できる『全国版空き家・空き地バンク』(全国版バンク)が、国土交通省を中心に運営されています。この全国版バンクは、地方自治体ごとに設置されている空き家バンクの開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるシステムです。

平成29年10月の運用開始から高機能化を図り、今年1月には、全国に点在する公的不動産(PRE)について、一覧性をもって検索、表示するとともに、PRE特集ページを作成するなど、PREの活用を検討する事業者等に対して情報提供の充実化を図っています。

物件周辺のハザード情報や生活支援の関連情報も表示

今年2月の時点で全国の603自治体が全国版バンクに参加しており、延べ9,000件を超える空き家等の情報が掲載されています。成約に至った物件数は、すでに累計で1,900件を超え、公募によって選定されたLIFULL、アットホームの2社が昨年4月より運営に参画しています。同省では空き家等を活用して、移住・定住を考えている消費者向けに、各自治体の住宅購入に係る奨励金や



子育て応援手当、住まい探しの経費補助など各種支援制度情報の充実化を図り、空き家等のマッチングの促進が期待できる、と見えています。現在、全国版バンク内において、空き家等の情報に加えて、物件周辺のハザード情報や地形情報、生活支援情報などの関連情報を地図上で集約し、重ねて表示できる機能が設けられており、不動産取引に際し消費者が必要とする各種情報が集約されています。一元的に把握でき、「不動産総合データベース」としての機能を兼ね備えたものといえます。

十条飲食店巡り パート4

今月は十条バス通り(ROUTE2020トレスン通り)に面したラーメン店「ちゅるり」(北区上十条3-9-7)をご紹介します。店主は中央区銀座のラーメン店の元店長さん! 待望のご自身のお店として開業されました。銀座で磨かれた腕は確かでおすすめの塩ラーメンは繊細で上品なスープと厳選された麺・具材とのハーモニーでとても美味しかったです。開



店から3ヶ月経ったタイミングで食べに行ったら、お客さんとは、お客さんと店主との会話が常連客が多くなっていることが分かりましたので嬉しい限りです。当店舗は当社管理物件のひとつになります。店主は20歳代!!この若さで自分の店を持つという大きな夢の実現にお力添えをさせて頂くことが出来たことを大変嬉しく思います。益々のご繁栄をご祈念いたします。(総務 山田)

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。