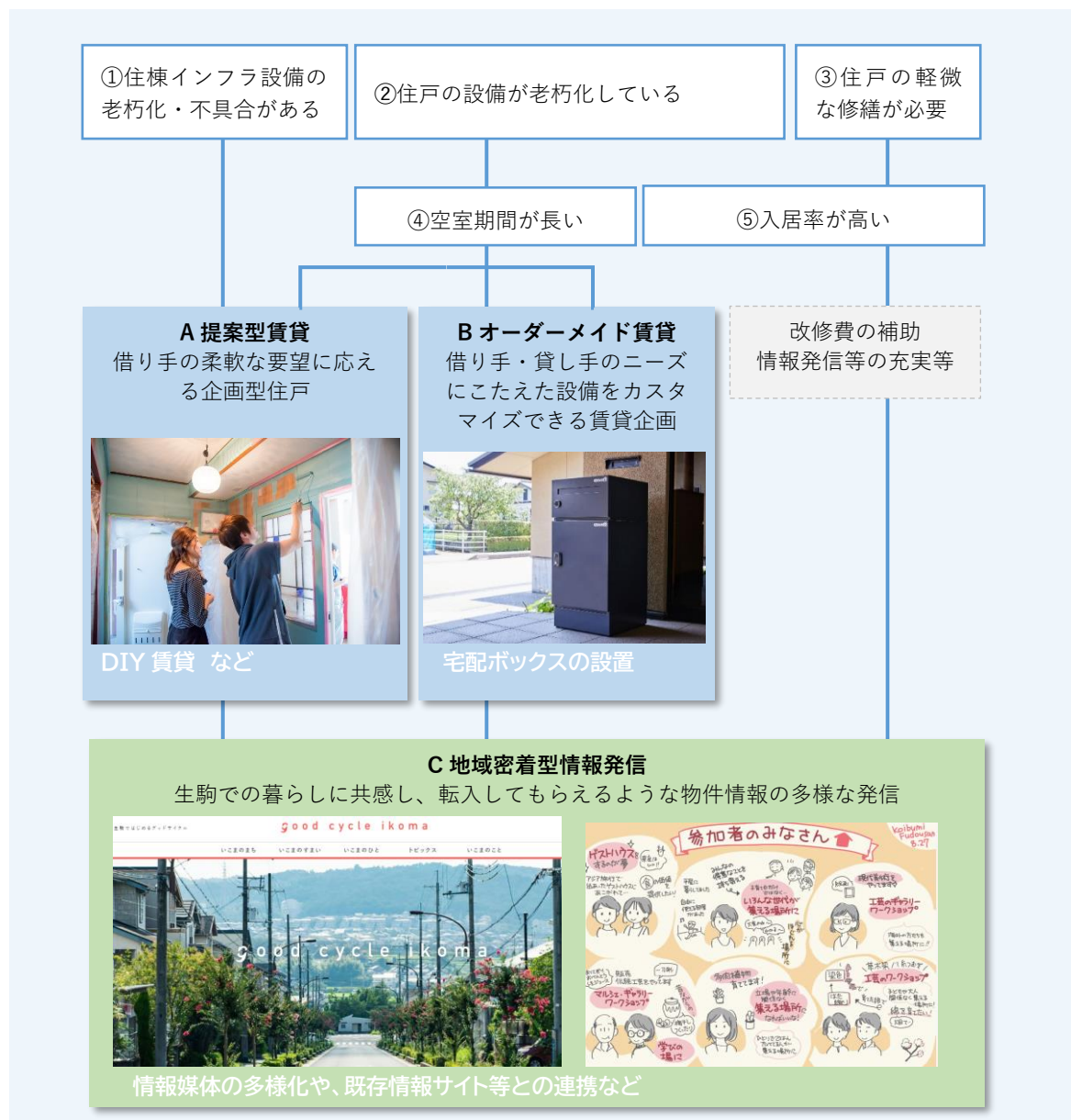


「令和5年度 賃貸共同住宅の流通促進策の立案・とりまとめ」の概要

■空き住戸の状態を踏まえた流通促進策の整理



A 提案型賃貸

I. 概要（ねらい）

- ・高経年化が進み、入居率が著しく低い物件については「提案型賃貸」として、借り手が暮らしやすい改修や活用を提案し、事前にオーナーと協議し実現できる自由度の高い賃貸住宅として活用する。

【活用例】（借り手が自由に提案することを想定）

例1 DIY 賃貸

オーナーではなく借り手(入居者)自身が改修する(改修費は借り手が負担)
(市が開催している DIY 講座との連携も考えられる)

【ポイント】 ※詳細は契約内容によって異なる

- 家賃収入は減るが、改修せずにそのまま貸せる
- 家財を残置したまま物件を貸し出すことも可能
- DIY 等を好む特定のニーズに訴求することが可能
など



和室の壁を改修している様子

例2 ○○可賃貸

ペット可、楽器可、ルームシェア可、高齢者可、アトリエ可など通常の賃貸では難しい
入居者も入居できる

【ポイント】 ※詳細は契約内容によって異なる

- 入居にあたっては、活用方法を事前に調整する
ことで、近隣トラブルなどを軽減する必要。



楽器可賃貸

II. 取組イメージ（役割・進め方）

- ①市がオーナーから提案型賃貸を募集
- ②市内の不動産事業者（プラットホーム事業者等）の協力を得て、市とオーナーで、提案内容の条件・イメージなどを協議・調整（空き住戸の状況ややってほしくない活用があるかどうかなど）
- ③市のホームページで入居希望者を募集（応募書類に活用イメージを記載してもらう）
- ④応募書類をもとに、市とオーナーで協議⇒入居者が決定
- ⑤不動産事業者が活用に応じた必要な契約書類等を準備し、契約締結⇒入居

B オーダーメイド賃貸

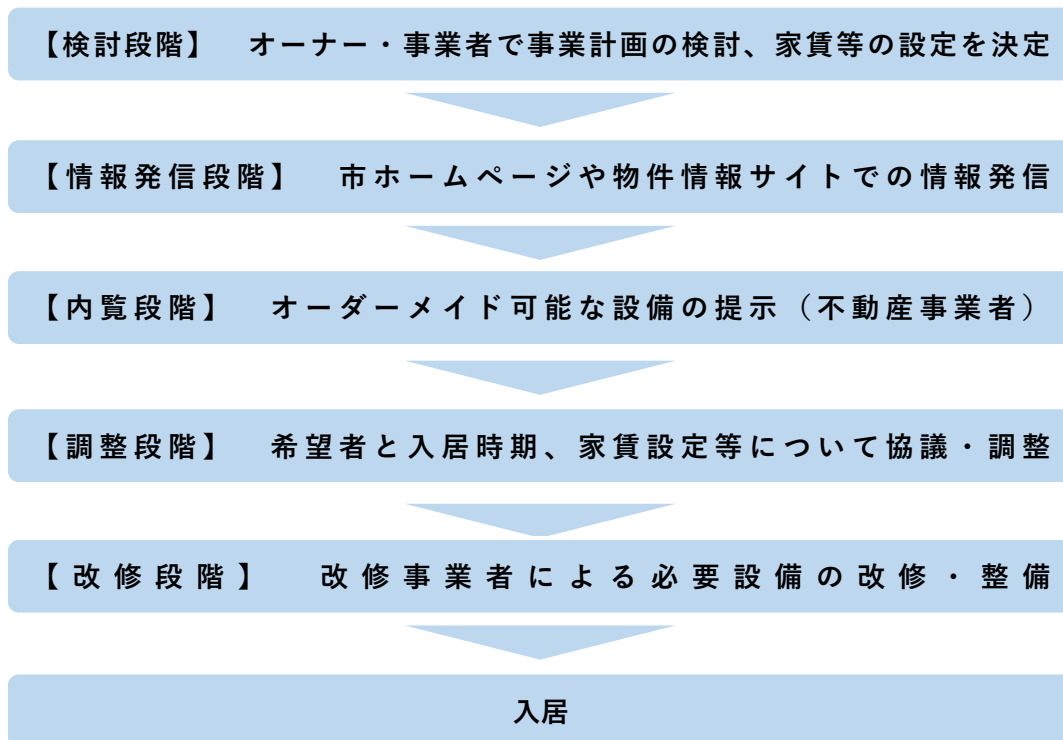
I. 概要（ねらい）

- ・入居希望者が改修したい設備をオーナーに伝え、その要望に応じて入居前に改修を行う「オーダーメイド賃貸」により、入居希望者のニーズに応じた住戸改修を効率よく実施（効率的な改修投資）できる。

II. 取組イメージ（役割・進め方）

- ①市がオーナーからオーダーメイド可能賃貸を募集（モデル住戸）
- ②市が市内の改修事業者（プラットフォーム事業者等）の協力を得て、オーナーと改修メニューや費用を整理し、そこから逆算した家賃反映の簡易なシミュレーションツールを作成（イメージは次頁）
- ③オーナーが内覧時にツールを用いて改修可能な賃貸設備の情報提供を実施
- ④入居希望者の要望があれば、入居開始前にオーナーが改修を実施
- ⑤改修費用は家賃へ反映し運用
- ⑥モデル住戸での実施プロセスおよび結果を市のホームページ等で情報発信⇒本格的な展開につながる

<本格展開（イメージ）>



C 地域密着型情報発信

I. 概要（ねらい）

- ・暮らしのイメージを伝える「ホームステージング」や市内住環境などを発信する情報サイト「いこまち不動産部」などの多様な情報発信によって、市内の暮らしを魅力的に感じ転入してくるような特定の層の獲得につなげる。

II. 取組イメージ（役割・進め方）

（1）ホームステージング

- ・家具等の配置により、生活イメージを可視化し、入居促進を図る。
- ・家具は購入やレンタル方式などがあるが、初期投資費用が課題であるため、まとめて借りる・購入等を行うことで、費用を抑えつつ情報発信の多様化を図ることを目指す。

※ニトリなどもパッケージ販売を実施

【参考】ホームステージングパッケージ費用（ニトリ）
レンタルパック（1週間から可能） 185,000 円/3 か月
サブスクパック：12 か月 30,000 円/月
購入パック：350,000 円～

参考：<https://www.nitori.co.jp/business/homestaging/>



内見が変わる



生活イメージがわかる

- ①市がホームステージング事業者等と協議を行い連携した市独自のパッケージの検討（市内不動産事業者による共同購入やレンタルなど）

※市内の家具・インテリアショップと連携し市独自のパッケージを作る等も考えられる。

- ②不動産事業者がパッケージを活用してホームステージングを実施。