

古い空き家の賃貸住宅の活用と住宅確保要配慮者の入居促進(株式会社 ナリカワ)

課題	住宅セーフティネットの内容を知らない人が多い。古い賃貸住宅の空家の増加と住宅に入りたくても入れない住宅確保要配慮者の入居促進
目的	古い賃貸住宅の空家の活用がなかなか難しい一方で、賃貸住宅に入居を希望してもなかなか入ることができない住宅確保要配慮者が多くいます。両方の希望を叶えるためにセーフティネットを活用する。
取組内容	古い賃貸住宅を貸すために改装が必要ですが、費用と改装内容を対比しました。住宅確保要配慮者の内容を理解している人は少ない。わかりやすくしかも具体的な資料で説明し、理解を深めることが色々な問題解決のカギとなる。 セミナー実施によって、以下の内容を伝えた。 1、住宅セーフティネットの内容や、住宅確保要配慮者の内容を説明した。 2、耐震診断の申し込みから耐震診断の具体的な実例を見せてポイントを説明した。 3、古い賃貸住宅の改装費用がわかりにくいので、改装箇所と費用を明確にした。 4、神戸市の住宅確保要配慮者を理解できている人が少ないため、詳細を説明した。 5、貸主の悩みの中で、高齢者の単身者の入居の対応で困っている。1つずつ解決方法を提案した。
成果	1、古い賃貸住宅、空き家のチェックリスト作成 2、空賃貸住宅の空家の活用に耐震診断が必要なことや、手続きの流れをわかってもらえました。 3、賃貸住宅の改装を行うのに、改装前と、改装後を対比することにより、改装の内容を理解いただきました。 4、住宅確保要配慮者は、高齢者、外国人、一人親家庭、障害者、生活保護と幅広く人数も多い。統計上の数字で、神戸市の人口の約43%いることを知ってもらうことで、空き家の解消と入居促進両面に生かせることになりました。 5、貸主の悩みの一覧表の作成で、貸す側の心配や課題を解消するきっかけとする(保険制度などの説明)



賃貸住宅のチェックリスト

<古い賃貸住宅の場合> (所有種<更替種参照>・借主<更替種参照>)

No.	所在(区換地)	用途	地目	地番	備考
令和 年 月 日現在					
①借主に入っていますか	有(借主種、借主当種)				無
②稼働できますか	有(自己資金、資金借入、売却)				無
③共有者トラブルありますか	有(共有者のチェックリスト)				無
④各種の登記ありますか	有(買戻特約、所有権移転登記簿、地上権、借取権、賃借権、仮借許、借許)				無
⑤登記簿が揃っていますか	有(自己資金、資金借入、売却)				無
⑥耐震診断の必要がありますか	有()				無
⑦物件に該当するトラブルありますか	有(借主が買主を、借主が借主、分割借主を、借主を売却)				無
⑧建物のトラブルがありますか	有(借主の無断増改築、違法建築)				無
	有(建物及び構造物の結露(湿気、腐食、錆)、結露に隣室へ結露)				無
	有(大規模修繕の必要)				無
	有(雨漏れ、漏水、壁のひび割れ、自あり)				無
	有(壁紙剥離、床のひび割れ)				無
	有(防音壁、防音の取付)				無
	有(防音壁、防音の取付)				無
	有(防音壁、防音の取付)				無
⑨金銭面でトラブルありますか	有(賃料(相場と同じ、相場より7割以下、相場1/2以下)				無
	有(供給(家賃) 年 月 ~ 年 月)				無
	有(借主(家賃) 年 月 ~ 年 月)				無
	有(返金金)				無
⑩境界のトラブルありますか	有(借主のチェックリスト)				無
⑪土地のトラブルありますか	有(第三巻動産(ガス、水道、下水) 隣接地自己所有) 無				無
	有(隣接地(排水、雨水) 排水、廃水)				無
	有(公道(通行、隣接、道路の境界)				無
	有(隣接等の近接性、整理の必要)				無
⑫事務上のトラブル	有(契約書(全額、一部)				無
	有(建物登記(登記簿一簿別、未分割)				無
⑬借地のトラブルありますか	有(借地のチェックリスト)				無
⑭将来に何のトラブルありますか	有(西隣地が何のチェックリスト)				無