

予算編成及び税制改正等における要望事項

全国賃貸住宅経営者政治連盟

【前 提】

少子高齢社会の到来、人口減少が加速する現状、約 846 万戸の空き家・空き室のうち優良なストックを積極的に活用できる施策を講じること

【継続要望事項】

1. 現行通り、『家賃及び共益費への消費税課税は対象外』とすること

公営・公共及び民間の賃貸住宅に居住する国民の約 6 割は、国民平均所得以下であり、未就労の学生や年金受給生活者も多く含まれている。また、先進主要各国においては、消費税率や課税対象範囲が異なっているものの、賃貸住宅の家賃等にかかる消費税は、すべての国において非課税となっていることから、現行通り、「家賃及び共益費への消費税課税は対象外」とすること。

2. 住宅扶助費等は、原則、家主等へ直接支払う代理納付とすること

生活保護費をはじめとした社会保障費は増収傾向にある。特に住宅扶助費の不正受給、目的外使用、職員等の横領・着服及び貧困ビジネスの参入等は、未だ撲滅されておらず、それらを阻止するためにも、住宅扶助費の給付方法は、『原則、代理納付』とすること。

【重点要望事項】

1. 賃貸住宅の維持管理及び性能向上を推進するための家主向け支援措置を求める

我が国は少子化・人口減少を背景に、住宅ストックの有効活用へと政策を転換しております。周知の通り、災害時の賃貸型応急住宅として、住宅確保要配慮者のセーフティネット住宅として、民間賃貸住宅はますます期待が寄せられます。このような状況を踏まえて、家主が適切な投資判断のもとで計画的な改修工事や設備交換等を積極的に行えるよう、分譲マンションの長期修繕計画と同様のスキームの検討等、資金確保・普及啓発・資産価値の向上等への必要な支援策を講じること。

2. 家主が安心して住宅を賃貸できるよう、入居者の遺留品等が処分できる施策を講じること

身寄りのない方が孤独死や自殺等で亡くなった場合や、入居者が家主への承諾なく残置物を放棄して行方不明となった場合に、相続人の同意なく遺留品又は残置物が処分できるよう、取扱い方法を明確化し、家主が安心して住宅を賃貸できるような施策を講じること。

3. 家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示及び解約に係る正当事由の改善を求める

公営住宅と同様、『入居者が家賃を三月以上滞納したときは、賃貸人は家賃滞納者に対して、賃貸借契約を解除して明渡しを請求することができる』旨をガイドライン等で国が明示すること。また、借地借家法は、戦中・戦後の住宅不足を考慮し入居者保護に傾倒した法となっており、家主からの解約には相当の正当事由を要する。現在は住宅ストックも十分にあるため、より合理的に家主から解約ができるようにすること。

4. 中古住宅に改修工事等を施した場合、その価値を適正に評価する制度創設を求める

民間賃貸住宅を含む中古住宅、特に木造戸建が築後 20 年程度で一律価値ゼロとされており、改修工事等を施した場合においても金融機関の担保評価はゼロとみなされている。改修工事等を施した場合、その価値を適正に評価する制度の創設を求める。

5. デジタル庁の創設に向け、民間賃貸住宅の賃貸借契約においても電子化を進めること

平成 25 年 12 月 20 日、IT 総合戦略本部で決定された「IT 利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン」に基づき、不動産取引の重要事項説明が対面原則から電磁的方法へと社会実験が進められたところであるが、現政権の掲げるデジタル庁創設に向け、『必要な押印の廃止』を実現するために宅地建物取引業法及び借地借家法等を改正し、民間賃貸住宅の賃貸借契約をはじめ家賃債務保証の契約や関連する事項も含めて電子化を進めること。