

# 2024年度「予算編成及び税制改正等における要望事項」

## 【前提】

少子高齢社会の到来、人口減少が加速している現状、空き家・空き室（約846万戸）の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、滞納実績に関係なく、家主等へ直接支払う（代理納付とする）こと

2020年4月より、民間賃貸住宅においては、家賃等を滞納している者に対しては、『原則、代理納付』。公営住宅及びセーフティネット住宅においては、滞納実績に関係なく、『原則、代理納付』とする運用が開始された。

さらに、生活保護受給者の民間賃貸住宅への入居機会を拡大し、生活保護受給者の居住の安定を確保するため、公営住宅等と同様、滞納実績に関係なく、『代理納付』とすること（原則は不要）。

### 3. 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

ちんたい議連の先生方をはじめ、国土交通省並びに東京国税局等のご教示のもと、賃貸関係団体で共済協同組合を立ち上げ、共済掛金として全額員金として認められて計画的に修繕ができることとなったが、その対象は、『外壁と屋根』に限定されている。賃貸住宅入居者の居住環境の確保及び向上のためにも、分譲マンション同様全共用部（鉄部、共用廊下、バルコニー、給排水管等）や、水回り設備（風呂、トイレ、キッチン、洗面台）の修繕、交換工事費も対象に追加すること。

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

『60歳以上を対象』としたモデル契約条項が示されたため、一定の入居者の遺留品等が処分できることとなった。しかし、（一社）日本少額短期保険協会のレポートによると、孤独死の割合は、「60歳代以上が60%、20～50歳代の現役世代が40%」と公表されている。本来、人間の死期は不明であり、身寄りのない方には年齢要件を設ける必要性はない。また、死亡による行方不明時の残置物処理についての施策も講じること、孤独死に対する家主の不安を軽減することで、単身者の賃貸住宅への入居機会を確保・拡大し、国民の住生活の安定・向上に貢献する。

# 【重点要望事項】

## 1. 国民の住生活の安定確保のため、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するにあたり必要な支援の拡充を図ること

少子化や高齢単身世帯の増加等を背景に連帯保証人の確保が困難となり、家賃債務保証会社はその責務を担っている状況にあり、家賃債務保証を利用することが事実上の入居条件となっている。これにより、家賃滞納の不安が軽減されているが、2022年12月の最高裁判決において、「連帯保証債務の履行があるときは、賃貸人との関係においては、賃借人の賃料債務等が消滅するため、これを理由に賃貸借契約を解除できない」と言及され、家賃滞納を繰り返しても家賃債務保証会社の代位弁済により入居継続が可能と考えるモラルハザードが危惧される。その結果、入居審査の厳格化を招き高齢者等の住宅確保要配慮者はもとより、一般市民の住まいの安定確保が脅かされる事態に発展することが懸念される。

これらの状況を踏まえ、民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するのであれば、高齢者等の住宅確保要配慮者をはじめとした入居希望者の住まいの安定確保が脅かされることのないようなセーフティネット機能の拡充を求める。

### ①要配慮者の受入れに伴う事業者への支援の強化

・入居期間に応じた奨励金、協力金制度の創設 ・入居審査緩和に応じた民間事業者負担リスクの公的補填

### ②要配慮者の受入れに対する心理的ハードルを下げるための負担軽減策

・事業者による入居者死亡や残置物への対応に対する助成制度の創設 ・遺失物制度のような残置物処分の簡便手法の創設

### ③居住支援法人への業務拡大と支援強化(家主・入居者双方からの各種相談に対応できる制度・財政基盤強化)

・安定的役割を果たすための運営費支援の拡充

## 2. 家賃滞納者への明渡しに係る指針の明示を求める

公営住宅法には、『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』条項が備わっている。民間賃貸住宅で住宅確保要配慮者を受け入れることに対して、家主の理解を促進するためにも、公営住宅と同様の旨をガイドライン等で国が明示すること。

## 3. 円滑な建替えを推進するため、借地借家法の正当事由の見直し等を求める

借地借家法は戦前・戦後の住宅不足下における立法であり、入居者保護に傾倒しているため、家主からの解約には厳格な正当事由を要する。ところが、現在は空き家・空き室問題が生じるなど、住宅ストックの不足という立法当時の状況から大きく変化している。また、高経年の賃貸住宅が増加する中、建替えによる再生を検討する際に入居者がいれば、貸主都合の解約の正当事由を補強するために高額な立退料が必要とされる場合がある。住生活基本計画において分譲マンションの円滑な建替えの促進が示されていることに鑑み、民間賃貸住宅においても建替えを円滑にできるよう貸主都合の解約にかかる正当事由の見直し、並びに立退料の助成を求める。

以上、最も優先する重点項目を記載しております。