

# 2025年度「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〔ちんたい政連〕（2024年6月6日 第18回年次大会承認）

## 【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900万戸）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. 住宅共済費等は、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、生活保護受給者の入居機会を拡大し、居住の安定を確保するため、民間賃貸住宅においても、『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、外壁・屋根・共用部に対する大規模修繕費用が、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。賃貸住宅入居者の居住環境の確保及び向上のためにも、水回り内装設備（キッチン、ユニットバス、洗面設備、トイレ等）の修繕、交換工事費、及び物件の解体費用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、死亡によらない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措置を求める

単身高齢者等の住宅確保要配慮者(要配慮者)の住まいの確保について、家主が安心して賃貸住宅を提供できる環境を整備するため「住宅セーフティネット法改正案」が第213回国会で可決・成立した。概要は以下の通り。

- ①賃貸借契約が相続されない仕組みの推進 (終身建物賃貸借契約の認可手続きを簡素化)
- ②残置物処理に困らない仕組みの普及 (入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加)
- ③家賃の滞納に困らない仕組みの創設 (要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定、住宅金融支援機構(JHF)の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減)
- ④居住支援法人等が大家と連携し、見守りや、心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつながりを行う「居住サポート住宅」の創設

上記①に対し、「住居の規模25㎡以上の要件は、活用可能な物件が限られるため緩和すること(高齢者住まい法施行規則)」

上記②に対し、「居住支援法人等が死後事務委任契約を積極的に受託できるように助成制度の創設  
・遺失物制度のような残置物処分の簡便手法の創設」

上記③に対し、「認定事業者に対する、要配慮者引受けに応じた事業者負担リスクの公的補填」

上記④に対し、「居住支援法人等が安定的役割を果たすための運営費の支援をすること。その際、事業者の居住支援の質や実績、地域の実情への理解や関係機関との連携状況を総合的に評価し、適切な事業者に適切な支援がなされること」

## 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。

## 4. 既存住宅の流通を促進するため、中古住宅に改修工事等を施した場合、金融機関による適正な担保評価がなされるよう制度創設を求める

ストックの有効活用は我が国の重要課題として住生活基本計画に示されている。金融機関をはじめ関係者に対し、積極的な取組を促すべきである。国土交通省では、「地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業」を実施しているが、特定の地域及び金融機関のみならず、全国で、改修工事後の価格が適正に担保評価がなされるよう制度創設を求める。