



全国賃貸住宅経営者政治連盟（ちんたい政連）

〒100-0004 東京都千代田区大手町 2-6-1 朝日生命大手町ビル 17 階

TEL:03-3510-3131 FAX:03-3510-3132

平成31年度 重点要望事項

平成30年7月



全国賃貸住宅経営者政治連盟

(ちんたい政連)

平成 31 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、人口減少が加速する現状、約 820 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加傾向にある。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. 賃貸マンションやアパートの大規模修繕積立金を課税対象外とすること

分譲マンションを区分所有者が賃貸している場合、『大規模修繕積立金』は管理組合に義務的に支払う必要があり、修繕目的以外に流用できなくなる等から必要経費として認められているが、賃貸マンション等を単独所有している場合、必要経費に算入することは認められていない。賃貸住宅のストックを長期にわたり活用するための施策として、分譲マンションと同様に『大規模修繕積立金』を必要経費に算入できることとし、課税対象外とすること。

2. セーフティネット住宅の登録数や検索の機会を増やすためのあらゆる施策を講じること

公営住宅とあいまって住宅確保要配慮者を受け入れる民間のセーフティネット住宅の登録数が増えない要因の一つとして、一部の地方公共団体における高額な登録手数料がある。住宅確保要配慮者に空き部屋を積極的に提供する家主の登録を促進するために、原則、登録手数料は無料とすること。また、登録に係る過剰な申請書類を省く、民間ポータルサイトを介して登録もできる、さらには公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会（ちんたい協会）の安心ちんたい検索サイトと連携し、検索の機会を増やす等、あらゆる施策を講じること。

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。