

滞納・明け渡しに関する発言内容

平成21年5月12日
第3回民間賃貸住宅部会 発言骨子
(社)全国賃貸住宅経営協会

本会議の論点である「滞納・明け渡しを巡る紛争の防止のための仕組み」を審議する前提条件として、再確認して頂きたい事項がございます。それは、今後益々加速化する人口減少、高くなる空室率、高齢化社会の拡大、またオーナーの高齢化と賃貸住宅の老朽化への対応でございます。

今回は、「滞納・明け渡しを巡る紛争」に関する要望内容と問題点を列記させていただきます。

(1) 入居者とオーナーの紛争が起きないためにも賃貸借契約全般における

国土交通省版ガイドラインの作成が必要

- ① 賃貸住宅入居者の大半が平均所得以下である。
- ② 賃貸物件情報は、インターネット等にて比較できるが、入居者を調査・選別することはできない。
- ③ 消費者契約法の過大解釈をせず、入居者は賃貸借契約を遵守するべきである。家賃滞納常習者又は家賃支払能力のない方には、セーフティネット対策が必要である。
- ④ 家賃滞納等の不良入居者の法的な明け渡しに対して、金銭的・時間的なロスが多いため、法制化を図り、早急かつ安価な解決策を講じるべきである。また、夜逃げ等による放置家財、不法投棄の廃棄物、家電製品、自転車・自動車等有料廃棄物処分についても同様である。
- ⑤ 原状回復に関する事項の明確化が必要である。また、敷金は預かり金であり保証金、礼金や更新料は大規模修繕及び原状回復のために必要な運転資金である。
- ⑥ オーナーの85%が個人で、その6割が60歳以上。中小企業以下の資本力で、事業規模も小さく、かつ事業基盤・経営力も弱い。

(2) 賃貸住宅管理会社、家賃債務保証会社等の許認可制等の導入と

管理・監督の必要性

- ① 家賃債務保証会社並びに家賃保証会社の業績管理と倒産回避が必要である。
- ② 賃貸住宅管理会社の業績管理と倒産回避が必要である。

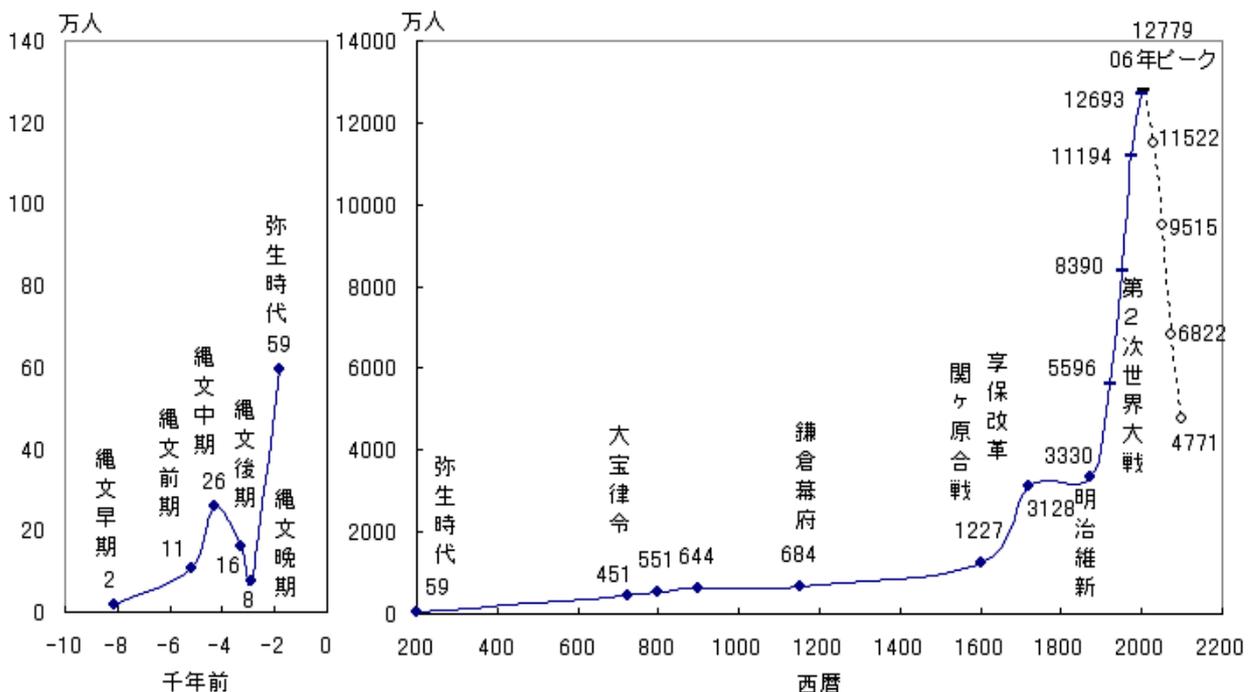
資料「日本の人口推移」

長期的にわが国の人口推移をみると、わずか100年の間に3300万人の人口が約4倍となり、その後の100年で約60%減少となる。(明治維新～2100年頃)

また、今後100年の間に65歳以上の人口比率が大幅に上昇し、2100年頃には40%を超えることとなる。(少子高齢化の更なる拡大)

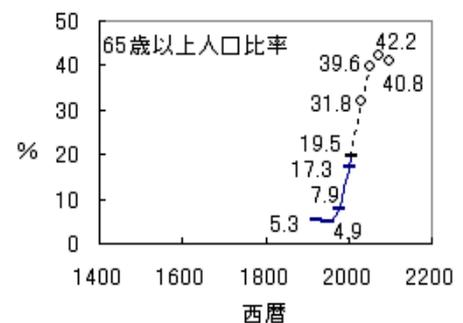
200年住宅ビジョンを掲げてこれからの住宅政策を講じているが、よりマクロ的な視点に立った判断が必要ではないでしょうか。

人口の超長期推移



(資料)

明治維新までは鬼頭宏「人口から読む日本の歴史」(2000) (“・”) 1920年、50年、75年、2000年は総務省「国勢調査」、2006年は総務省「推計人口」、(“-”) 2030年、2050年、2075年、2100年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2006年12月推計)」の出生中位(死亡中位)推計(“-o-”)



キーワード：「住宅ストックの拡大」「賃貸住宅空室率＝民間22.4%」