

はじめに

小規模家主の会は、2012年11月、「小規模民間賃貸住宅は、日本の住宅供給にあたって、重要な役割を果たしていることに鑑み、小規模家主は、その役割を自覚し、『住まいは人権』の立場から、国や地方自治体などに、小規模民間賃貸住宅政策の確立をめざすこと」を目的に発足した。

その後、小規模家主の会は、現在まで、「勉強会&相談会」を開催し、小規模家主の種々様々な悩みを出しあい共有するなかで、これらの諸課題を解決するため、ここに、「小規模家主の会の要求と政策」を提案するものである。

今後、小規模家主の会は、自ら小規模家主の要求を実現するために活動するとともに、この政策実現のために、政府、国会、東京都、都議会、各区、区議会、マスコミ等に働きかけていく活動を展開するものである。

(1) 小規模家主の現状

東京都において、民間借家は住宅総数のうち40%を超えているところ、その民間借家の経営状況は、個人家主が80%を超え、その個人家主の年齢は、50歳代以上で80%（うち60歳代以上約60%）を占めている。

賃貸建物保有戸数は、50戸以下が88%、20戸以下が61%、10戸以下が33%となっており、20戸前後の小規模家主が多い。

(2) 民間賃貸住宅政策のあるべき姿

- ① 民間賃貸住宅について、国は、景気対策の一環として位置づけられているが、本来、住宅政策のなかで重要な役割を占めるものとして位置づけられるべきである。
- ② 住居について、持家のための優遇政策や、公営賃貸住宅政策だけでなく、民間賃貸住宅政策を確立すべきである。
- ③ 小規模家主が客観的には日本の住宅政策の一翼を担っている以上、小規模家主が住まいを求める人に安心安全な住まいを提供し、その代わりに小規模家主が適正な利益を得られる制度を創設すべきである。

(3) 小規模家主の基本的要求

1. 入居者の確保の要求

賃借人が種々の事由で立退き、賃貸住宅が空き家になると、新規入居者を確保することが困難な実情にあるので、新規入居者を速やかに確保したい。

2. 賃貸住宅の修理・改修・建替え・耐震診断・耐震改修などの要求

小規模家主の賃貸住宅には、「旧耐震」時の建物を含む築後数十年の建物が多く、修理・改修・設備の更新・耐震改修・建替えが必要となっている実情にあるので、建物の修理・改修・建替え・耐震診断・耐震改修をしたい。

3. 小規模家主の交流の要求

小規模家主は、賃貸経営をするにあたって、種々様々な困難を抱えている実情にあるので、他の小規模家主がどのような悩みを持ち、どのように解決してきたかなど、小規模家主同士で交流したいという要求がある。

4. 民間賃貸事業に対する行政の施策の拡充の要求

民間賃貸事業に対する行政の施策が少ない実情にあるので、行政の支援施策の大幅な拡充の要求がある。

(4) 政策提言

1 入居者確保の要求実現のために

各市区町村の積極的な働きかけのもとで、行政、不動産業者、NPO 法人、小規模家主の組織、借家人の組織などが参加する「居住支援協議会」を設立すること。

2 貸家の修理・改修・建替え・耐震診断・耐震改修などの要求実現のために

各自治体に、弁護士・一級建築士・税理士などによる法律、建築、税務、金融、助成措置、不動産等についての「総合相談会」を実施すること。また、各自治体に、「小規模家主の問題」を扱う窓口を設置すること。

3 賃貸経営の交流の要求実現のために

各自治体は、各行政区域内の小規模家主の交流会開催のための費用を助成すること。

4 民間賃貸事業に対する行政の施策の拡充のために

- ① 住宅セーフティネット整備推進事業に基づく国庫補助事業(改修工事と住宅要配慮者・高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない者、災害等特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯)への賃貸について、賃貸対象者の要件を廃止し、全ての住まいを求める人を対象者とする。
- ② 住宅要配慮者に該当する借家人への措置のため、家主と行政が協働する体制を作ること。
- ③ 行政による民間賃貸住宅の「借り上げ制度」を拡充すること。
- ④ 賃貸住宅の建設・改修・耐震化資金の融資をあっせんし、利子を全額補助すること。
- ⑤ 住宅要配慮者の民間賃貸住宅の賃借希望者に対し、初期費用(家賃3か月分相当額)を補助すること。
- ⑥ 賃借希望者に保証人がいない場合のために、保証人に代わる「公的保証会社制度」を設立し、借家人へ保証料を全額補助すること。
- ⑦ 当面、公営住宅等入居基準に該当する人で、民間借家に入居している借家人に対し「家賃補助」をすること。
- ⑧ 生活保護受給者へ給付される住宅扶助手当について家主への直接支払とすること。
- ⑨ 建築基準法違反、消防法違反の「脱法ハウス」に対する取り締まりを強化し、そこに入居している人を民間賃貸住宅に斡旋すること。
- ⑩ 国・自治体は、民間賃貸住宅に対する耐震診断費用・耐震工事費用を一般住宅なみに補助すること。

小規模家主の会

(連絡先)

東京都新宿区百人町1-20-3 渡辺ビル505
NPO法人建築ネットワークセンター内

電話 03-5386-0608

東京都台東区東2-25-10 新協ビル505

NPO法人住生活改善・住宅耐震支援センター内

電話 03-3837-7611