

(社) 大阪賃貸住宅経営協会中央支部
大阪中央共同住宅経営協会
〒542-0012 大阪府中央区谷町 7-5-22
(南納税協会 2F)
TEL 06-6764-0180
FAX 06-6764-0181
URL <http://www.ockjk.com/>
理事長 下村昌弘
副理事長 西尾元伸
副理事長 大西達夫
事業部長 村口啓三
他 役員一同

家賃取り立て行為の規制法案に関する陳情書

1、法律案是正要求の趣旨

大阪中央共同住宅経営協会は、今国会に提出されています「賃借人の住居の安定を確保するための家賃債務保証業の業務適正化及び家賃等の取り立て行為の規制等の法律案」の一部是正を要求します。

2、上記法律案の具体的要求

- (イ) 第 4 章 第 61 条の条文案の「賃貸住宅を賃貸する事業を行う者・・・」という文言を明記しないこと及び不法な取り立て行為の禁止範囲の縮小及び訂正を要求します。
- (ロ) 第 6 章 罰則 第 73 条の条文案において、賃貸住宅を賃貸する事業を行う者に実刑等の余りにも厳しい規律が適用されることに承服しかねます。

3、陳情の理由

大阪中央共同住宅経営協会は、(社)全国賃貸住宅経営協会大阪本部の(社)大阪賃貸住宅経営協会中央支部として属し、現在約 130 名の賃貸住宅オーナーの皆様が集まる団体であります。そして当協会は、昭和 27 年に南貸室アパート組合を創立以来、今日まで約 60 年の歴史と伝統を誇りにしている全国一古い民間賃貸住宅の組織団体です。今日まで当協会は、入居者との良好な関係を保ち常に安全・安心・安定した賃貸住宅の経営環境をつくりだそうと、会員一丸となって取り組んで参りました。しかし、最近の経営環境は、大変厳しい状況下におかれています。例えば、賃貸住宅の供給過剰の市場の真ただ中であって、空室の増加、家賃の大幅下落、原状回復費の負担、敷金・保証金無し、家賃滞納の増加、広告料と称する仲介料の大幅増額、建物維持コストの増加等々の問題が生じて来ており、正に危機迫る環境にあります。それでも会員の皆様は、業務の運営を確保するための努力を惜しまず、万一の災害時も含めて常に良質の賃貸住宅のストックの向上に努め、国民生活の安定に寄与して来たと自負しております。

さて、上記法案が、今国会に提出されて間もなく審議が始まることを情報把握不足の中で知り、早速平成 22 年 3 月 30 日に国土交通省 政策統括官付 政策評価官室にお電話をして、担当官より親切丁寧にホームページの情報先を教えてくださいました。そして国会に提出された法律案と社会資本整備審議会の民間賃貸住宅部会での議事録資料を入手することが出来、勉強会を兼ねて緊急の執行部会で検討させていただきました。

その結果、この法律案が出来るまで多くの関係皆様の、大変なご努力の経過を知ることが出来ました。しかし、今回提出された法律案の家賃関連債権の取り立てに関する不当な行為の規制（第 61 条）の条文案に、突然「賃貸住宅を賃貸する事業を行う者・・・」という文言が何故挿入されてしまったのか、全く理解出来ません。大阪中央共同住宅経営協会会員の皆様からすると、これまでの長い歴史と伝統の中で培ってきました賃借人との友好関係に水を差すようになるのではないかと、大変危惧致しております。これまで再三、賃借人は、弱者で保護することが善とされて参りました。そして大阪中央共同住宅経営協会家主の皆様も、今日まで経営努力の中で許容範囲内として受け入れて参りました。しかしその結果、却って今や弱者の立場に立たされていると日々実感させられております。賃貸住宅の賃貸人と賃借人との間で交わされます適法な双務契約である賃貸借契約がありながら、その実行に当たり公平ではなく、上記第 61 条文案の中で、一方的と思える滞納家賃取り立て禁止行為の範囲拡大がなされ、しかも第 73 条文案では、いきなり実刑の伴う厳しい規律が条文案の中に挿入されていることに、大阪中央共同住宅経営協会と致しましては、全く承服出来ません。

また本年は、国勢調査の年であり、公共政策における公平性の確保が謳われております。調査報告の義務はあっても、協力義務がありません。しかし当協会では、これまで各世帯に漏れなく正確に調査票の配布及び回収に協力するよう呼びかけて参りました。すでに今年の国勢調査に役所の方より協力要請があり、大阪中央共同住宅経営協会としての効率的で低コストの調査集計方法に、協力することを検討しております。

終わりにあたり、この度突然の拙文陳情書提出となりましたことをお詫び申し上げ、私達家主の切なる訴えを、国会のご審議にご配慮下さるよう、何卒宜しくお願い申し上げます。