

発展を目指す企業家のための経営指南役

No.534

平成21年 9月 28日(月曜日)

社 外 重 役

Selected Clients & Professionals Relationship

発行)株式会社ノースアイランド

東京本社)東京都千代田区丸の内3-2-3 富士ビル5F

Tel.03-3216-2004 Fax.03-3216-0439

大阪支社)大阪市北区中之島3-3-23 中之島ダイビル9F

Tel.06-6448-2004 Fax.06-6448-0539

F P

税務会計

家賃滞納者をブラックリスト化
賃貸住宅情報の一括管理に賛否

生活設計の基本となる住宅事情を巡って今、賃貸住宅業界では悪質な家賃滞納者の信用情報データベース化が進んでいる。借家人に代わって家賃の肩代わりをする家賃保証会社が窮して、追い出しも辞さないといわれる。そこで日本賃貸住宅管理協会が借家人の信用情報をデータベース化し、個人情報の一括管理で悪質な滞納・遅延者を入り口で閉め出そうという雲行き。

不況で仕事がなくなり家賃も滞納し、やがて追い出しに遭う。これが“ハウジングプア症候群”で、急増している。一方、賃貸住宅業者側は家賃滞納者が増えた上に、少子高齢化で最近の空き部屋率が2割も増えた。さらに、家賃滞納者を退去させるには業者負担で時間と費用がかかる、といった三重苦に悲鳴を上げている。

しかし、専門家の間では見方が二つに分かれている。賛成派は、滞納によりいたずらに家主側にコスト増を強いて、それが良質な借り主に転嫁され、賃貸住宅市場を矮小化するという、市場主義を主張する。反対派は、安易にブラックと線引きして永久追放するような事態を恐れている。ただ両者とも、悪質な業者の情報公開も行い、家賃保証業界による「追い出し」問題にもメスを入れる公平策が本筋と指摘する。

分譲マンションでも、毎月の管理費の未納者が増えている。売り出しても買い叩かれ、他所へ移るにも出られず、生活設計の住居費という根底が今、新たな負担増でのしかかっている。

政権交代で税制も大きく変わる！
消費税は4年間は現行税率を維持

8月30日に行われた衆院選挙の結果、民主党が大勝し、政権交代が実現した。民主党政権となったことで財政再建や税制抜本改革の行方が気になるところだが、今回の衆院選で打ち出した民主党のマニフェスト(政権公約)によると、消費税を含む税制の抜本改革については、2009年度税制改正法附則による道筋に沿って、2011年度までに必要な法制上の措置を講じ、経済状況の好転後遅滞なく実施すると表明している。

ただし、消費税については、現行の税率5%を維持し、税収全額相当分を年金財源に充当すると明記、鳩山由紀夫代表も「4年間は上げない」と明言している。

消費税の引上げは、社会保障目的税化や、その用途である基礎的社会保障制度の抜本改革を前提に、「引上げ幅や用途を明らかにして国民の審判を受け具体化する」。財政再建については、今後10年以内に国・地方のプライマリー・バランス黒字化の確実な達成を目指す。

税制面では、自動車関連諸税の整理、道路特定財源の一般財源化、給付付き税額控除制度の導入、中小企業に係る法人税の軽減税率を18%から11%に引下げ、「一人オーナー会社(特殊支配同族会社)」の役員給与に対する損金不算入措置の廃止などを掲げている。

また、税制改正の議論・決定過程を透明化するため、与党内の税制調査会は廃止し、財務相のもとに政治家をメンバーとする新たな政府税制調査会を設置する。

今週のキーワード

家賃保証会社

家賃保証の仕組みは、家主と入居者で賃貸借契約を結び、保証会社は家主と滞納家賃立て替えの保証契約を行う。保証会社と入居者は、入居者負担の保証料支払いの保証委託契約を交わす、という三者間契約で成立する。入居者が家賃を滞納すると、家主や不動産管理会社は家賃保証会社に家賃の肩代わりを求める。家賃保証会社は入居者に代わって支払った後、肩代わり分を入居者に請求する。「追い出し屋」の台頭に全国追い出し屋対策会議が今年2月大阪市で結成された。