

東借連第37回定期総会議案書

2021年5月23日

東借連第37回定期総会運動方針案

はじめに

私たちは今、新型コロナウイルス(COVID-19)感染症の世界的な蔓延(パンデミック)によって、命と暮らしが脅かされている。新型コロナウイルスは、人から人へと感染し、基礎疾患がある人や高齢者が感染すると重病化し、命を奪う危険がある。同時に、感染しても無症状者が存在し、感染を拡大させている。感染を抑えるための検査体制を強化しないと「医療崩壊」につながる。安倍前政権・菅政権は、国民に感染予防を求めるのみで、PCR検査など検査体制の強化に対しては消極的な対応にとどまり、去年は「GO TO」キャンペーン等の「無為無策」の政策によって、昨年未からコロナ感染の大爆発を招き、今年の1月7日に「緊急事態宣言」が発令されが、感染は治まらず変異ウイルスの発生によって感染は急拡大し、解除から僅か1か月後の4月25日に再び「緊急事態宣言」を発した。

新型コロナウイルスの感染拡大によって日本経済は深刻な危機を迎えている。倒産・廃業する企業が続出し、職を失うと同時に住まいまで失う事態が去年の4月以降続いている。「新型コロナ災害緊急アクション」などの支援団体には、「コロナで失業し、家賃が払えない」、「所持金も底をつき、数日間食事も取っていない」等々のSOSが連日寄せられている。とくに、女性・若者など非正規で働く労働者の生活を直撃している。今後、さらに正社員のリストラが予想されている。

コロナ禍の中で、支援団体や住宅運動団体では家賃が支払えない人に対して立ち退きを迫るのではなく、まず「住居確保給付金」の活用等を訴え、政府に給付金の抜本的な改善を要請し、昨年未には給付期間の支給を12カ月間に延長させた。今後、給付金制度にとどまらず、住宅に困窮する人たちの住まいを守るために、恒久的な「家賃補助」制度の創設を本格的に実現させる運動をどう発展させるか差し迫った課題となっている。

組合には、コロナ禍の生活困窮に始まり、様々な借

地借家相談が寄せられている。こうした相談に応え、借地借家人と権利を守るためには、連合会と地域の借地借家人組合を存続・維持させることが何よりも重要である。本総会は持続可能な組合をどう作っていくか、運動の担い手である役員をいかに育てていくかを議論することが最大の任務である。厳しい状況中で、私たちは様々な創意ある取り組みによって、組合運動の新たな発展の道を探りだしていくために努力しよう。

1、私たちをとりまく情勢の特徴

(1) コロナ危機を深刻にさせた新自由主義

新型コロナウイルスは、自然環境の破壊によって、野生生物に元々いたウイルスが変異して人間社会に入り込んできたと言われている。地球規模の温暖化や大規模災害の多発なども地球環境の破壊という点で共通している。資本主義経済が行き詰まり、資本主義の特徴である利潤第一主義は、人間の生存そのものを脅かしている。

目先の利益を増やすために、あらゆる規制を取り払い、医療・介護などの社会保障を削り、自己責任を押し付け、経済のグローバル化を強引に進めた結果がコロナパンデミックの感染をより深刻にさせている。

雇用の面でも非正規雇用である「使い捨て労働」を拡大させ、「コロナ解雇」が横行している。経済危機が起きるたびに、一番弱い非正規労働者が切り捨てられ、雇用を守るための手立てすら取られていない。

住宅政策の面でも「新自由主義」が90年代以降徹底され、市場を通じて自己責任で個人の住宅を確保することが強いられてきた。セーフティネットといわれる公営住宅など公共住宅政策は極めて小規模に抑えられ、民間賃貸住宅は「仮住まい」状態で劣悪・狭小・高家賃のままで「家賃補助」などの公的な支援もない状態で放置されている。

新型コロナの感染拡大の影響による失職で住まいを失う人が増加する中で、住宅困窮者は自己責任で住宅を確保することは困難である。「自助」の前に、家賃の支払いに困窮する人たちに対する手厚い「公的支援」策こそ必要である。

(2) 住居確保給付金から家賃補助創設を

コロナ禍で家賃の支払に困窮する人が増え、実質的な家賃補助「住居確保給付金」の改定が昨年4月に実施され、昨年11月までの8ヵ月間で支給決定件数が11万件を超え激増した。離職以外に減収になった人も対象になり、ハローワークなどへの就職活動を行わなくてもフリーランスなども支給の対象になった。但し、給付金の支給が9ヶ月を超えた場合には求職活動や資産要件等が厳しくなった。なお、緊急事態再宣言によって、1回のみだった給付金が本年6月末までに申請すれば3ヶ月分再支給されることになった。

給付金は厚労省の所管で、自立支援制度による就労支援の一環で行われるもので、支給要件、収入要件や支給額が生活保護基準に基づいているため、支給対象から外れる人あり、極めて限定されているため、抜本的な改善が必要である。

公的・民間を含めた収入に占める家賃負担率は年々上昇している。阪東美智子・国立保健医療学院調査上席主席研究官の調査(住宅白書2019)によると、東京都では家賃負担率30%超が39・7%、50%超が19・7%を占めている。とくに、年収200万円未満の借家世帯の家賃負担率が30%以上の割合が2003年70・9%から2013年には72・3%に上昇している。年齢別では25歳以下と60歳以上の階層の家賃負担が大きく、とくに単身者と女性の借家世帯で家賃負担の重く、生活を圧迫している。

コロナ以前から高家賃負担でギリギリの生活を強いられている借家世帯がコロナの影響で家賃が支払えなくなっている。低年齢から高齢者のアンダークラスといわれる階層への家賃負担を軽減する家賃補助や公営住宅の入居など、公的な住宅支援政策の抜本的な強化こそが今こそ求められている。

(3) 住宅セーフティネットの現状と問題点

政府は、住まいを市場化する政策の影響で、市場で安定した住まいを確保できない人たちを「住宅確保要配慮者」と定義し、2017年のセーフティネット法改正で、低額所得者、高齢者、障害者、被災者、子供

を養育している者などの入居を拒まない住宅を都道府県に登録する仕組みを創設した。

2020年度3月まで17万5千戸の目標で取り組まれたが、家主にはほとんど登録のメリットがなく、家主に家賃低廉化が受けられる「専用住宅」は地方自治体の補助費が必要なため登録が全く進んでいない。ところが、2020年12月から家賃低廉化のない「一般住宅」の登録が急速に進み、3月には全国で35万戸を超え、東京でも3万9千戸を超えた。しかし、平山洋介神戸大学院教授の調査で、登録住宅の85%が大東建託のサブリース物件であることが明らかになり、ほとんど入居中の物件であることが判明した。東京でも7割以上が大東建託の物件である。大東建託の物件は専用住宅の登録はなく、ほぼ市場家賃で入居者を募集している。住宅確保要配慮者は入居審査があり、保証会社の審査で落とされることもあり、必ず入居できる保証はない。東京の登録住宅の家賃は高額であり、月額8万円以上が実に86%を占め、10万円以上が52%に達している。これではセーフティネット住宅とは到底言えず、住宅セーフティネット制度の抜本的な改善が必要である。

(4) 新自由主義の政治の転換を

コロナ危機から見えてきた新自由主義の利潤第一主義、弱肉強食、自己責任押し付けの政治の限界から、資本主義そのものを問い直す「ポスト資本主義」が先進資本主義国の中で叫ばれ始めている。市場重視ではなく、私たちが長年運動として求めてきた「住まいは人権」に基づく住宅政策の実現、借地人や借家人の人権が優先されるためには、政治の転換が必要である。

新型コロナ対策の無策、「桜を見る会」の前夜祭をめぐる安倍前首相の疑惑、吉川元農林水産相の大手鶏卵生産会社からの献金疑惑、東北新社による総務省への接待疑惑等々と次々に起こる疑惑の解明に安倍・菅両政権は一貫して消極的姿勢に徹している。国民の政治不信は高まり、菅政権の支持率は低迷している。

さらに、日本学術会議の会員任命拒否問題など学問の自由に対する介入は憲法違反であり、学問と研究を

政府の統制下に置くもので、歴史を逆転させる暴挙である。こうした政府の強権を許せば、私たちの自由や人権の制限につながる。

今年7月には東京都議会議員選挙があり、10月までには総選挙が行われる。これらの選挙を通じて、差別と貧困を拡大させる「新自由主義」から決別し、「住まいは人権」の立場から「居住の権利」保障の実現に向けて、国や都の政治の流れを大きく転換させよう。

2、運動の成果と課題

(1) 底地買いと地上げ問題に対する取り組み

借地人が居住している土地を地主から購入し、借地人に対して「底地を買い取るか、借地権を売却するか」二者択一を迫る底地買い問題が東京都内各地で横行している。当初は、主に関西系の地上げ業者が行っていたが、最近では東証一部上場会社から旧来の地上げ業者まで幅広い不動産業者が底地の買い取り事業に参入してきている。底地買いが完全にビジネス化し、借地人にとって底地が何時転売されるか分からない状況になっている。

各地の組合には底地買いの相談が相次いでいる。借地人個人での相談には応じず、組合や組合の顧問弁護士を介して交渉することで借地人に有利な解決に至っている。また、暴力的な追い出し行為に対してはブラック地主対策弁護団による仮処分など法的な行為でブラック地主・家主を撃退する成果も上がっている。

底地の買い取りや借地権の売却などを強要すれば宅建業法の「悪質な勧誘行為」に当たり、買取りも売却もしたくなければ明確に拒否することが必要である。借地借家人が個人で業者と対抗することは困難であり、組合の支援を受けて近隣の借地借家人が団結し、粘り強く交渉することが重要である。

(2) 賃料増額とコロナで収入が減少した賃借人の賃料減額について

底地買い業者の中には、底地の買い取りを拒否すると法外な賃料の増額を請求する事例も多く、不当な値

上げを拒否し、賃料を供託する事例が多い。中には、地代増額の調停でも協議がつかないと、不動産鑑定士を使って地主有利な地代増額算定を行い、訴訟を提訴してくる。借地借家法では、賃料の増減の根拠として経済事情の変化、地価の上昇、公租公課の増減等によって近隣の賃料と比べ不相当な場合とされている。コロナ不況の今、賃料を増額する根拠はなく、不当な増額請求に対して反対しよう。

コロナの影響で売り上げが減少したテナント等に対して、法務省は2020年5月に「賃貸借契約についての基本的なルール」を発表した。Q&A形式の回答で「3カ月分程度滞納では賃料不払いが生じても、信頼関係は破壊されず、オーナー（家主）による契約解除は認められないケースが多い」との見解を発表した。また、「家賃の減額や支払いの猶予」については、「一般に、賃貸借契約においては、不測の事態が生じた場合には当事者間で誠実に協議する旨の条項が定められています。このような条項に基づいてオーナー（家主）に家賃の減額や支払猶予等について協議を申し入れることが考えられる」と回答している。また、賃料減額等に応じた賃貸人に対しては賃料減額分を税務上の損金として計上でき、固定資産税等も免除する規定も設けられた。コロナで収益が減少した事業者は積極的に賃貸人に対し家賃減額の交渉を行うことが必要である。

また、事業者向けの「持続化給付金」と「家賃支援給付金」は、コロナ感染の影響が長期化する中で引き続き支援の継続が必要である。飲食店などへの時短営業の「協力金」については営業の実態に見合った給付金の支給が求められる。また、生活に困窮している子育て世帯等への「特別定額給付金」等の再支給が必要となっている。

(3) 更新料の請求に対する取り組み

2020年7月に東京高裁は「相当の更新料を支払うと契約書に書いてあっても、裁判所において客観的に更新料の額を算出することができる程度の具体的な基準ではないから更新料を請求できる権利は認めるとはできない」として、更新料の支払いを認めた東京

地裁の判決を覆し、借地人の組合員に逆転勝訴の判決を下した。

この判決は、当会の弁護団が勝ち取った画期的な判決であり、地主が控訴せず高裁判決が確定した。この結果、契約書に「相応の更新料」や「相場の更新料」を支払うと書いてあっても、更新料いくら支払うのか具体的な算定基準の明記がなければ更新料を支払う義務はなくなった。

多くの借地契約書には、更新料の具体的な算定基準まで書いてあるものは少なく、20年ごとに更新料の支払いで悩む借地人に対し、「更新料を支払わなくても大丈夫。契約は法律で更新ができる（法定更新）」ことを大いに宣伝し、この高裁判決を普及させよう。

借家の契約書は、家賃の1カ月分と明記されているものが多く、最初の契約時に明記された更新料を支払っても、次回から更新料を支払わないためには、更新料支払い条項を削除させるか、法定更新に持ち込むしかない。裁判になる可能性もあり、新たな法廷闘争が必要である。

更新料問題は、契約書が決定的に重要であり、賃借人にとって不利益な契約書にはうかつにサインしないよう注意し、契約に関する学習を強めよう。

(4) 明渡し・原状回復・修繕に対する取り組み

借家の老朽化やオーナーチェンジ等を理由とする明渡し請求は、賃借人の居住権にかかわる問題である。賃借人は老朽化や耐震性を借家の明渡しの理由にするが、賃借人から建物の修繕を要求しても応じてくれないことが多く、賃借人が自ら借家を退去するまで放置している事例も多い。わが国では零細な貸主が多く、借家を計画的に修繕することなく、建てては壊す食いつぶしの貸家業になっている。ここでも、民間賃貸住宅は「終の棲家」とはならず、劣悪な状態で「仮住まい」扱いにされている。

2020年4月から改正民法が施行された。賃貸借に関しては従来の判例や解釈が明文化され、借地借家法に関係するような改正は行われていない。民法第607条の2で賃借人の修繕する権利が新設され、「1、

賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったのにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。2、急迫の事情があるとき」には、賃借人が修繕をすることができることになった。なお、賃貸人の修繕義務については現行通りで、「賃貸人には、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務を負う」（民法606条）とされている。賃貸人が建物の使用収益に必要な修繕を行わないときは、組合や顧問弁護士に相談し、改正民法の規定を積極的に活用しよう。

今回の民法改正では、原状回復義務に関して民法第621条で「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化によって生じた損傷」については、賃借人には原状回復義務がないことが明文化された。これは、賃貸人の中には、原状回復とは入居した当初に戻すものと誤った解釈をしていることが多く、それを正す規定になった。

賃貸借契約書の特約で、通常損耗などを賃借人に負担させる「例外としての特約」については2005年の最高裁判決に基づき、国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、3つの極めて厳格な要件が定められており、たんに契約書に書いてあるだけでは特約は認められない。管理会社や家主の中には、退去後に預けてある敷金を返還もせずに半年以上連絡を寄こさない事例もある。また、敷金を上回る高額な原状回復費用の請求をめぐるトラブルの相談が後を絶たない。国交省のガイドラインに基づき、不当な原状回復費用の請求に反対し、泣き寝入りをせず、敷金を返還させる運動に取り組もう。

(5) 家賃債務保証会社を規制させる運動

賃貸契約時に賃借人が連帯保証人を立てたのに、家賃債務保証業者と契約させられ、その上に保証業者との契約に連帯保証人を立てさせられる「ダブル保証」が問題になっている。日本賃貸住宅管理協会の2018年の調査によると、保証業者の利用率は75%に達し年々増えている。賃貸契約時に保証会社を利用しないと賃貸住宅を借りることができなくなっている。賃

借人は保証会社との契約時に家賃の50%の保証料を支払った上に、毎年1万円を保証更新料として支払われる。

保証業者の審査では、生活保護受給者や高齢者等については三親等以内の親族の緊急連絡先がないと審査で落とされる事例も発生している。保証業者は数百社あるというが国交省に登録している業者は75社しかなく、現在の任意の登録制度の下では登録しなくても保証業を営むことができる。悪質な家賃の取り立てや不当な保証委託契約書を取り締まる法律がなく、事実上野放し状態になっている。さらに、保証委託契約を締結する際には、借人だけでなく連帯保証人や緊急連絡先の親族の個人情報まで提供させられる。

全借連では、昨年12月に保証業者の契約被害を訴える組合員や関係者が参加して、「保証業者との契約に連帯保証人を求めないこと、貸金業法と同等の取り立て行為の規制を設けること、登録しない保証業者の営業を禁止すること」等を求めて国土交通省に要望書を提出した。国土交通省にも保証業者の苦情等が寄せられている。保証業者の実態を多くの人に知らせ、保証業者の法的な規制を実現させよう。

(6) 家賃補助の創設と都営住宅の新規建設の運動

昨年末に労働組合・日本労働弁護団などが取り組んだ「年越し支援・コロナ被害相談村」には、コロナで仕事がなくなり、住まいまで失った人達が多数参加した。その他、全国各地でコロナの影響で、生活が困窮した人達への食事の提供、生活物資の支援、住まいを失った人達への一時的な宿泊先の紹介や生活保護の相談等が取り組まれた。

都内23区では、生活保護基準で借りられるアパートはなく、コロナ以前からアパートの家賃が支払えず、ネットカフェ等で寝泊まりしている若者が多かった。「ステイホーム」と言われても、コロナ禍で「ホーム」を失う人が続出している。

当面の『住まいの危機』を解消するために、「住居確保給付金はコロナ感染が収束するまで支給期間を延長させる。給付金の支給額は都内の家賃額の実態に見合

うように引き上げる」、「都営住宅の新規建設を再開し、建て替え時に戸数を増やす」、「住宅に困窮する若者・子育て世帯、高齢者の家賃負担を低減する家賃補助制度を創設する」、「民間賃貸住宅を東京都が借り上げ、低家賃で公的な若者向け住宅を整備、提供する」。以上の施策を東京都は国と協議し、実施することを強く求めるものである。全借連が取り組んでいる「家賃補助創設を求める国会請願署名」の取り組みは、組織を挙げて全力で取り組むとともに、他団体をはじめ広範な都民に署名を広げていこう。

3、組織の拡大強化

(1) 当会の組合の現状

- ①借地借家人組合のメリット、魅力がないと言われる。
- ②借地相談の減少—借地人の高齢化に伴い借地権を処分もしくは底地購入を希望する借地人が多い。
- ③借家人相談者の未入会—相談を1回で完結させたいと考える相談者が多く、入会しない。
- ④組合費未納—コロナ禍の影響もあり組合費の納入の遅れが目立つ。
- ⑤退会者が多い—やはりコロナ禍の影響により退会する組合員もいる。
- ⑥組合費制ではなく、有料相談制にしてほしい—組織に加入することを嫌う相談者も多い。

(2) 対策について

- ①借地借家人組合の魅力とは—相談者に組合入会のメリット、魅力を打ち出す必要がある。
- ②借地相談者の減少—借地権処分に動く借地人や底地購入する借地人も増えている。借地権は財産であることがわかっていない借地人も多い。今後借地権は財産であることを周知徹底するべきである。
- ③借家人相談者の未入会—主に若い世代の相談者に多く見られる傾向で、できるだけ時間とお金はかけずに解決したいと考えている。「お墨付きをください」と、法律を理解していない相談者に対する啓もうが必要である。組合に加入したくなるキャッチフレーズや宣伝方法を考えていこう。

④組合費未納—組合費を払わず、そのまま徐々に組合から抜ける組合員がいる。その一つの原因として、問題が解決すると組合との接点が希薄になることが原因している。出来るだけ接点が多くなるよう交流行事の案内等を行い、組合に興味を持ち続けるよう、組合ニュース等でお知らせをする。

⑤退会者が多い—この点も組合との接点が希薄になり、問題も起こらず、お金だけを払うのが嫌になったためと考えている。組合員の要望などのアンケートを行い、接点を希薄にしない努力をするべきではないか。さらに、組合の存在意義、組合の目的等を組合員に理解してもらう活動が十分に行われているか、組合活動の点検が必要である。

⑥組合費制ではなく、有料相談制にしてほしい—若い世代からはこの要望が多い。6ヶ月等前納では負担が大きく、加入したくてもお金がないということも多い。加入方法や会費の支払い方など、組合員の事情に配慮しよう。組合費の支払いが経済的に困難な組合員に対しては、賛助会員制度など積極的に取り入れよう。

(3) 宣伝と学習の強化

当会が行っている新規相談者のアンケート調査では、「組合を知った理由」の中で、毎年「インターネット」が第一位でほぼ相談者の5割を占めている。総務省のインターネット利用率は約9割を占め、スマートフォンの普及で、利用率が60歳以上でも急速に高まっている。

組合の宣伝にとっても、インターネットをいかに利用するか重要である。当会では、全国の組合に先駆けて2000年4月からホームページを開設し、情報発信を行ってきた。単組でもブログを開設し、組合の相談事例などを発信し、組合の宣伝に効果を上げている。ただ、組合に加入すると、組合からどのような支援が受けられるのか、組合加入の得点など積極的に情報発信して、ホームページやブログを見た相談者が加入したくなる組合にするために、魅力を感じるアピール方法を検討していく必要がある。

組合員には、全借連新聞と東借連新聞(奇数月発行)

と組合ニュースが配布されているが、新聞を読まない組合員もいる。なぜ、読まれないのか、どうしたら組合員が読みたくなる新聞やニュースにできるのか、アンケート等を行い、読みたくなる新聞になるように紙面の改善を行っていく必要がある。

過去のような地主家主VS借地借家人という関係から、今日は地主家主に不動産管理会社や不動産コンサルタントが付くケースが増え、地上げ業者が地主・家主になる事例もある。これらの不動産業者と消費者である借地借家人との間に、「情報の質や量、交渉力」の格差が歴然としている。格差をなくすためには、借地借家人が法律知識を学ぶ以外になく、組合員になって法律知識も学ぶことが組合員の大きなメリットである。

この間、様々なテーマで東借連常任弁護団の協力を受け、毎年研修会・学習会を開催してきた。今年の9月には、借地問題を初歩から学ぶために、契約・更新・契約の終了までの法律知識をテーマに研修会を開催する予定である。今後もタイムリーなテーマで組合員が役に立つ法律知識の学習会を開催していく。

(4) コロナ禍の組合活動

新型コロナ感染拡大は緊急事態宣言の影響を受け、役員会や総会、新年会や忘年会等が開催できず、組合活動に大きな影響を与えている。組合事務所の相談業務等において飛沫感染防止の亚克力板等の設置、三密を回避するための対策などを行ってきた。当会の理事会も開催が困難な状況で中止になることも多かったが、Zoomを使ってオンラインによる開催も行った。ただ、ネット環境が整わない役員もいて全ての役員の参加が困難な状況である。

新型コロナ感染が終息するまでには、さらなる時間が必要であり、感染状況を見ながら、役員会や総会、組合員の交流の場をつくっていく必要がある。また、オンラインでの役員会や学習会など新しい組合活動として各組合が習熟するなど、インターネット環境を積極的に整備しよう。

4、私たちの要求

1 住宅事情を改善させるために

- ①都営住宅の新規建設ゼロ政策を撤回させ、大量に建設させる。
- ②低所得者が安心して居住できるよう家賃補助制度を創設させる。
- ③住宅予算を増やし、都民や地域の居住要求に根ざした予算に拡充させる。
- ④都営・公社・公団（UR）住宅に導入された定期借家制度を廃止させる。
- ⑤若年世帯の都営住宅への入居収入基準を引き上げる。
- ⑥都営住宅の使用継承を配偶者のみに限定する制度を改善させる。
- ⑦若者単身者も都営住宅に入居できるように入居資格を改善させる。
- ⑧UR（旧公団）住宅の民営化と削減計画を撤回させる。
- ⑨公共賃貸住宅の高家賃を引き下げさせる。
- ⑩東京都の住宅政策本部を住宅局に格上げし、公的及び民間住宅施策を充実させる。
- ⑪都の住宅政策審議会に民間と公共住宅居住者の代表を参加させる。
- ⑫東京都の居住支援協議会に民間居住者の団体を参加させ、住宅の確保が困難な都民の居住支援の活動を強化する。
- ⑬コロナの影響で休業等に伴う収入減少等により、住居を失う恐れのある困窮者に支給される「住居確保給付金」の支給要件や支給額を抜本的に改善させる。

2 居住を安定させるために

- ①生活保護の住宅扶助基準を引き上げ、最低居住水準を守らせる。
- ②居住権と営業を脅かす借地借家法の改悪を止めさせ、定期借家制度を廃止させる。
- ③家賃債務保証会社による不当な追い出し行為や保証会社の契約に保証人を付けるなどの「ダブル保証」を止めさせ、保証会社を規制する法律を早期に制定させる。

- ④保証人のいない借家居住者のための公的保証人制度を創設する。
- ⑤悪質な不動産業者や管理会社に対する監督・指導を強化させる。
- ⑥礼金・更新料をなくし、保証金の償却補填をやめさせる。
- ⑦固定資産税課税台帳の閲覧や評価証明の発行は、不当な制限を付けず借地借家人に公開させる。
- ⑧大企業への減税と消費税の増税に反対する。
- ⑨都及び金融機関の「住宅建設資金融資」制度を改善・拡充させ、借地人にも借りやすくさせる。
- ⑩高齢者・障害者のバリアフリー化工事の助成制度に、退去後の借家の原状回復費用も含ませる。
- ⑪借地上の建物の耐震建替・補強工事の助成の申請に当っては地主の承諾印を不要にさせる。
- ⑫入居時の外国人・障害者・高齢者・一人親世帯などへの居住差別をやめさせる。

3 住環境を改善させ、首都直下地震に備えるために

- ①都市再開発事業等においては、借地人とともに借家人を権利者と認め、借地借家人の権利を優先的に保障させる。
- ②木造密集地域の整備促進に当っては、公的賃貸住宅の建設を義務づけ、住み替えが困難な借地借家人に優先的に入居させる。
- ③ヒートアイランド現象や環境やコミュニティを破壊する都市再開発事業を規制させる。
- ④耐震診断・耐震改修制度の対象を広げ、誰もが耐震工事ができるように助成金を引き上げる。
- ⑤借家の耐震補強工事ができるように貸主への助成を強化する。