

11. 民間 長期賃貸住宅의 分讓轉換價格 策定基準 마련

建設部

1. 背景

△ 民間長期賃貸住宅의 分讓轉換時 分讓價格 策定基準이 없어 賃貸人과 賃借人間의 紛糾 發生

- 賃貸人은 時價分讓을 主張하고, 賃借人은 住宅建設原價에 賃貸期間 동안의 減價償却費를 控除한 金額으로 分讓 主張

△ 最近 地方自治團體와 住宅事業者로부터 分讓價格策定基準 決定 建議와 問題의 時急性을 提起해 오고 있으므로 對策方案 마련

되어 있음

- 長期賃貸住宅은 請約貯蓄加入者가 入住할 수 있으며 公共開發 宅地, 金融, 稅制 등 各種 支援과 賃貸條件申告, 賃貸料規制 등을 하고 있음

△ 長期賃貸住宅 供給現況

- 90. 9月 現在 賃貸中인 民間長期賃貸住宅은 75,371戶임

| | 建設戶數 | 分讓轉換 | 賃貸中 | 建設中 |
|-----|---------|-------|---------|--------|
| 計 | 211,116 | 4,799 | 152,072 | 54,245 |
| 公共 | 109,915 | 3,067 | 76,701 | 30,147 |
| 地自體 | 27,013 | 2,024 | 15,526 | 9,463 |
| 住公 | 82,902 | 1,043 | 61,175 | 20,684 |
| 民間 | 101,201 | 1,732 | 75,371 | 24,098 |

2. 現 況

△ 長期賃貸住宅 供給制度

- 長期賃貸住宅은 5年 以上 賃貸한 후 分讓할 수 있으며, 賃貸人이 賃貸住宅을 分讓하고자 할 때에는 分讓計劃書를 管轄市長·郡守에게 提出하고 分讓當時의 賃借人에게 優先分讓하도록

3. 檢 討

△ 分讓價格 策定基準은 賃貸人의 採算性 保障과 賃借人 負擔輕減의 兩側面을 比較衡量하여야 함.

- 業體에 不利할 경우 新規 長期賃貸住宅 供給이 萎縮되고

- 賃借人에게 不利할 경우 政府에 대한 民怨이 惹起될 것임.

4. 結論 및 對策

△ 賃貸人이 分讓價格을 決定하는 것을 原則으로 하고, 入住者는 이 價格에 異義가 있을 경우 管轄 市長·郡守에게 仲裁申請을 할 수 있도록 하고, 管轄市長·郡守는 仲裁의 準據로서 아래 基準을 活用할 수 있도록 함.

〈仲裁基準〉

- 分讓轉換價格은 建設原價와 鑑定評價價格의 算術平均價格으로 함. 다만, 이 경우에도 分讓價 原價連動制에서 分讓價格에서 減價償却費를 控除한 金額을 超過할 수 없음
(建設原價는 當初 投入金額에서 自己 資金에 대한 年金 10% 利子を 더하고 賃貸期間의 減價償却費를 뺀 金額을 말함)