

## 設立趣旨書

### 1 趣旨

わが国に供給されている賃貸住宅は、土地所有者が相続税対策や土地有効活用のため、自らオーナーになって建築したものが大半であり、現在も高い伸び率で新築供給が続いている。

しかし、既に賃貸住宅市場は完全な借り手市場であるうえ、賃貸住宅紛争防止条例(通称、東京ルール)等による入居者保護の流れや家賃保証制度の危うさが収益を圧迫するなど、アパート経営をとりまく環境は厳しく、経営破綻に追い込まれ、破産にまで至るケースが増加している。

一方、入居者側は所有一辺倒であった価値観が変化し、仮住まいではなく、多様な住まい方を可能にする魅力ある快適な賃貸住宅を求め始めているが、こういった居住ニーズを満たす供給は極めて少ない。シックハウス問題による子供達の健康被害を始めとし、セキュリティ・防災・防音対策等、そのすべてにおいて水準は低く、豊かな賃貸住宅生活という選択肢がないのが現状である。

また、地球環境保護が叫ばれる時代、安価で粗悪な建物を建築しては取り壊すといった資源の浪費は許されない。ところが、維持管理や劣化への配慮が十分なされたアパートも現状では極めて少なく、このようなスクラップアンドビルドは環境を破壊し、社会資産の喪失につながる。

これらの原因は、オーナーの建設動機が自らの居住目的ではないため、真に入居者の側にたった建築・設計がなされてこなかったという背景がある。さらに、空室の家賃を補填する保証制度が登場し、オーナーはそのすべてを業者に委ねてしまうスタイルが浸透し始めた。これにより、素人のオーナーでも、簡単にアパート経営が出来るようになったが、これでは業者の理論が最優先してしまう。頼みの綱である家賃保証制度も、契約内容を正しく理解出来ていなければ、経営破綻もあり得るのである。

このようなとても健全とは言えない賃貸住宅市場の現状に対して、何とか働きかけがきでないだろうか、状況を好転させるため自分達に何が出来るかどうか、と思いを同じくする経営者、プロパティ・マネージャー、弁護士、会計士などの専門家が集まり、「アパート研究会」が発足した。

私達は、賃貸住宅市場における問題点を調査・研究し、アパート経営者及びこれからアパート経営を始めようとする人々に対して、自ら合理的な判断のもと健全なアパート経営が行えるようセミナーや相談会等の開催・ホームページによる情報発信を通じて啓蒙・支援活動を行い、もって良質な賃貸住宅の形成・管理・流通を図り、豊かで健全なまちづくりの推進、環境の保全、経済の活性化及び消費者の保護等の公益の増進に寄与することを目的とする。

今般、任意の団体ではその活動が制約されるため、特定非営利活動法人を取得し、社会的信用・認知を得ることが不可欠であると判断した。

### 2. 申請に至るまでの経過

平成17年8月下旬頃、発起人会を開き、設立の趣旨、定款、平成17年度及び平成18年度の事業計画及び収支予算、設立当初の役員などについての案を審議した。

平成17年10月26日午前10時より 設立総会を開き、発起人より設立の趣旨、定款、平成17年度及び平成18年度の事業計画及び収支予算、設立当初の役員などを提案し、審議の上決定した。

平成17年10月26日