

令和元年 11 月 14 日

京都府住宅審議会
会長 高田 光雄 様

府営住宅管理部会
部会長 檜谷 美恵子

府営住宅等に関する連帯保証人制度の見直しについて（第 3 次中間報告）

平成 28 年 11 月 17 日付けで付議のあったことについて、下記のとおり報告する。

記

1 制度見直しの背景

(1) 社会情勢の変化

身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な者が増加しており、府営住宅等においても、連帯保証人が確保できないために入居をあきらめる者が存在することから、住宅セーフティネットの中核をなす府営住宅等において入居の際に連帯保証人を必要としていることは適切でない状況になったことから見直しが必要となった。

(2) 民法改正

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号。以下「改正法」という。）により債権関係の民法の規定が改正され、府営住宅等の連帯保証人に係る保証契約（個人根保証契約）についても極度額（保証の限度額）を定めなければ無効となることとされたため、改正法の施行日（令和 2 年 4 月 1 日）に向け対応が必要となった。

※個人根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約で個人が保証人となるもの

(3) 国の見解

ア 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告（平成 30 年 1 月総務省）※ 69 都道府県等の公営住宅の調査に基づき、国土交通省及び厚生労働省へ勧告されたもの

国土交通省は、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、実態を的確に把握するとともに、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供を行う必要がある。

イ 公営住宅への入居に際しての取扱いについて（平成 30 年 3 月 30 日付け国住備第 503 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

2 連帯保証人制度に係る検討経過

(1) 中間答申（平成 29 年 3 月 30 日付け）

京都府住宅審議会（以下「審議会」という。）に諮問された事項のうち、先行的に検討すべき課題として連帯保証人要件について府営住宅管理部会（以下「部会」という。）で検討の上、「原則 2 名から 1 名に緩和することが適当」と答申。併せて、「国における家賃債務保証業者の登録制度の検討状況を踏まえた機関保証の導入など更なる連帯保証人要件の合理化も含め、引き続き調査審議を行う。」とした。

※これを受け、京都府において連帯保証人に関する事務取扱要領を改正し、平成 29 年 6 月の府営住宅等空家募集から連帯保証人の要件緩和を適用

【経過】

○平成 28 年 11 月 17 日：知事から審議会へ諮問され、部会に付議

○平成 29 年 1 月 26 日（第 12 回部会）、3 月 7 日（第 13 回部会）：部会において検討

○平成 29 年 3 月 21 日：審議会において中間答申案了承

(2) 今回の検討

「1 制度見直しの背景」を踏まえ、連帯保証人制度の存廃を含め、更なる検討を行った。

なお、中間答申時には、制度維持を前提に機関保証の導入や極度額設定方法について検討することを想定していたが、国土交通省の見解を踏まえ、制度廃止も視野に入れた検討を行った。

【経過】

○平成 31 年 2 月 1 日（第 17 回部会）、令和元年 7 月 12 日（第 18 回部会）及び 11 月（第 19 回部会。持ち回り開催）：部会において検討（概要は別紙のとおり）

※令和元年 9 月 27 日から 10 月 28 日まで府においてパブリックコメントを実施し、第 19 回の部会で結果を報告（結果については別紙のとおり）

3 検討内容

○連帯保証人の確保は、どのような属性の入居希望者にとっても困難になってきており、確保できないため入居できない者がいるなど、入居の妨げになっている。

※パブリックコメントにおいても、弁護士、福祉関係者等から、「単身高齢者、障害者等の孤立した方々にとって連帯保証人を探すことが困難になってきている。」「保証人が確保できないため最初から府営住宅等への入居をあきらめている方がいる。」といった意見が複数寄せられている。

○次のような事情から連帯保証人制度を継続することには支障が見込まれる。

個人の連帯保証人については新たに極度額を設定する必要があるが、限度額を高額にすると連帯保証人のなり手がなくなることが予想されており、必要な債務保証額を確保することは困難と見込まれる。

自然人の連帯保証人の確保が困難な場合に機関保証を利用することも考えられるが、低所得者である入居者に保証料負担を求めることとなるなど制度設計に問題がある。

免除制度の導入も考えられるが、免除範囲の設定が難しく、制度の形骸化も懸念される。

○制度廃止の場合には納入意欲減退により家賃等の収入確保が困難となる懸念もあるものの、現在の家賃収納率は高率を維持しておりこれが悪化するとは限らず、4 の

(2)に述べるとおり対策を講じることにより、現時点では対応可能と見込まれる。

○連帯保証人が確保できないため入居をあきらめている者の数、連帯保証人制度廃止に伴う収入の増減など明確に把握・予想できない事象は多いが、今回の判断は、住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を優先したものである。制度改正に伴う影響評価は今後の検証課題とし、必要に応じ、審議会において引き続き調査審議を行う事項に含めて対応を検討すべき。

4 検討結果

(1) 連帯保証人要件について

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないように、改正法の施行日（令和2年4月1日）から連帯保証契約を締結することとなる入居者については連帯保証人を不要とすべき。

なお、既存の連帯保証人（改正法の施行日前に連帯保証契約を締結した者）については改正法の適用がなく法的には従前どおりの取り扱いを継続することとなるが、改正法の施行日から連帯保証人を不要とする制度改正の趣旨を踏まえ、入居者の公平性の観点も含めてその取扱いについて配慮するよう検討すべき。

(2) 連帯保証人制度廃止に伴う対応について

連帯保証人が不要となることにより入居者の家賃等の支払意欲が減退しないよう、入居時に家賃の納付等が義務であることを徹底し、入居中においても家賃等債務負担について入居者に適切に周知を図ること、福祉部局との連携を図り家賃等の収納確保について適切に対応すること、悪質滞納者に対する法的措置等の対応の早期化による滞納額増加の防止を徹底するなどの対策を検討すべき。

また、連帯保証人には、債務保証のほか緊急時の対応等も求めており、この役割は引き続き必要であることから、緊急連絡先の確保についても措置を講じるべき。

府営住宅管理部会における検討経過の概要（第17回 ～第19回）

●第17回部会

(1) 連帯保証人制度に関する課題、制度見直しの論点、これに関係する民法改正の内容、制度の現状、国の通知等について、資料1及び参考資料1により、事務局から説明し、これに対して委員から発言があった。

(2) 主な発言内容及びこれに対する事務局の説明は以下のとおり。

(F 委員) 連帯保証人は一人でよいという結論に達したものであり、さらに踏み込む事情がなければ連帯保証人制度を維持したまましかるべき対応をとるべきではないか。

(B 委員) 仮に連帯保証人制度を廃止するとなると連帯保証人が必要なために、UR賃貸住宅に流れていた層が公営住宅も視野に入れることになり選択肢が広がると思われる。

(C 委員) 連帯保証人制度は機能しているものの、全額の滞納家賃を回収できているわけではない。府が補填している差額分を減らすためには機関保証など別の対策を考える必要がある。

(D 委員) 連帯保証人という人的担保を公的な機関までもが求めているという点を考え直すべき。家族主義のような考え方はなくなっていくので、個人で負ったものは個人で支払うという考え方を浸透させた方が時代の流れとしてはよいのではないか。

(E 委員) 考え方としては藤野委員に賛成。維持するコストを考えると、プラスになる制度を導入した方がよい。

(B 委員) 連帯保証人制度を廃止することにより、家賃滞納に対する対応が難しくなる。また、入居される方は府民でもあり市民でもあるので、市営住宅の取り扱いについても問題となる。

(事務局) 連帯保証人制度を維持すると、一つ目に極度額について懸念事項がある。額がいかほどになるかという点と、極度額を設定することによりさらに成り手が減るのではないかという点である。

次に、機関保証を導入するべきではないかという要望が多いということである。

ただ、機関保証については有効な保証会社にやってもらえるのかという問題と、入居者には保証料という一定の負担が上積みされるという問題がある。

また、現在の猶予制度はいつまでも待つという中途半端な取り扱いの状態なので、場合によっては連帯保証人を免除するということも考え合わせると、連帯保証人制度を維持しながらも実際はほとんど連帯保証人がいないという骨抜きの状態になるのか考えていく必要がある。

(E 委員) 制度を維持した場合、機関保証制度や免除制度を導入するとしたらかなりのコストがかかると思われる。コストと制度効果のバランスを考えるべき。

●第 18 回部会

(1) 連帯保証人制度や徴収確保策の現状についての前回の意見を踏まえ、連帯保証人制度や徴収確保策などの現状についての詳細、制度存続及び廃止の場合の論点等について事務局の説明の後、廃止試案が示され、それに対する委員の発言があった。

(2) 主な発言内容は以下のとおり。

(A 委員) 機関保証について、保証会社がどこまで公営住宅の状況をわかった上で引き受けてくれるかわからない。保証人に関する検討は全国的にも進んでおらず、見通しがつきにくいことと、自然人での連帯保証人の選任が困難になってきていることは共通認識であると思っている。その中で民間の保証会社は選択肢の一つだが、まだその様相がわかりづらいと感じている。

(C 委員) 生活支援のあり方を考えなければならない一方、機関保証制度を適用することで、入居者にとって追加の賃料が発生するかもしれないし、連帯保証人が支払っていた原状回復費用を府の税金から支出するかもしれない等の様々な障害が考えられるが、連帯保証人の貢献は小さく、問題となる原状回復費用は、連帯保証人制度を廃止した場合も府の不利にはならないと思われる。

(E 委員) 制度を存続する場合のデメリットとして、事務的成本がどの程度なのかがわかれば廃止の案には非常に納得がいく。

(F 委員) セーフティネットや福祉の観点も重要だが、廃止の過程で検討したいいくつかの鍵になる部分の情報が示されていないかったり、見込みであったりすることが多い。具体的には、連帯保証人を要件としているが故に入居をあきらめている人の数があるかもしれないがわからないでは説得されない。また、京都市と歩調を合わせなければならないとしながら、先方は方針未定というのであれば、府はまだ動けないのではないか。さらに、連帯保証人制度を廃止することによる府の負担がわからないとなると、実施すべきとはならない。

(D 委員) セーフティネットである府営住宅に連帯保証人という前提条件がなぜあったのか常々疑問に思っていたので廃止することで本当のセーフティネットになれるのではないかと思ひ、廃止の方向で賛成である。ただ京都市の動向で方向性がひっくり返されるかもしれないという点は危惧している。京都市の動向はどのくらい把握しているか。

(A 委員) 調査をしても明確につかめない数字や効果があり、家賃の滞納が起こるかは予測できないことがあり、その中でどのような対応をするか考えるのがこの部会の趣旨である。事務局では機関保証について検討し、難しい状況があるとわかってこのような案を出したのだと理解している。

(F 委員) 本日の議論では少数の反対意見と多数の賛成意見があったと見受けられた。私は反対意見を変えるつもりはないが、大勢は賛成であったということでこのまま進めていただいても結構。

● 第 19 回部会

第 19 回資料により持ち回りで開催し、第 3 次中間報告案について了承された。

府営住宅等に関する連帯保証人制度の見直しに対する意見募集結果

番号	申出者	メール原文
1	個人	<p>府営住宅の連帯保証人の制度をなくすよう条例を改正してください。</p> <p>理由:「住宅確保要配慮者」においては、府営住宅の入居に際して、連帯保証人を確保するのが、困難な状況にあると聞いており、連帯保証人が確保できないために、そもそも府営住宅の申し込みを諦めているといった方がかなりあります。万一、府営住宅の入居者の滞納などにより債権の回収が困難になった場合、京都府としては、保証会社などの機関保証の制度を検討すべきと考えます。</p>
2	個人	<p>単身高齢者や身寄りのない障害者など孤立した人たちにとって連帯保証人の確保はとて困難となっています。</p> <p>民間賃貸住宅では単身高齢者や障がい者は入居を嫌がられるのが実情です。</p> <p>今回の見直しは公営住宅の役割を踏まえた適切な対応だと思えます。</p>
3	〇〇 (団体)	<p>連帯保証人を不要とする見直しについて賛成します。</p> <p>これまでも〇〇(団体)が要望し続けてきた問題であり、ばらばらになってきてきている家族構成から、特に単身高齢者が増えてきています。また孤立した社会になってきており、個人で連帯保証人を探することは困難になってきています。</p> <p>このたびの見直しは時宜しかなったものであり、公営住宅から、保証人制度を不要とすることで、民間の賃貸住宅にも広がる契機となるもので、ぜひとも早期の実現を求めます。</p>
4	弁護士	<p>意見の趣旨</p> <p>公営住宅等の入居にあたって連帯保証人を不要とする条例改正に強く賛成します。緊急連絡先については、原則として求めることとはやむを得ないと思いますが、親族や友人等に連絡先となってくれぬ人がいない場合には、福祉事務所、生活困窮者自立支援法に基づく事業の受託団体、社会福祉協議会、地域包括支援センター、居住支援法人などの支援団体が入居後生活支援に関わることで緊急連絡先に代替させるような柔軟な取扱いをしてください。</p> <p>意見の理由</p> <p>現在、公営住宅は、入居にあたって保証人を求める自治体が多く、「住宅セーフティネット」としての本来の役割を果たせていません。高齢化・少子化が進み、孤立した単身高齢者は増えています。精神疾患を抱えた人の中には、対人関係が苦手な、家族関係や友人関係を維持できない人たちが多く存在します。ホームレス状態に陥った人たちは、その過程で家族や友人との関係が途絶えてしまっています。本来、公営住宅が「住宅セーフティネット」の中核としてその住居の受け皿となるべき人たちが、保証人を求められなくなるために、最初から公営住宅への入居をあきらめるを得ない状況となっています。他方、民間賃貸住宅の市場は、住宅確保要配慮者にとって厳しい状況が続いており、近年では京都市内を中心としてホテル、ゲストハウス、民泊等の事業が拡大して、低廉な家賃の古い民間賃貸住宅が減少しており、入居できる賃貸住宅の確保が困難となっています。公営住宅が「住宅セーフティネット」の中核としてその本来の役割を果たすべき状況にあると言えます。連帯保証人を不要とする見直しは、まさに現在の社会状況に合致したものと評価できます。</p> <p>そして、社会的に孤立した人たちにとって、連帯保証人はもちろん、緊急連絡先となってくれぬ人を確保することも困難であるのが実情です。緊急連絡先に求められる役割が賃借人の万一の事態への対応であるならば、親族や友人等の個人にこだわらざる必要はありません。むしろ、生活保護利用者にとつての福祉事務所、日常生活自立支援事業(権利擁護事業)の利用者にとつての社会福祉協議会、生活困窮者自立支援法に基づく家計再建事業の利用者にとつての事業受託団体、住宅セーフティネット法に基づいて指定を受けた居住支援法人等、入居後の生活支援に関わる団体の方が適切な対応を期待できることも多いと思えます。</p> <p>今回の見直しにあたっては、連帯保証人を不要とすることで、国交省の通知「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」(平成30年3月30日国住備第503号)で示されているとおり、緊急連絡先についても、入居者の実情に合わせた柔軟な運用を可能とすることも明示してください。</p>
5	弁護士	<p>弁護士の〇〇と申します。</p> <p>見直し案に賛成いたします。</p> <p>見直しの背景は適切にご指摘されていると思います。</p> <p>単身高齢者等、府営住宅が必要な方は連帯保証人を探すことは極めて困難な状況にあります。</p> <p>来々年4月1日からの確実な施行を期待しています。</p>

6	個人	<p>単身高齢者など孤立した人たちにとって連帯保証人の確保はとても困難となっています。民間賃貸住宅では単身高齢者や障がい者は入居を嫌がられるのが実情です。今回の見直しは公営住宅の役割を踏まえた適切な対応だと思えます。</p>
7	個人	<p>今、高齢者、障がい者など、いわゆる住宅確保要配慮者が安定した住宅を確保するための対策が切実に求められています。民間賃貸住宅への円滑な入居に向けて、改正住宅セーフティネット法にもづくセーフティネット住宅の登録、居住支援法人などによるマッチングのとりくみを活発化させることも大切です。公営住宅法の本来の趣旨に立ち返るならば、公営住宅への入居のハードルを低くすることが必要だと思います。そういう意味で、連帯保証人を不要とする条例改正に賛成します。</p>
8	個人	<p>家族関係の変化や虐待などの理由で連帯保証人を確保するのが難しい人たちがいます。そしてそれは個人の責任ではありません。今回の見直しは適切な対応だと思います。</p>
9	個人	<p>単身高齢者など孤立して民間賃貸住宅で入居を嫌がられるような人たちが連帯保証人の確保ができない人が住まないのセーフティネットの役割がある府営住宅等に入居できないとなれば、ホームレスになってしまいます。それは憲法25条違反になるのではないのでしょうか。今回の連帯保証人を不要とする見直しは、住まいの問題に不安を抱える人たちにとっても重要ですし、賛成します。</p>
10	個人 (府営住宅入居者)	<p>私は京都府民ではないですが、このような見直しが全国で広がって欲しいという思いもあり、メールを送らせていただきました。</p>
11	個人	<p>現在、府営住宅に住んでいます。離婚後、子供達と府営住宅で新スタートが出来ました。連帯保証人については、年金とパート収入源の母になって、貰いましたが、高齢の親なので、大丈夫かと不安がありました。民間の賃貸なら、保証会社を通し、本人の勤続年数や所得で保証人無しでも借りるけど…府営住宅は低所得者が借りやすいので、生活の安定から言うと、保証人は必要かも知れないですが。</p>
12	元ソーシャルワーカー	<p>パブリックコメント 高齡化社会、また単身者が増えかつ多様な家族形態、さらに災害等により家を失う人たちが増えるかもしれない中で、現代にあわせて法制度を見直していくのは必須かと存じます。 保証人がいないから住居がない、住所不明ゆえに仕事もできないなら、悪循環がなく、まずは住居の安定供給、そこから福祉そして自立へとつなげる事が求められないでしょうか。 幸い今のところは住居がありますが、病氣や災害等で住まいを失う事ははたれしもあるかもしれないと思い、申し上げます。ご検討でしょうかよろしくお願ひします。</p>
13	弁護士	<p>京都府営住宅入居時の連帯保証人を不要とする改正に賛成します。 私は京都市内の精神科病院にてつい最近までソーシャルワーカーとして勤務しておりました。記載の通り、退院を希望する患者様の中には保証人が確保できない方が多く、公営住宅を退院先として選択することが出来ない状況にありました。(そもそも単身者向けが公営住宅には比較的少ないというのにも要因はありましたが)制度が改正されたら、公営住宅を退院先として選択できる方が増え、結果的に社会的入院の解消につながる可能性があると考えます。 加えて、緊急連絡先についても、ご家族ご親族で確保できない方がいらっしゃるよう、病院や相談支援事業所、障害者地域生活支援センターなどが連絡先となれるよう、連絡先となるにあたっての障壁が少なくなるよう、条件を検討いただければありがたいです。期待しています!!</p>
13	弁護士	<p>単身高齢者など孤立した人たちにとって連帯保証人の確保はとても困難となっています。高齡者や障害者の後見人等の仕事をしておりすが、民間賃貸住宅では単身高齢者や障害者は入居を嫌がられるのが実情です。今回の見直しは公営住宅の役割を踏まえた適切な対応だと思えます。</p>

<p>14</p> <p>不動産業者</p>	<p>不動産業兼、居住支援をしております。 連帯保証人に関しては一般物件においてもなくなりつつありますが、実際には保証会社に参加しなければならぬ保証会社加入の際に連帯保証人を求められるケースがほとんどであります。資金力があれば別ですが、これでは大家さんの賃料滞納等の不安を少なくしていることにはなっておりませんが、片手だけで終わって賃借人のケアは無いのと同じですね。 保証人が居なくても資金力も無いから入れない(入居に関してだけ言えば何も無い)といった現状を変えるようにしなければなりません。 つまり見方を変えて今は何も無くても未来は必ずあるというふうな考えで毎月少額を積み立ててもらおう(してもらった方が強制的に)年金や生活保護費の中から毎月3000円とか5000円とか(3000円の根拠は1日100円で年36000円、5年で180000円ですから畳巻替え、襖、壁紙張り替え、清掃代ぐらいいにはなります)ここで強制徴収はできないなど甘ガミしてしまっただけの問題を解決することなどできないと思いませんよ。 府営住宅に入りたいなら保証人を付ける、居ないなら積み立て制度に加入、加入したくないなら申し込みできません。 で、どうでしょうか(ー)</p>
<p>15</p> <p>ファイナンシャルプランナー</p>	<p>表題の件について、ファイナンシャルプランナーの仕事に従事しており、シングルの方や、ひきこもりや障害を持ち、働けない子どもがいるご家庭の相談を受けることもあります。 その中で、問題となるのが、賃貸住宅の場合、または将来、賃貸住宅になる可能性が高い場合、連帯保証人の問題や、民間賃貸住宅では単身高齢者や障がい者の入居を拒まれるケースが多いことから、住まいの確保を不安視する方が多くいらっしゃいます。 連帯保証人を不要とする見直しは、是非とも、早急に実施していただきたいと強く願います。</p>

16	個人	<p>単身高齢者など孤立した人たちにあっては、連帯保証人の確保はとて困難となっています。民間賃貸住宅では単身高齢者や障がい者は入居を嫌がられるのが実情です。</p> <p>また、現在民間住宅に住んでいる方も更新の度に保証人のことで困っています。</p> <p>今回の見直しは公営住宅の役割を踏まえた適切な対応だと思います。</p> <p>そして、この取り組みが民間へのモデルとなる仕組みとなることを期待しています。</p>
----	----	--

※個人が特定できるような情報については伏せていただいております。

※凡例・結論は**太字斜体**、理由等は下線で表示させていただきます。

府営住宅等の連帯保証人に関する 制度の見直しについて

平成31年2月1日(金)

第17回京都府住宅審議会府営住宅管理部会

1

課題

次のような課題があることから、府営住宅等への入居に当たり必要な連帯保証人について、入居者資格、歳入確保策等の観点から見直しが必要

●民法改正に伴う対応

保証人保護の観点から、個人根保証契約※(府営住宅等に係る連帯保証契約もこれに該当)は極度額を設定しないと無効となる旨の改正がされており、この規定が施行される平成32年4月1日に向け対応が必要

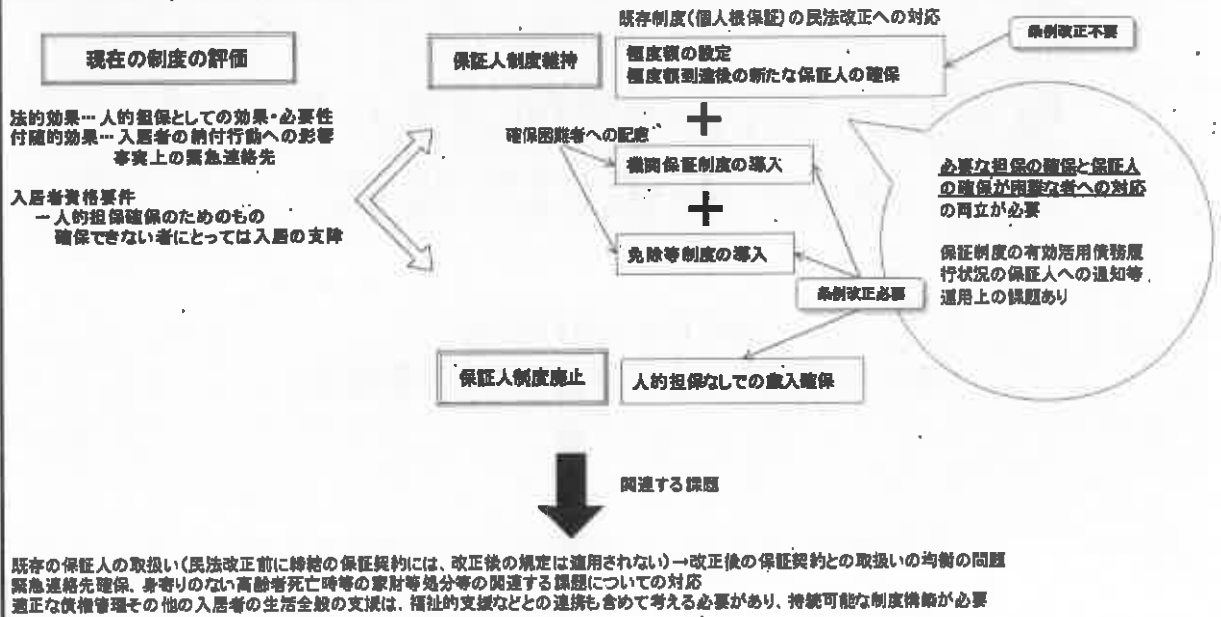
※個人根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約で個人が保証人となるもの

●社会情勢の変化に伴う入居者資格要件の見直し

身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な者が増加していることを踏まえ、連帯保証人を入居者資格要件としていることについて、家賃等の収入確保が必要であることも踏まえて、再検討が必要

論点

連帯保証人制度の存廃に係る検討事項



関係する民法改正の内容

※改正規定は平成32年4月1日施行。施行日前に締結の保証契約に係る保証債務には適用されない。(改正法附則第21条)

- 程度額の設定のない個人根保証契約は無効(府営住宅等の連帯保証人に適用される。)
個人根保証契約については、程度額を定めなければ効力を生じない。保証人は、程度額の範囲で履行責任を負う。(民法第485条の2 ※改正後の規定(以下同じ。))
※根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約
- 保証人への情報提供義務
債権者は、保証人の請求があったときは、遅滞なく、債務に関する不履行の有無等の情報を提供しなければならない。(第458条の2)
債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は保証人に対し、これを知ったときから2箇月以内に、その旨を通知しなければならない。通知しなかったときは、喪失したときから通知するまでの間の遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できない(法人は対象外)。(第458条の3)
- 個人根保証契約の元本の確定事由
保証人について破産開始決定されたとき、主債務者又は保証人が死亡したとき等においては、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する(以後の債務については保証の対象とならない)(第485条の4)
- 賃借人の原状回復義務及び敷金に係る規定の明文化
賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷(通常の使用・収益による消耗及び経年変化を除く。)がある場合、賃貸借終了後に、現状回復義務を負う。損傷が賃借人の責めに帰するものでないときはこの限りでない。(第621条)
賃貸人は、賃貸借が終了し、賃貸物の返還を受けたときは、賃借人に敷金(賃貸借に基づいて生じた賃借人の債務額を控除した残額)を返還しなければならない。
賃貸人は、賃借人が債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。賃借人からの充当請求はできない(第622条の2)
※敷金…いかなる名目によるかを問わず、賃貸借に基づいて生じる金銭給付を目的とする債務を担保するため賃借人が賃貸人に交付する金銭

府営住宅等の制度概要

※公営住宅及び準公営住宅の場合

- **入居要件**(京都府府営住宅条例(以下「条例」という。)第7条第1項)
 - 収入要件を満たすこと(月額158,000円以下。裁量階層は、214,000円以下)
 - 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
 - 現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
 - 府内に住所又は勤務場所を有すること。
 - 知事が適当と認める連帯保証人があること。
 - 入居者又は同居親族が暴力団員でないこと。
 - ※裁量階層…入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要があるとして条例で定める世帯(障害者、高齢者、新婚、多子等)
- **家賃制度**(条例第18条、第28条及び第31条)
 - 応能応益方式(入居者の収入及び住宅の立地、規模等の便益に応じて家賃設定)
 - 減免、猶予制度:著しく低収入、疾病、生活保護受給者で住宅扶助額を家賃が上回る等の理由で支払困難であるときに適用
- **家賃以外で入居者の負担すべき費用**(連帯保証の対象となるもの。条例第35条、第40条及び第41条)
 - 修繕費(入居者の負担とされているもの及び入居者の責任で生じたもの)、退去時の原状回復費等
- **退去理由**(条例第40条及び第41条)
 - 移転による自主退去、家賃滞納等に起因する府からの明渡請求、入居者死亡に伴う退去等

5

府営住宅等における連帯保証人制度の現状

- **入居者資格要件の一つとして規定**
 - 知事が適当と認める連帯保証人があること(条例第7条第1項第3号)
 - 入居日の指定を受けた者は、請書等(連帯保証人も連署)を入居前日までに提出しなければならない。(条例第15条第2項)
 - 例外:次の場合には、連帯保証人の選任を猶予できる(連帯保証人に関する事務取扱要領(以下「要領」という。)第3条)
 - ① 生活保護を受給している者で、支払の委任により保護の実施機関から家賃が支払われるとき。
 - ② 特定目的優先入居決定者や単身入居決定者で、連帯保証人の選任が困難でやむを得ないと認められるとき。
- **入居者の義務**(京都府府営住宅条例施行規則第15条)
 - 連帯保証人の変更には、知事の承認が必要
 - 連帯保証人に次の事実が生じたときは、直ちに変更が必要
 - 保証の資力を欠いたとき、破産手続開始決定又は後見開始若しくは保佐開始の審判を受けたとき、死亡したとき。
 - 保証人の住所が変更になったときは届出が必要
 - ※連帯保証人については、辞退の手続を定めている。(要領第7条)
- **連帯保証人の資格要件**(要領第2条)
 - 次の条件を満たす者1名が必要(平成29年5月に原則2名から1名に緩和済)
 - 行為能力を有し、独立して生計を営んでおり、国内に居住している自然人 ※同居者は不可
 - 家賃月額に比し一定以上の資力(1,548～5,378.4千円)を有し、又は別居親族で資産等を勘案して保証の資力を有すると認められるもの
 - 例外:大学が外国人研究者又は外国人留学生について保証を行う場合のみ、自然人以外の保証(機関保証)を認めている。
- **連帯保証債務の範囲**(要領第5条)
 - ① 家賃・汚水処理場利用料
 - ② 入居者の責めに帰すべき事由により発生した住宅及び共同施設等の損傷の修繕
 - ③ 入居者の負担すべき住宅の修繕
 - ④ ②③の修繕について、府が代わって行った場合の求償債務
 - ⑤ その他入居者の負担に帰すべき一切の債務

※現状、指定管理者の承認等の権限は、管理代行・制定管理制度により公社が行使

6

府営住宅等における家賃等の担保制度の現状

■人的担保→連帯保証人

■物的担保→敷金

入居時の家賃3月分の範囲内で徴収できる(公営住宅法第18条第1項、条例第30条第1項)

入居者が明け渡した後に還付し、その際に未納の家賃、損害賠償金等を控除(府が収納する)

※「公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない」(公営住宅法第20条)

【参考】入居者以外による支払について

家賃等の債務者は入居者である。連帯保証人のほかに同居者、別居親族等が事実上支払っていることもあるが、支払の頻度等の実態は明確でなく、こうした者には支払を求めている。 (納付書による支払は入居者の支払として収納されるため、実支払者は確認できない。)。

○民法

(日常の家事に関する債務の連帯責任)

第七百六十一条 夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。ただし、第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は、この限りでない。

(扶養義務者)

第八百七十七条 直系血族及び兄弟姉妹は、互いに扶養をする義務がある。

2、3 略

7

国の通知等

■ 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告(平成30年1月総務省)

69都道府県等の公営住宅の調査に基づくもの。「国土交通省は、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、実態を的確に把握するとともに、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供を行う必要がある」

■ 公営住宅管理の適正な執行について

(平成30年2月23日付け国住審第180号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

総務省の勧告を踏まえた都道府県・政令市への技術的助言

保証人の確保が困難な入居希望者の円滑な入居について特段の配慮を求めるもの

※後日、国土交通省から、「公営住宅における保証人の取扱いに係る調査結果概要(平成30年3月31日時点)」が提供された。

■ 公営住宅への入居に際しての取扱いについて

(平成30年3月30日付け国住審第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

民法改正(個人保証に係る極度額の設定)や身寄りのない単身高齢者等の増加に伴い保証人の確保が一層困難になることを懸念し、「保証人の確保を公営住宅への入居の前提とすることから転換すべき」

■ 「公営住宅管理標準条例(案)について」の改正について

(平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知)

モデル条例から連帯保証人に関する規定を削除

※参考資料あり(滞納家賃の保証人への請求状況、家賃滞納者の明渡しに係る処理期間、登録家賃債務保証業者等について)

■ 「賃貸住宅標準契約書」、「極度額に関する参考資料」

(平成30年3月30日国土交通省住宅局住宅総合整備課、土地・建設産業局不動産課公表)

一般の賃貸住宅について示された標準契約書。連帯保証人に関する条項を見直し、極度額に対応しているが、その設定に関し具体的な指標は示されていない。

8

民法改正に関する国からの通知等

- ・民法改正の概要
改正の概要資料(法務省ホームページから) P. 1-2
パンフレット(法務省ホームページから) P. 2-10

- ・公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告
(平成30年1月 総務省) P. 11-23

- ・平成30年2月23日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知
「公営住宅管理の適正な執行について」 P. 24

- ・平成30年3月30日付け国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知
「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」 P. 25-28

- ・平成30年3月30日付け国土交通省住宅局長通知
「『公営住宅管理標準条例(案)について』の改正について」 P. 29-30

- ・国土交通省 報道資料 P. 31

民法(債権関係)の見直し

～「民法の一部を改正する法律」の概要～

明治29年(1896年)に民法が制定された後、債権関係の規定(契約等)について約120年間ほとんど改正なし。

社会・経済は大きく変化(取引の複雑高度化、高齢化、情報化社会の進展等)

多数の判例や解釈論が実務に定着(基本的ルールが見えない状況)

平成21年10月から5年余りの審議を経て
法制審議会民法(債権関係)部会において要綱案を決定

「社会・経済の変化への対応」の
観点からの改正検討項目

「国民一般に分かりやすい民法」
とする観点からの改正検討項目

確立した判例や解釈論など
基本的なルールを明文化
(→ 次頁へ)

消滅時効

業種ごとに異なる短期の時効を廃止し、原則として「知った時から5年」に
シンプルに統一 → 時効期間の判断を容易化
【第166条関係】

法定利率

法定利率を現行の年5%から年3%に引き下げた上、市中の金利動向に合わせて
変動する制度を導入 → 法定利率についての不公平感の是正
【第404条関係】

保証

事業用の融資について、経営者以外の保証人については公証人による意思確認
手続を新設 → 安易に保証人となることによる被害の発生防止
【第465条の6～9関係】

約款

定型約款を契約内容とする旨の表示があれば個別の条項に合意したものとみなす
が、信義則(民法1条2項)に反して相手方の利益を一方的に害する条項は無効と
明記。定型約款の一方的変更の要件を整備 → 取引の安定化・円滑化
【第548条の2～4関係】

「社会・経済の変化への対応」の
観点からの改正検討項目

「国民一般に分かりやすい民法」
とする観点からの改正検討項目

↓
(前頁)

意思能力

意思能力(判断能力)を有しないでした法律行為は無効であることを明記

【第3条の2関係】

将来債権の譲渡

将来債権の譲渡(担保設定)が可能であることを明記

【第466条の6関係】

貸借契約

貸借終了時の敷金返還や原状回復に関する基本的なルールを明記

【第621条、第622条の2関係】

関係団体からの要望

改正内容の周知徹底

関係者の実情に応じた
効果的な周知

- ✓ 様々な媒体による国民への周知
- ✓ 担当者による説明会を全国で実施
- ✓ 関係省庁と連携した業界団体への周知

十分な準備期間の確保

施行日を「公布の日から起算して
3年を超えない範囲内において政
令で定める日」とする。

成立までの経緯

平成27年 2月10日 法制審議会民法(債権関係)部会 要綱案決定
2月24日 法制審議会総会 要綱決定(全会一致) → 答申
3月31日 閣議決定・法案提出
平成29年 5月26日 成立
6月 2日 公布

2020年4月1日から 保証に関する民法のルールが 大きく変わります

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020年4月1日から施行されます。この改正では、保証について新しいルールが導入されています。

このパンフレットでは、保証に関する新しいルールについてそのポイントを説明しています。



法務省

保証契約とは

「保証契約」とは、借金の返済や代金の支払などの債務を負う「主債務者」がその債務の支払をしない場合に、主債務者に代わって支払をする義務を負うことを約束する契約をいいます。

なお、「連帯保証契約」とは、保証契約の一種ですが、主債務者に財産があるかどうかにかかわらず、債権者が保証人に対して支払を求めたり、保証人の財産の差押えをすることができるものです。以下では、単に「保証」としていますが、すべて「連帯保証」を含みます。



保証契約のリスク

保証人は、主債務者の代わりに主債務者の負った債務を支払うよう債権者から求められることとなります。保証人が任意に支払わない場合には、保証人は、自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められたり、給与や預貯金の差押えを受けたりするなど、裁判所の関与の下で支払を強制されることにもなります。

このように、保証は大きな財産的リスクを伴うものですが、主債務者から「迷惑をかけないから」、「名前だけ貸してほしい」などと言われて、安易に保証人となった結果、後々、大変な状況に陥ってしまうというケースも見られます。

保証人になる際には、このようなリスクがあることを十分に認識しておくことが重要です。

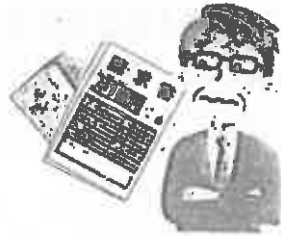
保証契約

事例1

- ① 企業経営をしている友人が金融機関から2,000万円の融資を受ける際、「迷惑はかけない。」と言われ、仕方なく保証人になった



- ② 友人（主債務者）は経営に失敗して破産。債権者から1億円を請求される



- ③ 自宅の不動産が差押え・競売されて立退きを求められる

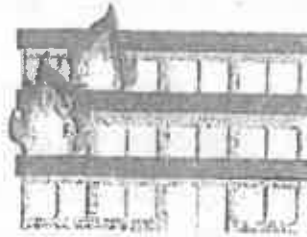


事例2

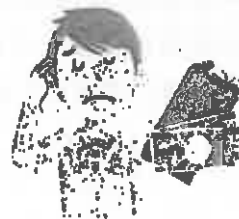
- ① 親戚がアパートを賃借する際に、「名前を貸してほしい。」と言われて保証人になった



- ② 親戚（主債務者）の落ち度でアパート全体が焼失したが、親戚にさしたる財産がないため、債権者から多額の損害賠償を請求される



- ③ 完済まで毎月の給料の差押えを受ける



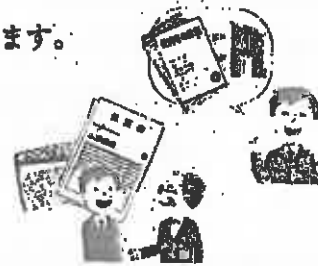
極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約について

「根保証契約」とは、一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約をいいます。

例えば、保証人となる時点では、現実にはどれだけの債務が発生するのかがはっきりしないなど、どれだけの金額の債務を保証するのが分からないケースをいいます。

例えば、次のようなケースが根保証契約に該当することがあります。

- ①子どもがアパートを賃借する際に、その賃料などを大家との間で親がまとめて保証するケース
- ②会社の社長が、会社の取引先との間で、その会社が取引先に対して負担する全ての債務をまとめて保証するケース
- ③親を介護施設に入居させる際に、その入居費用や施設内での事故による賠償金などを介護施設との間で子どもがまとめて保証するケース



根保証契約を締結して保証人となる際には、主債務の金額が分からないため、将来、保証人が想定外の債務を負うことになりかねません。

そこで、次のようなルールが設けられています。

※なお、主債務に貸金等債務(金銭の貸渡しや手形の割引を受けることによって負担する債務)が含まれる根保証契約については、既に、2005年4月1日から、今回のルールよりも更に厳しいルールが設けられています。このルールは、今回の民法改正の後も変わりません。

Ⅰ 極度額(上限額)の定めのない個人の根保証契約は無効

個人(会社などの法人は含まれません)が保証人になる根保証契約については、保証人が支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があります。

極度額は、「〇〇円」などと明瞭に定めなければなりません。

保証人は極度額の範囲で支払の責任を負うことになるので、保証をする際には、極度額に注意を払いましょう。

また、極度額を定めないで根保証契約を締結してしまうと、その契約は無効となり、保証人に対して支払を求めることができないことになるので、債権者にとっても注意が必要です。

保証人は
責任を負わない
極度額

Ⅱ 特別の事情による保証の終了

個人が保証人になる根保証契約については、保証人が破産したときや、主債務者又は保証人が亡くなったときなどは、その後には発生する主債務は保証の対象外となります。

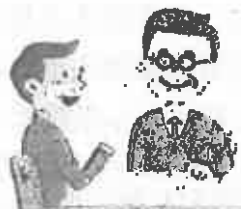
公証人による保証意思確認手続の新設について

法人や個人事業主が事業用の融資を受ける場合に、その事業に関与していない親戚や友人などの第三者が安易に保証人になってしまい、多額の債務を負うという事態が依然として生じています。

そこで、個人が事業用の融資の保証人になろうとする場合には、公証人による保証意思の確認を経なければならないこととされています。この意思確認の手続を経ずに保証契約を締結しても、その契約は無効となります。

なお、この意思確認の手続は、主債務者の事業と関係の深い次のような方々については、不要とされています。

- ①主債務者が法人である場合 その法人の理事、取締役、執行役や、議決権の過半数を有する株主等
- ②主債務者が個人である場合 主債務者と共同して事業を行っている共同事業者や、主債務者の事業に現に従事している主債務者の配偶者



公証人はどんな人ですか

公証人は、公証人法の規定により、判事（裁判官）、検事、法務事務官などを長く務めた法律実務の経験豊かな者の中から法務大臣が任命しています。

保証意思確認の手続をするには、どこに行けばいいのですか。

公証人は、公証役場（公証人が執務する事務所）を設置して事務を行っています。

公証人は、全国に約500名おり、公証役場は約300箇所あります。
保証意思確認の手続について、囑託先とすべき公証役場に制限はありません。
日本公証人連合会 <http://www.koshonin.gr.jp/>
(公証役場一覧) <http://www.koshonin.gr.jp/list>

公証人による保証意思確認の手続の流れ

① 公証役場に行く

これから保証人になろうとする方は、保証契約をする前に、原則として公証役場に出向いて、保証意思確認の手続（保証意思説明公正証書の作成の囑託）を行うこととなります。保証意思説明公正証書は、保証契約締結の日前1か月以内に作成されている必要があります。

この手続は、代理人に依頼することができません。本人自身が公証人から意思確認を受けることとなります。

② 保証意思の確認

公証人から、保証人になろうとする方が保証意思を有しているのかを確認されます。

保証をしようとしている主債務の具体的な内容を認識しているか、保証をすることで自らが代わりに支払などをしなければならなくなるという大きなリスクを負担するものであることを理解しているか、主債務者の財産・収支の状況等について主債務者からどのような情報の提供を受けたか（→7頁参照）などについて確認を受けます。このほか、保証人になろうと思った動機・経緯などについても質問されることがあります。

その後、所要の手続を経て、保証意思が確認された場合には、公正証書（保証意思説明公正証書）が作成されます。

保証意思確認の手続の費用はどのくらいかかりますか

保証意思確認の手続の手数料は、1通1万1,000円を予定しています。その他の費用については、囑託先となる公証役場にお問い合わせください。



情報提供義務の新設

このほか、保証人のために、次のような情報が提供されるようになります。

Ⅰ 保証人になることを主債務者が依頼する際の情報提供義務

事業のために負担する債務について保証人になることを他人に依頼する場合には、主債務者は、保証人になるかどうかの判断に資する情報として、

- ①主債務者の財産や収支の状況
- ②主債務以外の債務の金額や履行状況等に関する情報

を提供しなければなりません。このルールは、事業用融資に限らず、売買代金やテナント料など融資以外の債務の保証をする場合にも適用されます。

Ⅱ 主債務の履行状況に関する情報提供義務

主債務者の委託を受けて保証人になった場合には、保証人は、債権者に対して、主債務についての支払の状況に関する情報の提供を求めることができます。

※この情報提供は、法人である保証人も求めることができます。

Ⅲ 主債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務

債務者が分割金の支払を遅滞するなどしたときに一括払いの義務を負うことを「期限の利益の喪失」といいます。主債務者が期限の利益を喪失すると、遅延損害金の額が大きくふくらみ、早期にその支払をしておかないと、保証人としても多額の支払を求められることになりかねません。

そのため、保証人が個人である場合には、債権者は、主債務者が期限の利益を喪失したことを債権者が知った時から2か月以内にその旨を保証人に通知しなければならないとされています。

改正の内容についてのより詳しい説明は、
法務省ホームページをご覧ください。

[http://www.moj.go.jp/MINJI/
mlnJI06_0010700p0.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/mlnJI06_0010700p0.html)



法務省民事局参事官室
TEL 03-3580-4111 (代)
<http://www.moj.go.jp/>

平成30年3月発行

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視

結果に基づく勧告

(抜粋)

平成 30 年 1 月

総 務 省

3 公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等

(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進

ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

【制度の概要】

公営住宅の入居募集に当たっては、収入要件及び住宅困窮要件を満たす者に入居の機会が公平に付与されていることが必要であり、事業主体は原則として公募を行わなければならないとされている（公営住宅法第22条第1項）。

公募の結果、入居申込者数が募集戸数を上回った場合、事業主体の長は、住宅に困窮する実情を調査し、公営住宅法施行令で定める基準に従い、条例で定めるところにより公正な方法で選考して当該公営住宅の入居者を決定しなければならないとされている（同法第25条第1項及び同施行令第7条）。

事業主体は、選考等により入居が決定した者（以下「入居決定者」という。）に対して、条例で定めるところにより、保証人の連署する請書等の必要書類の提出を求め、一連の手続が完了した者に対して入居を認めている。

このうち、保証人については、公営住宅法上規定されていないものの、国土交通省は、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）で示した公営住宅管理標準条例（案）において、「入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事（市長）が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること」、「知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、（中略）保証人の連署を必要としないこととすることができる」としている。

また、国土交通省は、事業主体に対し、同条例（案）や「災害公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（平成27年9月15日付け復本第1329号・国住備第115号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等において、入居者の努力にかかわらず、保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行うことを示している。

【調査結果】

今回、69都道府県等における公営住宅入居の際の保証人となる者の要件の設定状況、保証人を確保できないことによる入居辞退の発生状況等を調査した結果、以下のような状況がみられた。

(7) 保証人となる者の要件の設定状況

調査した69都道府県等の全てで、条例等により、入居決定者の入居手続として、保証人を求めており、このうち、44都道府県等（63.8%）で1人、25都道府県等（36.2%）で2人の保証人を求めている。

また、調査した都道府県等における保証人となる者の要件の設定状況をみると、全ての都道府県等で要件を設定しており、入居決定者と同程度以上の収入を有する者など収入要件を設定しているものが63都道府県等（91.3%）、市内に居住している者など居住地要件を設定しているものが53都道府県等（76.8%）などとなっている。

(4) 入居辞退の発生状況

平成27年度に保証人を確保できないことによる入居辞退件数を把握している43都道府県等のうち、11都道府県等で計65件の入居辞退が生じている。

これら65件の中には、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる①精神障害がある単身の生活保護受給者や、②単身で高齢の生活保護受給者、③身体障害がある単身高齢者などがみられた。

また、調査した自立相談支援機関（注）が受け付けた住居の確保に関する相談の中には、保証人を確保できず、公営住宅への入居募集に応募するに至らなかったものとして、精神障害がある妹と同居し、知的障害、身体障害、発達障害がある3人の子どもがいる母子世帯の例がみられた。

（注） 「自立相談支援機関」とは、生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に基づき、生活困窮者自立相談支援事業を実施する機関のことをいう。

(ウ) 保証人を免除する措置の導入状況

調査した69都道府県等のうち、保証人を免除する措置（以下「特例措置」という。）を導入している48都道府県等において、その対象となる者の主な属性をみると、①生活保護受給者が22都道府県等（45.8%）、②高齢者が13都道府県等（27.1%）、③障害者が10都道府県等（20.8%）、④配偶者からの暴力の被害者が10都道府県等（20.8%）となっているが、中には、留学生のみを対象としている例もみられた。

また、特例措置を導入していない21都道府県等では、その理由として、①保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、保証人を免除すると、入居者の緊急時の対応をする者がいなくなるため、②家賃滞納への対応及びその保証をする者がいなくなるため等を挙げている。

これらの懸念に対して、特例措置を導入している48都道府県等の中には、①入居者の緊急時の対応のため、保証人に代えて緊急時の連絡先の登録を求めるとともに、②家賃滞納が生じた場合には、自立相談支援機関と連携した支援を実施することとしている例がみられた。当該都道府県等では、入居募集時に特例措置についてホームページ等により周知を図った上で、高齢者、障害者、生活保護受給者等を対象として特例措置を適用し、その結果、平成29年3月現在で特例措置による入居者が全入居者の約3割を占める状況となっている。

(エ) 法人保証を認める措置の導入状況

保証人の確保が困難な者への措置としては、上記(ウ)のとおり、特例措置の導入が望ましいが、家賃債務保証会社（注）等の法人に家賃債務保証料を支払うことができる者に対する措置として、個人の代わりに、法人を保証人とすること（以下「法人保証」という。）を認める措置を導入することも考えられる。

調査した69都道府県等のうち、法人保証について条例又は施行規則に規定して家賃債務保証会社を保証人とすることを認めているものは3都道府県等（4.3%）のみとなっている。

家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない66都道府県等

では、その理由として、①家賃債務保証会社を保証人とすることを認めるかどうか検討していないため、②保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、家賃債務保証会社には入居者の緊急時の対応をしてもらえないため、③適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報がないため等を挙げているが、中には、他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入に関する情報がなく検討できないとして国からの情報提供を求めているものもみられた。

一方、家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている3都道府県等の中には、①一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、平成27年度に11世帯が入居できた例や、②市長が認める家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、28年度に母子世帯等5世帯が入居できた例がみられた。なお、これらの都道府県等では、法人保証を認める措置の導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。

このほか、岡山県では、条例に基づき、県営住宅への入居希望者に対して、法人保証を認める措置を導入しており、当該保証を担っている特定非営利活動法人おかやま入居支援センターでは、家賃債務保証だけでなく、自立相談支援機関を担う社会福祉協議会や医療機関等により構築した居住支援のネットワークを活用して、入居者の緊急時の対応をしている。

なお、国土交通省では、平成29年度に一定の要件を満たす家賃債務保証会社を国に登録する制度を創設し、適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報提供をすることとしており、この制度が適切に運用されれば、都道府県等が法人保証を認める措置を導入するに当たっての検討材料にもなり得るものと考えられる。

(注) 「家賃債務保証会社」とは、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃等の支払いに係る債務を保証することを業として行う法人のことをいう。当該賃借人は、家賃債務保証料を支払うことで、家賃等の支払いに係る債務を立て替える保証サービスを活用することができる。

公営住宅は、国土交通省において、住宅セーフティネットの中核として位置付けられているものの、上記(イ)のとおり、民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる高齢者や障害者、生活保護受給者等が保証人を確保できないことにより入居辞退した例がみられ、その機能を十分に発揮しているとは言い難い状況にある。また、調査した69都道府県等のうち、26都道府県等では、入居辞退者について実態把握していない。

さらに、調査した自立相談支援機関の中には、支援する者等の公営住宅の円滑な入居のため、特例措置や法人保証を認める措置の導入を求める意見が聴かれた一方、住宅部局の中には、これら措置の導入に当たって、入居者の緊急時の対応等について懸念している意見も聴かれた。

このような状況がみられたことから、都道府県等が保証人の確保が困難な者に対する支援について検討するに当たり、国が、都道府県等における入居辞退の発生状況や、特例措置及び法人保証を認める措置の導入状況に加え、保証人の代わりに緊急時の連絡先の登録を求める取組や、居住支援のネットワークを活用した入居者の緊急時に対応する取組といった住宅部局の懸念を解消する取組例も把握し、都道府県等に対して情報提供することが重要である。

【所見】

したがって、国土交通省は、公営住宅への入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、都道府県等における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、都道府県等に対し特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行う必要がある。

イ 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅は、上記項目3(1)アの【制度の概要】のとおり、公営住宅法の規定により、入居者の募集に当たっては入居資格を有する者に入居の機会が公平に付与されていることが必要とされている。このため、

管理する公営住宅の状況等を踏まえて適切に対応するよう要請すること。
(国土交通省)

(2) 家賃滞納者に対する的確な対応及び支援

【制度の概要】

ア 家賃滞納者への対応と関係機関との連携

公営住宅法では、入居者が家賃を3月以上滞納したときは、事業主体は、その入居者に対して明渡しを請求することができることとされている（公営住宅法第32条第1項第2号）。

公営住宅の家賃滞納者への対応について、国土交通省は、「公営住宅の管理の適正な執行について」（平成元年11月21日付け住総発第79号建設省住宅局長通知。以下「平成元年管理適正化通知」という。）を発出し、事業主体に対して、入居者に家賃滞納が生じた場合、家賃支払の督促等の措置を早期に講ずること、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対する負担軽減及びその際の民生部局との連携を図ること等を求めている。

しかし、平成26年9月に、千葉県銚子市において、県営住宅の家賃を滞納した母子世帯が、明渡しの強制執行当日に心中を図る事件が発生したことを受け、国土交通省では、福祉部局と住宅部局との連携強化等が必要との認識の下、「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（平成26年11月5日付け国住備第135号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）を発出し、事業主体に対して、平成元年管理適正化通知の徹底を求めるとともに、特に困窮度が高い世帯について、関係機関と公営住宅の存する市区町村との緊密な連携を要請している。

イ 公営住宅に入居する生活保護受給者に対する住宅扶助の代理納付

生活保護法（昭和25年法律第144号）第33条第4項の規定により交付される住宅扶助については、保護の実施機関（注）が被保護者に代わり、家主等に支払うことができるとされている（生活保護法第37条の2。以下、この取扱いを「代理納付」という。）。

厚生労働省は、代理納付の実施により、住宅扶助費が家賃支払に的確に充てられる必要があるとして、「生活保護法第37条の2に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」（平成18年3月31日付け社援保発第0331006号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、保護の実施機関に対し、家賃等を滞納している被保護者について代理納付の積極的な活用を求めるとともに、代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意及び委任状は要しない旨通知している。

また、国土交通省においても、「公営住宅の家賃の取扱い等について」（平成14年3月29日付け国住総第216号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により、事業主体に対し、公営住宅に入居する生活保護の被保護者の家賃の滞納防止を図るため、代理納付の活用を努めるよう求めている。

（注） 「保護の実施機関」とは、保護を決定し、実施する都道府県知事、市長及び社会福祉法（昭和26年法律第45号）に規定する福祉に関する事務所を管理する町村長を指す。

【調査結果】

今回、69都道府県等における家賃滞納者への対応状況及び公営住宅に居住する住宅扶助受給世帯に対する代理納付の活用状況並びに53市区の生活保護担当部局における代理納付の実施状況をそれぞれ調査した結果、以下のよう状況がみられた。

ア 公営住宅の家賃滞納者の現状

平成27年度末現在、家賃を1か月以上滞納しているものは20万7,232世帯（注1）となっている。このうち、滞納期間が1か月以上3か月未満のものが8万8,979世帯（42.0%）となっている一方で、12か月以上のものも5万8,839世帯（28.4%）みられた。また、同年度の家賃調定額（注2）の合計は4,946億1,282万円であり、これに対する家賃徴収済額は4,827億5,412万円で、収納率は97.6%となっている。なお、平成27年度末時点の退去者の滞納額を含む滞納家賃の総額は504億2,218万円となっている。

今回調査した69都道府県等のうち、平成28年11月末現在の家賃の納付状況を把握できた62都道府県等における入居世帯数は85万4,639世帯であり、このうち同年10月分の家賃から遡って1か月以上家賃を滞納しているものは9万6,132世帯(11.2%)、家賃滞納額は74億5,085万円となっている。また、入居者に占める家賃滞納者の割合を都道府県等別にみると、5%未満となっているものが5都道府県等である一方で、30%を超えるものが4都道府県等あった。

(注) 1 平成27年度末までの家賃について、同年度の出納閉鎖日経過後も家賃を滞納している者の数である。

2 公営住宅法第16条等により、公営住宅の家賃は、当該住宅を管理する事業主体が定めることとされており、この定められた金額を家賃調定額という。

イ 都道府県等における家賃滞納者への対応状況

(7) 家賃滞納者に対する滞納理由の把握状況等

公営住宅の入居者に家賃の滞納が生じた場合、各都道府県等は、自ら定める条例や要領等に基づき、電話による納付指導、督促状の送付、呼出し指導、臨戸訪問、保証人への通知等を実施し、それでもなお納付が履行されない場合等には明渡し請求を行うこととしている。また、国土交通省では、上記【制度の概要】のとおり、家賃滞納が生じた場合、入居者の収入状況や事情を十分に把握することとしており、関係機関との連携の必要性を検討するに当たっても、家賃の滞納理由を早期かつ十分に把握することは重要である。

調査した69都道府県等のうち、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が3か月以上ある者への対応状況等を把握することができた67都道府県等において680世帯(注)を抽出したところ、入居者の死亡等居住実態がないものを除く622世帯のうち、98世帯(15.8%)で滞納理由が未把握又は不明となっている。

これらの中には、入居者との接触ができずに事情を把握できないとしているものがある一方で、①滞納整理事務を実施するに当たり、滞納者の事情を的確に把握するという事に考えが及ばなかったとするもの、

②不定期ではあるものの、滞納家賃の納付が行われているとして滞納理由を積極的に把握していないとするもの、③長期間の滞納があるにもかかわらず、家賃滞納が生じた当初の記録等対応記録の一部がないとしてその理由が不明であるとするもの等がみられた。

また、家賃の滞納期間が3か月以上あるもののうち、入居者の死亡や正式な退去手続を経ない転居により居住の実態がないものの中には、督促状の送付にとどまり居住の実態の確認が行われなかった結果、その事実により約10年間気付かずに滞納状態が継続している例などがみられた。

(注) 調査した都道府県等から、平成28年10月分の家賃を含む連続する家賃滞納期間が、①3か月以上6か月未満であるもの、②6か月以上12か月未満であるもの、③12か月以上であるものを滞納期間が長いものについて、それぞれ原則5世帯を抽出し、680世帯分の事例を得た。

(イ) 家賃滞納者に対する住宅部局と福祉部局との連携した取組の実施状況

上記【制度の概要】のとおり、銚子市における母子心中未遂事件を受け、国土交通省は、公営住宅の家賃をやむを得ず支払えない状況にある者に対する支援のための関係機関との緊密な連携を都道府県等に要請しており、家賃の滞納が生活の困窮に起因すると考えられる場合などには、住宅部局は、入居者の置かれる状況に応じ、生活保護担当部局等の福祉部局と連携した支援を行う必要がある。

調査した69都道府県等のうち、家賃滞納者に対して住宅部局と生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携した支援を行うことについて明文化した仕組みがあるとしているのは2都道府県等となっている。

また、福祉部局との連携に係る課題として、都道府県等の住宅部局では、入居世帯の生活困窮状況等に係る情報については、個人情報に当たるため、本人の同意なく福祉部局に提供できないこと等を挙げている。

しかし、自立相談支援機関が受け付けた相談の中には、公営住宅の家賃滞納者が、失業やギャンブル依存等で生活困窮に至り、その後相談に訪れた例がみられるなど、滞納理由を的確に把握し、迅速に福祉的な

支援につなぐことができれば、生活状況の悪化を防ぐことができたと考えられる例がみられた。また、調査した自立相談支援機関からは、住宅部局との連携に当たり、具体的なルールがあった方がよいとする意見が聴かれた。

一方、生活保護担当部局又は自立相談支援機関と連携する仕組みを設けている都道府県等の住宅部局では、家賃滞納者に対して自立相談支援機関を案内し、2週間から1か月経過後、反応がない者に対しては、住宅部局の職員に加え、自立相談支援機関の職員も同行して臨戸訪問を行い、必要な支援につなげることとしている例がみられた。

なお、福祉施策との連携に関連して、全国計画においても、八つの目標の一つとして「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が掲げられている。この目標を達成させるための基本的な施策の中に、平成27年度から施行された生活困窮者自立支援制度等と連携することが示されているが、この施策は、民間賃貸住宅への入居者又は入居希望者を念頭に置いたものとなっている。

ウ 代理納付の実施状況等

(7) 住宅部局における代理納付の活用状況

住宅扶助は、用途を限定して交付されるものであることから、当該扶助を一般生活費に充てることは、生活保護法の趣旨に反するものであり、家賃支払に的確に充てられることが必要である。

調査した69都道府県等の住宅部局のうち、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する世帯を把握しているのは31都道府県等となっている。当該31都道府県等の住宅部局における住宅扶助受給世帯数及び代理納付の活用状況(注)をみると、住宅扶助を受給する1万6,165世帯のうち代理納付が活用されているのは9,782世帯(60.5%)となっている。また、代理納付が活用されていない6,383世帯のうち1,572世帯(24.6%)が家賃を滞納している状況となっている。

(注) 31都道府県等のうち30都道府県等については、平成28年11月分の家賃に係る代理

納付の活用状況を、1都道府県等については、29年1月分の家賃に係る代理納付の活用状況を把握したものである。

(イ) 生活保護担当部局における代理納付の実施状況

調査した53市区の生活保護担当部局において、公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯のうち、代理納付を行っておらず家賃を滞納している世帯の数を把握しているのは23市区となっている。当該23市区における平成28年11月分の家賃に対する代理納付の実施状況をみると、住宅扶助を受給する1万4,224世帯のうち代理納付が実施されているのは9,537世帯(67.0%)となっている。また、代理納付が実施されていない4,687世帯のうち531世帯(11.3%)(注)が家賃を滞納している状況となっている。

このように、市区の生活保護担当部局の中には公営住宅に入居する住宅扶助受給世帯の家賃の滞納状況を把握していないものがみられたほか、住宅扶助受給世帯に家賃滞納があるにもかかわらず代理納付を実施していない市区の生活保護担当部局の中には、入居者とのトラブル防止のため、入居者本人の同意を得なければ代理納付を実施できないとしているものがみられた。

(注) 住宅部局と生活保護担当部局の滞納世帯数の割合が異なる要因の一つとして、各部局が滞納の事実を把握する時期が異なることが考えられる。

(ウ) 住宅部局と福祉部局における代理納付の実施に係る情報共有の実施状況

調査した53市区のうち40市区の生活保護担当部局では、公営住宅に入居し住宅扶助を受給する家賃滞納者に対して、住宅部局と連携した対応を講ずるための仕組みはないとしている。一方で、住宅部局からは、住宅扶助を受給する公営住宅の入居世帯に対する代理納付の実施について一定のルールを求める意見が聴かれた。

これについて、住宅部局と連携した取組を行っている生活保護担当部局の中には、個人情報の取扱いを個人情報保護審議会に諮った上で、情

報共有の仕組みを設け、家賃を3か月以上滞納している世帯等に対し、職権で代理納付を実施しているものなど、工夫した取組を行っている例がみられた。

このほか、調査した都道府県等の住宅部局の中には、生活保護担当部局から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について連絡を受けることで住宅扶助の受給状況を把握しており、これを基に住宅扶助受給者に対し代理納付を実施するよう生活保護担当部局に依頼している例がみられた。

【所見】

したがって、国土交通省及び厚生労働省は、公営住宅に入居する家賃滞納者に対し適切な指導や支援を行う観点から、次の措置を講ずる必要がある。

- ① 都道府県等に対し、家賃滞納者の状況を適時的確に把握した上で、必要な対応を講ずるよう要請すること。(国土交通省)
- ② 福祉的な支援を必要とする者に対する住宅部局と福祉部局が連携した支援の具体的な例を都道府県等に示すこと等により、両部局間の連携の促進を図ること。(国土交通省、厚生労働省)
- ③ 家賃を滞納している住宅扶助受給者に係る住宅部局と生活保護担当部局の情報共有について、具体的な例を都道府県等に示すこと等によりその取組を促した上で、生活保護担当部局における代理納付を的確に実施させること。(国土交通省、厚生労働省)

(3) 高額所得者等に対する的確な対応

【制度の概要】

- ① 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入や当該公営住宅の立地条件等に応じ、事業主体が定めることとされている(公営住宅法第16条第1項)。

公営住宅に引き続き3年以上入居し、政令で定める基準を超える収入がある者(以下「収入超過者」という。)に対しては、当該公営住宅の明渡し努力義務が課される(同法第28条第1項)。また、公営住宅に引き

国住備第180号
平成30年2月23日

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅管理の適正な執行について

公営住宅の管理については、かねてより格段の配慮をお願いしておりますが、今般、総務省の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視」において、国土交通省に対し、公営住宅への入居希望者及び入居者に対する的確な対応等についての勧告（別添参照）がなされたことを踏まえ、下記のとおり地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体において、地域の住宅事情、ストックの状況等を勘案し、引き続き公営住宅の適正な管理に努めていただきますようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者への対応について

公営住宅の入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、国土交通省において、事業主体における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、事業主体に対し、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行うよう勧告がなされたところです。

つきましては、真に住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅を供給できるよう、保証人の確保が困難な公営住宅の入居希望者について、円滑な入居が図られるよう特段の配慮をお願いいたします。

なお、各事業主体に対し、公営住宅入居の際の保証人の取扱いについて、別途調査を行い、調査結果を情報提供いたしますので、保証人の確保が困難な入居希望者への対応を行う上で参考としていただきますようお願いいたします。

第二 緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への対応について

緊急に住居を確保する必要がある低額所得者への支援を充実させる観点から、国土交通省において、事業主体に対し、一時生活支援事業における公営住宅の活用事

国住備第503号
平成30年3月30日

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成32年4月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法（昭和22年法律第67号）第24.5条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしましたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的視点から低廉に設定されているものであり、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知・啓発に努め、家賃の滞納があった場合には、法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨をあらかじめ理解していただくとともに、実際に家賃の滞納が生じた場合には、滞納額が累積しておよそ支払いが困難となる前に、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じるとともに、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、入居者の置かれている状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくことが重要です。

特に、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免や徴収猶予等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていただくようお願いします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」（平成18年3月31日付け国住総第212号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされており、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いします。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

ットワークを活用するようお願いします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円(入居当初の家賃の～ヶ月分相当分)」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとするに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定(第465条の2)のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところではあります。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務(第458条の2)
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務(第458条の3)
- ・賃借人による修繕(第607条の2)
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等(第611条)
- ・賃借人の原状回復義務(第621条)

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対して的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるとともに、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

(参考) 民間賃貸住宅における判例 (平成9年11月13日最高裁判決)

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長

「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加など公営住宅を取り巻く最近の状況等を踏まえるとともに、これまでの公営住宅に係る制度改正の内容を反映するため、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日建設省住総発第153号）を別添のとおり改正したので送付する。主な改正内容については下記の通り。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られるとともに、公営住宅の管理について適切な指導監督を行うよう努められたい。

記

1. 入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除し、説明中に緊急時の連絡先の提出を新たに記載（第10条関係）

（趣旨）

今般の民法改正による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念される
ところ、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じるこ
とがないよう、保証人に関する規定を削除するもの。

2. 入居者資格の説明中から地域の実情に応じた入居者条件の例示を削除（第5条関係）

（趣旨）

地域において独自に入居者の具備すべき条件を定める際の例示として、現行の公営住宅管理標準条例（案）においては国税や地方税を滞納していることを記載していたが、入居希望者の事情は様々であり、税を滞納している場合であっても配慮すべき場合もあると考えられることから、当該例示を削除するもの。なお、入居者の具備すべき条件は地域の実情を総合的に勘案して判断することが必要である。

3. 家賃の減免又は徴収猶予の説明中に民生部局との十分な連携を追記（第15条関係）
（趣旨）

家賃の滞納が生じた場合に、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくとともに、必要に応じて家賃減免等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていくことが重要であることから、民生部局との十分な連携を追記するもの。

これらのほか、これまでの制度改正に伴う次の修正を実施。

- 指定管理者制度の創設（平成16年）と管理の特例規定（平成17年）を反映
（第6.7条及び第68条関係）
- 入居者資格の見直し（収入基準の条例化、同居親族要件の削除）を反映（第5条関係）
※第一次地方分権一括法（平成23年）
- 認知症の入居者（収入申告ができない者）に係る収入申告義務の緩和（収入申告に基づかず事業主体が収入認定）を反映（第13条第4項関係）
※第七次地方分権一括法（平成29年）
- 高額所得者の収入基準の条例化を反映（第28条第2項関係）
※第七次地方分権一括法（平成29年）

平成 30 年 3 月 30 日
住宅局住宅総合整備課
土地・建設産業局不動産課

民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定しました！
～「家賃債務保証業者型」を新たに作成しました～

国土交通省では、この度、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等を行いました。平成 32 年（2020 年）4 月 1 日に予定されている民法改正法の施行に向けて、賃貸住宅の契約書のひな形としてご活用ください。

【改定の概要】

1 賃貸住宅標準契約書*関係

※ 住宅の賃貸借をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定と貸主の経営の合理化を図るために作成された賃貸借契約のひな形

- (1) 近年、住宅の賃貸借においては、新規契約の約 6 割が機関保証を利用していることを踏まえ、従来、連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成
- (2) 民法改正で個人根保証契約に極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等をまとめた参考資料を作成
- (3) 同標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

2 サブリース住宅原賃貸借標準契約書*関係

※ サブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るために作成された賃貸借契約のひな形

- (1) 賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定のほか、昨今の環境変化（賃貸住宅管理業者登録制度、賃貸不動産経営管理士、民泊への対応等）を踏まえて改定
- (2) 原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映

<問い合わせ先>

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 元島、箕口 (39385)
TEL: 03-5253-8111 (代表)、03-5253-8506 (直通) FAX: 03-5253-1628

※ 2 (1)に係る改定に関して

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産業指導室 佐藤、小澤 (25113)
TEL: 03-5253-8111 (代表) FAX: 03-5253-1557

8 住 第 5 4 6 号
平成 28 年 11 月 17 日

京都府住宅審議会
会長 高田光雄 様

京都府知事 山田啓二



諮 問

京都府附属機関設置条例（昭和 28 年京都府条例第 4 号）に規定する諮問
として、下記の事項について諮問します。

記

- 1 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて
- 2 府営住宅等の入居者資格等について

以 上

諮問事項 1

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて

諮問趣旨

平成 28 年 3 月に閣議決定された国の住生活基本計画（全国計画）では少子化対策を第一の目標に掲げている。本府でも全国的にも低い合計特殊出生率等の状況を踏まえて少子化対策条例を制定するとともに、現在見直し作業中の京都府住生活基本計画に基づき子育てしやすい住環境の整備に係る施策を今後も展開することとしている。

翻って府営住宅団地においては、団地の老朽化とともに入居者の高齢化が進展し、世帯構成に偏りが生じるなどしており、自治会等の活動を通じた住民相互の助け合いを支えるための世帯構成のバランスが取れたコミュニティの確保が重要となっている。

このため、府営住宅等における子育て世帯や高齢者世帯などの多様な年齢・属性・家族構成の世帯によるコミュニティミックスを図るとともに、社会全体での子育て支援を総合的に推進していく中での府営住宅等における少子化対策の取組として、子育て世帯に対する優遇措置の改善や公営住宅の空き住戸等の目的外使用による新たな住まい方の展開などをどのように進めていくかについて、調査審議を諮りたく諮問するもの。

諮問事項 2

府営住宅等の入居者資格等について

諮問趣旨

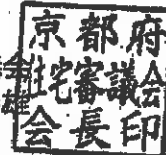
府営住宅（公営住宅法上の公営住宅）の一義的な役割は住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ることであり、特別賃貸府営住宅や特定公共賃貸府営住宅等とあわせ公平・公正な住宅セーフティネットとして、真の住宅困窮者に対し適確な府営住宅等の供給を図る必要がある。

このため、高齢化の進展や単身世帯の増加など世帯構成が変化する中で、府営住宅等の応募者・入居者の実態や他府県の取組等を踏まえ、府営住宅等の募集方法や連帯保証人要件等の入居者資格の合理化を図るとともに、住戸面積・住棟構造と世帯人員・構成との需給ミスマッチ解消やペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受け入れ体制の構築などをどのように進めていくかについて、団地内の円滑なコミュニティ形成等の観点からの自治会の様々な役割を中心とした団地生活における居住のルールのあるり方も含め、調査審議を諮りたく諮問するもの。

平成29年 3月30日

京都府知事 山田 啓二 様

京都府住宅審議会
会長 高田 光雄



少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて (中間答申)
府営住宅等の入居者資格等について (中間答申)

平成28年11月17日付け 8住第546号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

1 少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて

(1) 新築団地である槇島大川原団地及び桃山日向団地に限り導入している入居期限付き住宅について、槇島大川原団地における同団地の整備経過を踏まえた取組やコミュニティ形成の状況等を検証しつつ、府営住宅等における更なる子育て支援や多様な年齢階層の世帯の入居促進等の観点から既存の大規模団地(概ね100戸以上)においても展開することが適当である。その際、実施する住戸の住戸専用面積、対象世帯、入居期間、入居期限到来時の居住安定措置等については現行制度と同じ枠組みとし、必要に応じて子育て支援に資する仕様への改修も併せて実施することが適当である。

(2) その他、子育て世帯に対する優遇措置の改善や公営住宅の空き住戸等の目的外使用による新たな住まい方の展開などについては、他の公的賃貸住宅事業主体の先行事例を参考としつつ、子育て支援に係る地域のNPO等との連携などのソフト面での取組も含め、引き続き調査審議を行う。

2 府営住宅等の入居者資格等について

(1) 府営住宅等の入居者資格として入居者に求めている連帯保証人要件について、家賃収納方法の工夫や滞納整理強調期間の取組、滞納整理事務取扱要領に基づく取組、弁護士への徴収事務委託など家賃徴収に係る各種取組による近年の家賃徴収率の状況に加え、単身高齢者世帯やひとり親世帯の増加等により連帯保証人が1名に減免されている世帯の増加等の状況等に鑑み、現行の原則2名から1名に緩和することが適当である。

(2) その他、府営住宅等の募集方法や入居者資格の合理化、住戸面積・住棟構造と世帯人員・構成との需給ミスマッチ解消やペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受け入れ体制の構築、団地生活における居住のルールのあり方などについては、国における家賃債務保証業者の登録制度の検討状況を踏まえた機関保証の導入など更なる連帯保証人要件の合理化も含め、引き続き調査審議を行う。

平成30年3月28日

京都府知事 山田 啓二 様

京都府住宅審議会
会長 高田 光雄



少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックスについて (第2次中間答申)
府営住宅等の入居者資格等について (第2次中間答申)

平成28年11月17日付け8住第546号で諮問のあったことについて、下記のとおり答申する。

記

少子化対策を含む府営住宅等のコミュニティミックス^{*}や府営住宅等の入居者資格等に関し、府営住宅等の募集改善やストック有効活用等に向け、以下の方策を図ることが適当である。

^{*}多様な世帯が地域に居住すること

1 府営住宅等の募集改善について

- (1) 需給ミスマッチ解消による住宅確保要配慮者の入居機会の向上に向け、住戸毎から住戸タイプ毎の募集への見直し、受付窓口での誘導や応募状況途中経過の情報提供等による応募倍率の平準化、先月(さきづき)募集への重点化、応募なし住戸の随時募集への切替え、多様な応募方法の導入、応募者の複数希望の把握や重層的な補欠当選者の確保など、府営住宅を取り巻く実情に適した募集方法の改善を図るべき。
- (2) 各団地における世帯・年齢構成バランスに配慮しつつ、世帯構成の変化に対応した単身入居可能住戸の拡充や親子近居向け優先入居の導入を図るべき。

2 府営住宅等のストック有効活用について

- (1) 少子化対策や高齢化対策、コミュニティミックスの観点からのストック有効活用に向け、長期空家の特定住戸について、府営住宅等の一義的な役割である住宅に困窮する低額所得者の居住の安定確保を図ること等に留意しつつ、団地全体の空家率・数などの一定の判断基準を設けた上で、長期空家の原因別の状況に応じ、
 - ・同居親族要件や在住在勤要件など入居者資格の緩和による若年単身者の転入や府外からの若年世帯の移住定住促進。
 - ・国の補助制度等を活用した目的外使用によるNPO等運営主体と連携した学生・若年・ひとり親世帯向けシェアハウスや子育て・高齢者支援施設、子ども食堂等の導入などを推進すべき。
- (2) 大規模団地の駐車場の空き区画について、高齢の入居者に対する子世帯の訪問や介護サービス提供などのニーズの高まりに応じた団地自治会の要望を踏まえつつ、空き

区画の一部を外来用駐車場や一時駐車スペースとして再整備すべき。

- (3) 団地集会所について、コミュニティ再生のための整備・改善を引き続き推進するとともに、団地自治会によるコミュニティ活動のための団地集会所の有効活用事例を引き続き収集し、他の団地自治会の取組の参考となるよう発信していくべき。

3. これらに関連した対応について

- (1) エレベーターが設置されていない住棟について、費用対効果による優先順位を付けたエレベーター設置推進に係る取組の中で、京都府と他の事業主体とのストックの状況の違い（廊下型と階段室型の比率、階数など）にも留意しつつ、日影規制等で容易な設置が困難な住棟や階段室型住棟においても順次設置を推進して行く方向も検討すべき。
- (2) 将来的な団地経営の観点から、団地全体の空家率が高く、住棟毎に空家率の偏りがあるような大規模団地について、例えば長期空家の多い住棟から少ない住棟への団地内移転を進めることも検討すべき。

諮問事項に関しては、平成 29 年 3 月 30 日付け中間答申（第 1 次中間答申）に加え、今回の第 2 次中間答申により一定の結論が得られたが、連帯保証人要件に係る様々な動向を踏まえた一層の合理化など、その余の課題（ペット同行避難の取扱いも含めた災害時の被災者の受入体制の構築や違法・迷惑行為への対応など団地生活における居住のルールのある方等）も含め、引き続き調査審議を行う。

資料2

府営住宅等の連帯保証人に関する 制度の見直しについて(第2回)

令和元年7月12日(金)

第18回京都府住宅審議会府営住宅管理部会

1

連帯保証人制度の現状と効果1

本府における連帯保証人の状況は以下のとおり。

連帯保証人の入居者との続柄等(別紙参考資料1～6)

連帯保証人は、大部分が父母、兄弟など親族から選任されている。連帯保証人に対しては、通常の保証人に対するより厳しい取り立て(入居者が支払えるかどうかに関わらず連帯保証人に先に請求すること。)が可能であり、親族でないとなかなか引き受けてもらえないという実情が窺える。

国土交通省通知(平成30年3月30日国住備第503号)記の第一において、今後、保証人の確保がより一層困難になることが懸念される理由として「身寄りのない単身高齢者等が増加していること」が指摘されているが、高齢者の増加、家族構成がより少数になっていること、年金受給者など低所得者が増加していること、親族であっても必ずしも連帯保証に応じてもらえるわけではないこと等の状況に鑑みると、単身高齢者に限らず、連帯保証人を自然人から選任することが困難な状況は普遍化しているものと推測される。

※平成29年に連帯保証人の人数を原則2名から1名に緩和する前は、優先募集で入居するときや単身で入居するときのほか親族が連帯保証人となるときも連帯保証人が1名でも入居可能であった。

連帯保証人1名の割合 60.4%(平成27年末時点)

1名の場合の親族の割合 92%前後で推移(平成23年から27年までの傾向)

(%は平成29年1月26日の第12回住宅管理部会における資料から)

連帯保証人制度の現状と効果2

連帯保証人による支払実績(別紙参考資料7)

支払実績は、明確に確認できた場合のみ計上。入居者の納付書により納付された場合など入居者の納付として記録されるケースについては連帯保証人による納付の事実が確認できない。連帯保証人でない親族が納付するケースなども同様

連帯保証人による間接的影響も考慮すると、連帯保証人がなくなった場合の家賃等債権回収実績への影響は予測困難

連帯保証人による間接的效果

先述のとおり、連帯保証人に対しては、通常の保証人に対するより厳しい取り立てが可能だが、そこまでの請求はしていない。訴訟において被告とする(滞納家賃等の支払を請求)こともない。

ただし、入居者に対する影響力を重視している。入居者の中には、連帯保証人に滞納の事実を知られることをおそれたり、連帯保証人に納付指導を受けることで納付するものもいるため、滞納が2箇月分になった時点で連帯保証人にも通知し、滞納解消を図っている(別紙参考資料7)。

また、緊急時の対応、入居者の迷惑行為の是正指導、退去後の部屋の残置物の処分等も依頼することがあり、債務者としての対応ではないが、こうした対応を期待できることは実務上重要(他の公営住宅管理者においても概ね同様の認識)

3

連帯保証人制度の現状と効果3

入居辞退の発生状況(別紙参考資料8)

把握できているのは入居者資格を得た者(当選者)が辞退した例であり、連帯保証人が確保できないことにより入居をあきらめた例の一部に過ぎないと推測されるが、平成29年に連帯保証人の人数を原則2名から1名に緩和する以前より辞退例は減少

入居を断念する契機としては、①応募前に募集要項、ホームページその他で連帯保証人が必要と知った時点、②空き家募集の受付時点(対面で入居要件該当性などを確認・説明)、③入居者資格を得たが期限までに連帯保証人を確保できないと判明した時点などがあり、入居者資格を得た者でも理由を告げず音信不通になるなど辞退理由が判然としない場合もある(別紙参考資料9参照:連帯保証人が確保できない者には公営住宅を案内しない例)ため、実数は不明

機関保証の導入状況

大学が外国人研究者又は外国人留学生について保証を行う場合のみ認めており、導入大学数も限定的

実績:平成28年度13件、29、30年度各1件(京都大学が28年度で離脱し、現在は同志社大学のみ)

保証人猶予の状況(別紙参考資料10)

全ての入居者に連帯保証人確保を求めており、努力の結果どうしても確保できない者で猶予の要件を満たすものにものみ猶予を適用しており、入居実績に比して猶予実績は少ない。

4

家賃徴収確保策の現状

徴収率、徴収方法、滞納理由(別紙参考資料11~14)

口座振替、納付書払(コンビニ納付可能)、生活保護代理納付など家賃の納付方法を各種用意し、滞納者には滞納理由を確認し納付指導を行うなどの方法により、高い納付率を維持している。

法的措置実施状況(別紙参考資料15)

家賃滞納者で納付意思を示さず悪質と認められる者に対しては、部屋の明け渡しと滞納家賃等の支払を請求している。応じない者には民事訴訟を提起し、最終的には強制執行により明け渡しを実現している(法的措置までの事務フローについては参考資料7参照)。

明け渡し請求時期:当初→家賃6箇月分滞納時、常習者など→3箇月分滞納時

生活保護代理納付の活用状況(別紙参考資料16)

生活保護受給者で住宅扶助を受けている者は代理納付(保護費を支給する自治体から直接家賃納付を受ける制度。支給者の判断で適用可能)により家賃滞納はなくなる。ただし、毎月の代理納付対象者・家賃額の確認のために支給者との個人情報のやりとりが必要であり、本府においては、個人情報保護条例上受給者の同意が必要とされている(府個人情報保護委員会の判断)。

なお、保護の停止・廃止などもあり得るため、生活保護受給者が代理納付となっている場合でも、恒久的に家賃確保ができるとは限らない。

5

連帯保証人制度存続の場合の検討1

家賃等に係る人的担保制度は維持できるが、連帯保証人を確保できず入居をあきらめざるを得ない者に係る対策が必要であるなど、以下のような課題がある。

■民法改正に伴う対応

極度額の設定(別紙参考資料17)

高額になると連帯保証人の確保が困難に、少額であれば担保として不十分になる。

公営住宅に係る極度額の設定について、国からは明確に基準が示されておらず、他都道府県においても必要に応じ検討されているが、額の違いにつき問題視されるおそれ

▶他都道府県における検討例

明け渡し請求できる最短の家賃滞納期間(3箇月)分の家賃

法的措置により明け渡しに至るまでの標準期間(10数箇月)分の家賃

法的措置により明け渡しに至るまでの標準期間(10数箇月)分の家賃+部屋の原状回復に要する標準的費用 ※「家賃」も、入居時の家賃、最上位の分位の家賃、近傍同種家賃など考え方に幅がある。

保証範囲の縮減

入居者死亡時には主たる債務の元本は確定する(改正後の民法第465条の4)ことから、現在の連帯保証人の負担範囲より狭くなるのが想定される(実務上どこまで請求できるかは現時点で不明)。

事務対応の増加

保証人への家賃滞納状況等の情報提供など事務的コストの増加が想定される。

6

連帯保証人制度存続の場合の検討2

■保証人確保に係る課題

民法改正に伴う個人根保証契約に係る極度額の設定により負担額が明確になることで、自然人の保証人確保が一層困難になるのではと想定されている。

入居後においても極度額到達後などの場合は代わりの連帯保証人が必要(機関保証も補償額が無限とは限らない。)だが、入居時と違い確保できなくても退去させることは困難と考えられ実質的強制力もないことから、制度維持に困難が予想される。

■保証人を確保できない者に係る対策

機関保証制度の本格導入(別紙参考資料18)

自然人からの確保が困難な状況を踏まえると、機関保証の利用は当然に考慮すべきだが、導入に当たっては、利用可能者の範囲、保証料、保証の範囲等が適正かなどを予め検討しておく必要があるため、別紙参考資料18のとおり国土交通省に登録している業者から抽出して聴取した。

※公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告(平成31年1月総務省)においては、他の住宅管理者における法人保証の利用例が紹介されており、国土交通省の保証会社の登録制度も紹介されている。

免除制度等の整備

免除制度対象者をどう定めるかが課題(別紙参考資料10)

全ての者に連帯保証人の確保を求めた上で、なお確保できないときだけ免除等を行うことが想定されるが、確保の努力はどの程度求めるかなどの判断により免除が常態化し、免除者の割合が増加すれば、制度自体が形骸化するおそれあり。

7

連帯保証人制度廃止の場合の検討

連帯保証人を確保できず入居をあきらめることはなくなるが、以下のような課題がある。

家賃収入等への影響可能性と対策

連帯保証人がいなくなることで家賃収入の減少などの府の影響がどれだけ生じるか予測は困難だが、以下のような予防策を検討

- 入居時、入居中に、家賃等債務負担について入居者に周知徹底
- 悪質滞納者に対する法的措置等の対応の早期化による滞納額増加の防止

部屋の修繕、現状回復等の義務の履行確保と費用負担に係る対策

連帯保証人に依頼できないことにより、関係者への連絡にも支障を来すおそれ
詳細は「制度の存廃いずれにも共通する課題」参照

緊急連絡先等の確保

実務上必要だが、緊急連絡先となる者に対し特段の義務付けが可能か疑義あり
単なる連絡先の場合、相続人等関係者への連絡なども困難となる可能性あり。対応範囲も、実質的に連帯保証人より狭まる可能性あり(連帯保証人は最終的には自らの債務となる可能性も考慮)

従来URや民賃等に応募していた層が流入することによる影響(別紙参考資料19、20)

連帯保証人が確保できない者で賃貸住宅を必要とするものはURや民間賃貸住宅を選択していたと考えられ、こうした者が府営住宅等を選択することによる入居者階層の変動なども考えられるが、どのような影響があるか、現時点では具体的に想定できない。

なお、本府においては子育て世帯等の若年者層の入居促進や入居者数の増加(空き家の減少)が課題であり、本制度改革がこれに資するものであれば歓迎すべき。

8

制度の存廃いずれにも共通する課題

既存の連帯保証人の取扱い

民法改正への対応不要だが、既存の連帯保証人に対する取扱いと新たな者に対する取扱いが異なることによる、不公平感、混乱のおそれ
現在、連帯保証人の変更手続きなどが必ずしも徹底できていないが、新制度への乗り換えにより有利となる場合は、移行手続の円滑化など対策も必要

身寄りのない高齢者の死亡時などにおける家財処分、原状回復(別紙資料21)

死亡時の家財等の処分は相続財産の問題となり、連帯保証人の義務・権限の外であるなど、連帯保証制度で対応しきれない問題があり、制度の存廃に関わらず継続的に検討すべき課題 ※孤独死により遺品がそのままとなっている部屋21戸(平成31年11月1日現在)
また、本来入居者の負担である修繕費や家財処分等の原状回復費用は、家賃滞納額より一入居者当たりの費用が大きい場合もあり、家賃収入の減少以外にも財政的負担を減らすために対策すべき課題であるが、入居者の負担能力がもともと限られていることもあり、全国的に課題となっている。

府内市町村(特に京都市)との連携(別紙参考資料22、23)

府内には市町村営住宅を持たない自治体もある一方、特に京都市は市域の住宅数が府より多く、府民・市民に対する影響が大。このため府市連携により募集方法の連携などを協議してきた。
今回の制度検討も、特に京都市の動向を視野に入れ検討する必要がある。

事務的コスト増加

内容は異なるが、制度移行期の一時的負担も含め、コスト増が見込まれる。
維持の場合:極度額管理、保証人への滞納状況の情報提供など
廃止の場合:滞納対策、法的措置の強化など

制度見直し案(事務局試案)

【試案】連帯保証人制度については廃止することとしてはどうか

理由

存廃いずれの場合にも課題があるが、以下の事情を勘案すると廃止が適当

- 連帯保証人(自然人)の確保は、すべての入居者にとって困難になってきていること。
- 新たな制度の構築・運用には課題が多く、安定的な運用ができるか検討を要すること。
- 連帯保証人による間接的影響も重要であるが、直接的債務弁済は必ずしも多くないこと。
- 機関保証会社には、間接的影響は期待しがたい部分があること。
- 制度廃止に伴う家賃滞納の増加リスクは、家賃徴収対策の強化、民生部局との連携しての生活困窮者支援、悪質滞納者に対する法的措置の強化など各種対策の併用により対応可能と見込まれること。

今後の課題

退去時の原状回復・入居者負担部分の修繕の確保等については、今後の検討課題とする。

府営住宅等の連帯保証人に関する制度の見直しについて

令和元年11月

第19回京都府住宅審議会府営住宅管理部会

1 連帯保証人制度の現状

(1) 連帯保証人の入居者との続柄等（別紙参考資料1～6）

連帯保証人は、大部分（84%）が父母、兄弟など親族から選任されており、親族でないとなかなか引き受けてもらえないというのが実情であると考えられる。

国土交通省通知（平成30年3月30日国住備第503号）においても、今後、保証人の確保がより一層困難になることが懸念される理由として「身寄りのない単身高齢者等が増加していること」が指摘されており、高齢者の増加、家族構成がより少数になっていること等の状況に鑑みると、単身高齢者に限らず、連帯保証人を自然人から選任することが困難な状況は普遍化してきている。

(2) 連帯保証人による支払実績（別紙参考資料7、参考資料7-1）

2月分以上の滞納時に連帯保証人に「家賃等滞納額通知書」を送付しているが、1,927件、180百万円中、連帯保証人から支払のあった実績は9件、890千円（いずれも0.5%）で、極めて少ない。

他の都道府県からは、連帯保証人の有無により滞納状況に大きな差がないことが報告されている。

(3) 連帯保証人への取り立て等

連帯保証人に対しては、法制度上は通常の保証人に対するより厳しい取り立てが可能だが、全国的にも公営住宅においては、そこまでの請求はしておらず、また、訴訟において被告とする（滞納家賃等の支払を請求）こともない。

(4) 連帯保証人による間接的効果

緊急時の対応、入居者の迷惑行為の是正指導、退去後の部屋の残置物の処分等も依頼することがあり、債務者としての対応ではないが、こうした対応を期待できることは公営住宅の管理者にとって実務上重要である。（他の公営住宅管理者も概ね同様）

(5) 入居辞退の発生状況（別紙参考資料8）

連帯保証人が選定できなかったことにより入居者資格を得た者（当選者）が辞退した事例は、平成29年に連帯保証人の人数を原則2名から1名に緩和する以前より減少したが、平成30年においても2件確認している。

また、総務省の勧告によると、自立相談支援機関からは、連帯保証人が必要な公営住宅は入居先の選択肢から除外しているという意見もあるなど、応募前の時点で申し込みを断念する事例も見られる。(別紙参考資料9)

(6) 機関保証の導入状況

大学が外国人研究者又は外国人留学生について保証を行う場合のみ認めているが、京都大学が平成28年度に離脱して以降、導入大学は同志社大学のみで、実績は平成29・30年度に各1件のみである。

(7) 保証人猶予の状況 (別紙参考資料10)

制度の根幹は全ての入居者に連帯保証人確保を求めるものであるため、努力の結果どうしても確保できない者で要件を満たすもののみ保証人猶予を適用しており、入居実績に比して猶予実績は少ない。

2 家賃徴収の現状

(1) 徴収率、滞納理由 (別紙参考資料11、13、14)

家賃等の納付方法を多様化するとともに、滞納者には滞納理由を確認した上で納付指導を行うなどの方法により、高い納付率(現年約99%)を維持している。

主な滞納理由は一時的な懈怠によるものが最も多く(20%)、納付指導は必要である。

(2) 減免の状況 (別紙参考資料12)

収入が著しく低額な場合は家賃の減免を行っており、全世帯数の18.8%、2,314件に適用している。

(3) 法的措置実施状況 (別紙参考資料15)

家賃滞納者で納付意思を示さず悪質と認められる者に対しては、部屋の明け渡しと滞納家賃等の支払を請求している。応じない者には民事訴訟を提起し、最終的には強制執行により明け渡しを実現している。(法的措置までの事務フローについては参考資料7参照)。

明け渡し請求時期：当初→家賃6箇月分滞納時、常習者など→3箇月分滞納時

(4) 生活保護代理納付の活用状況 (別紙参考資料16)

福祉施策と連携を図り、生活保護受給者で住宅扶助を受けている者は代理納付制度を活用して家賃納付をしていただいております。このことにより家賃の不払いがなくなるため、家賃収入の確保に当たって有効な制度である。ただし、支給者との個人情報の

やりとりが必要であり、本府においては、個人情報保護条例上受給者の同意が必要とされている（府個人情報保護委員会の判断）。

なお、生活保護の停止・廃止などもあり得るため、恒久的に家賃確保ができるとは限らないことに留意する必要がある。

3 空家募集の状況

(1) 空家募集の戸数

平成 28 年度に策定した京都府住生活基本計画において設定した公営住宅の供給目標から、府営住宅においては年間 550 戸供給することとしている。

(2) 空募集の応募倍率の推移（別紙参考資料 2.0）

近年は、応募倍率が低下してきている状況である。

H25 6.00 倍、H26 4.96 倍、H27 4.81 倍、H28 3.82 倍、H29 3.49 倍、
H30 2.81 倍

(3) 空家募集の応募状況

○平成 29 年度及び平成 30 年度の空家募集等においては応募がない住戸が約 1/3 あり、入居希望者の偏在が見られる。

○エレベーター設置棟や中心市街地に立地する団地の応募は高いが、特にエレベーターを設置していない棟の上層階や駅からの遠隔地に立地する団地については、応募のない住戸が見られる。

(4) 空家募集の改善

同じ棟で複数住戸を募集した場合は、応募が集中する場合があるため、同じタイプの住戸についてはグループ募集を行ったり、受付時に応募状況を中間発表することにより、応募のない住戸を減少させる取り組みを試行している。

(5) 空家入居の推進

住宅困窮世帯に早期に住宅を提供するために、空家への入居が的確に実施できるよう、エレベーターの設置等住環境の整備を推進するとともに、募集方法についてもさまざまな取り組みを行うことが必要である。

また、入居を推進することにより家賃収入等の確保を行うとともに、自治会等が負担する共益費等についても減額することが期待できる。

4 連帯保証人制度を取り巻く課題に関する検討

(1) 入居者を取り巻く状況

連帯保証人の確保は、どのような属性の入居希望者にとっても困難になってきており、平成29年に連帯保証人を原則2名から1名に改正した後においても、連帯保証人が確保できないため入居を辞退される方が発生（H30 2件）しているとともに、福祉施設の関係者からは連帯保証人が必要な公営住宅は入居先の選択肢から除外しているという意見もあることから、連帯保証人の確保が入居の妨げになっており、住宅セーフティネットの根幹をなす公営住宅においては、連帯保証人の確保を入居要件とすることは適切ではない。

(2) 民法改正に伴う対応

○極度額の設定（別紙参考資料17）

- ・高額になると連帯保証人の確保が困難に、少額であれば担保として不十分になる。
- ・公営住宅に係る極度額の設定について、国からは明確に基準が示されていない。
- ・他都道府県においても検討されているが、額の設定について明確な根拠はなく、公営住宅間の額の差異について問題視されるおそれがある。

▶他都道府県における検討例

- ・明渡請求できる最短の家賃滞納期間（3箇月）分の家賃
- ・法的措置により明渡しに至るまでの標準期間（10数箇月）分の家賃
- ・法的措置により明渡しに至るまでの標準期間（10数箇月）分の家賃＋部屋の原状回復に要する標準的費用

※「家賃」も、入居時の家賃、最上位の分位の家賃、近傍同種家賃など考え方に幅がある。

○保証範囲の縮減

入居者死亡時には主たる債務の元本は確定する（改正後の民法第465条の4）ことから、規定上は、現在の連帯保証人の負担範囲より狭くなる（実務上どこまで請求できるかは現時点で不明）。

○事務対応の増加

保証人への家賃滞納状況等の情報提供など事務的コストが増加する。

○保証人確保に係る課題

民法改正に伴う個人根保証契約に係る極度額の設定により負担額が明確になることで、自然人の保証人確保が一層困難になるのではという見解も示されている。

入居後においても極度額到達後などの場合は代わりの連帯保証人が必要となるが、入居時と異なり、新たな連帯保証人が確保できなくても退去させることは居住権との

関係で明確な整理ができていないため、制度の維持は困難であると考えられる。

(3) 機関保証制度の本格導入 (別紙参考資料18)

自然人からの確保が困難な状況を踏まえ、国土交通省に登録している機関保証制度を検討したところ保証料金が年間1万円程度必要であり、公営住宅入居者には過大な負担となる。

また、必ずしも全ての方に適用される保証会社はない。

※公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告(平成31年1月総務省)においては、他の住宅管理者における法人保証の利用例が紹介されており、国土交通省の保証会社の登録制度も紹介されている。

(4) 免除制度等の整備

制度を形骸化させないために、免除制度対象者の新たな規定や連帯保証人確保の努力の程度を、どのように定めるかが課題となっている(別紙参考資料10)。

5 連帯保証人制度廃止にあたっての対応

(1) 家賃収入等への影響可能性と対策

○制度の廃止により家賃等の滞納が増加する可能性があるため、入居者に対して家賃滞納等に関する適正な対応が必要である。

・適正対応の事例—入居者等に公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知徹底し、滞納があった場合には所要の措置を講ずることがあることを理解していただく。

—滞納が累積しないように法的措置等を早期に対応する。

—福祉部局と連携し入居者の状況の把握し、適正に家賃徴収を実施する。

○空家募集住戸の中には、募集しても応募がない住戸も見られることから、空家への減少させるための手立てを講じて、家賃収入等を増加させることが必要である。

(2) 緊急連絡先等の確保

連帯保証人に依頼できないことにより、単身入居者の死亡時等に関係者への連絡に支障を来すおそれがあるため、実務上必要である。ただし、緊急連絡先となる者に対し特段の義務付けを行うことが、入居の妨げにならないよう調整する必要がある。

(3) 既存入居者の連帯保証人の取扱い

本来の民法改正の対象とはならないが、既存の連帯保証人に対する取扱いと新たな

者に対する取扱いが異なることによる不公平感により混乱のおそれがあるため、検討が必要である。

ただし、連帯保証人の変更手続などが生じる場合は新制度へ移行が必要である。

6 連帯保証人制度の廃止の場合に配慮を要する事項

(1) 従来 UR や民賃等に応募していた層が流入することによる影響(別紙参考資料19、20)

連帯保証人が確保できない者でも入居可能であった UR や民間賃貸住宅の入居者階層が公営住宅を選択することも考えられるが、公営住宅の収入や住宅困窮度等の基本要件は変更せず、本来対象としている方を対象とするものであるため、公営住宅の支障となるものではない。

また、本府において課題としている入居者数の増加(空家の減少)につながり、本制度改革はこのような課題への対応に資するものと捉えられる。

(2) 府内市町村(特に京都市)との連携(別紙参考資料22、23)

京都市は市域の住宅数が府より多く、府民・市民に対する影響が大きい。このため府市連携により募集方法の連携などを協議してきたが、今回の制度検討も、特に京都市の動向を視野に入れ検討することが必要である。

(3) 事務的コスト増加

制度移行期の一時的負担も含め、滞納対策、法的措置の強化など、コスト増が見込まれる。

7 意見募集の結果

(1) 改正提案要旨 入居者資格である連帯保証人要件については撤廃

■理由

連帯保証人(自然人)の確保は、どのような属性の入居者にとっても困難になってきており、住宅セーフティネットの中核をなす公営住宅においては、連帯保証人の確保を入居要件とすることは適切でない。

■対応

制度廃止に伴う家賃滞納の増加リスクは、家賃徴収対策の強化、民生部局との連携しての生活困窮者支援、悪質滞納者に対する法的措置の強化など各種対策の併用により対応を図る。

■併せて実施すべき項目

- ・連帯保証人の廃止に伴い入居者の緊急連絡先の報告に関する規定を設ける。

- ・現行の入居者についても新制度に対応できるよう配慮する。

(2) 意見募集の結果

- ・提出意見 16件 うち15件は賛成
1件は保証人制度を維持し積立金制度を併用すべき

8 検討結果

(1) 連帯保証人要件について

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないように、民法の改正法の施行日（令和2年4月1日）から連帯保証契約を締結することとなる入居者については、連帯保証人を不要にすべきである。

なお、既存の連帯保証人（改正法の施行日前に連帯保証契約を締結した者）については改正法の適用がなく法的には従来どおりの取扱いを継続することとなるが、改正法の施行日から連帯保証人を不要とする制度改正の趣旨を踏まえ、入居者の公平性の観点も含めて、その取扱いについて配慮するよう検討すべきである。

(2) 連帯保証人制度廃止に伴う対応について

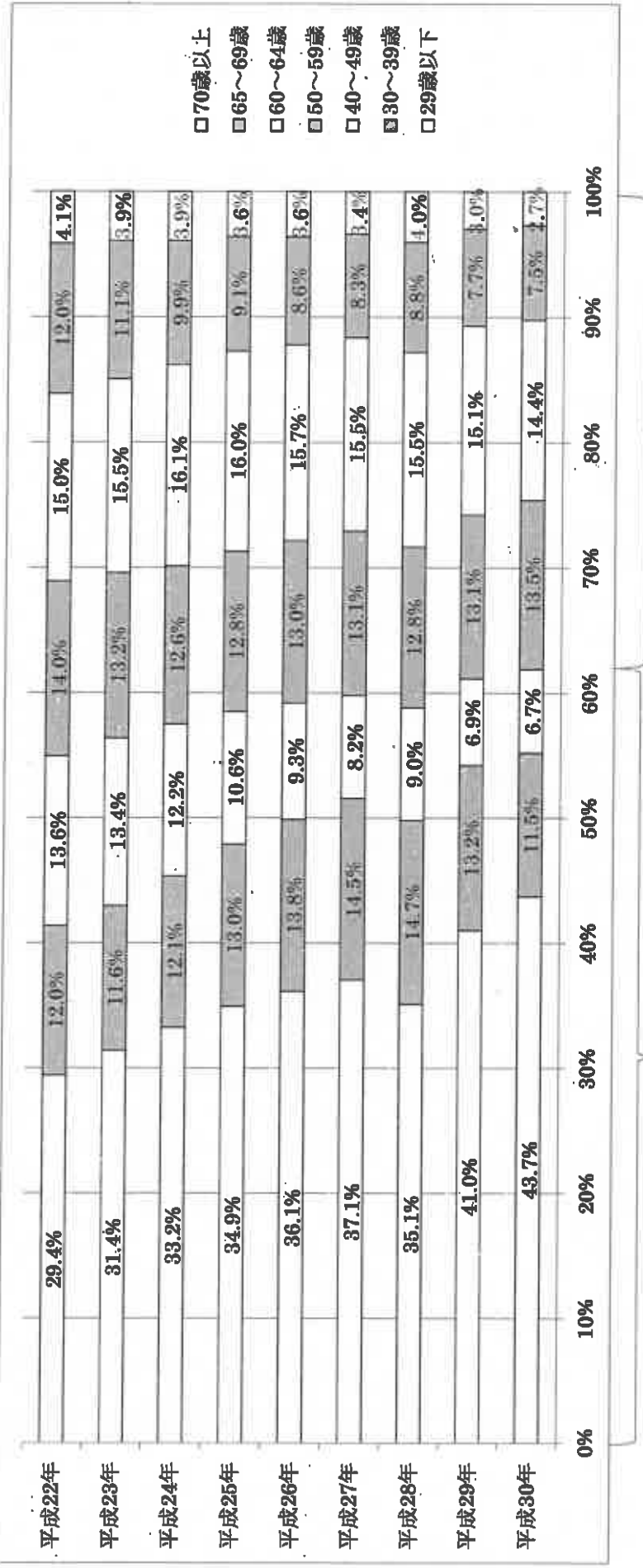
連帯保証人が不要になることにより入居者の家賃等の支払意欲が減退しないよう、入居時に家賃の納付が義務であることを徹底し、入居中においても家賃等債務負担について入居者に適切に周知を図ること、家賃等の収納確保策を強化すること、悪質滞納者に対する法的措置等の対応の早期化による滞納額増加の防止を徹底するなどの対策を検討すべきである。

また、連帯保証人には、債務保証のほか緊急時の対応等も求めており、この役割は引き続き必要であることから、緊急連絡先の確保についても措置を講じるべきである。

【参考資料1】府営住宅入居者（世帯主）の年齢

※京都市では60歳以上で優先入居枠に該当するため、60歳以上を高齢者世帯としてまとめています。

※高齢者以外の世帯とは、契約のできる20歳以上から59歳以下としています。



高齢者世帯
(60歳以上)
61.9%

高齢者以外の世帯
(60歳未満)
38.1%

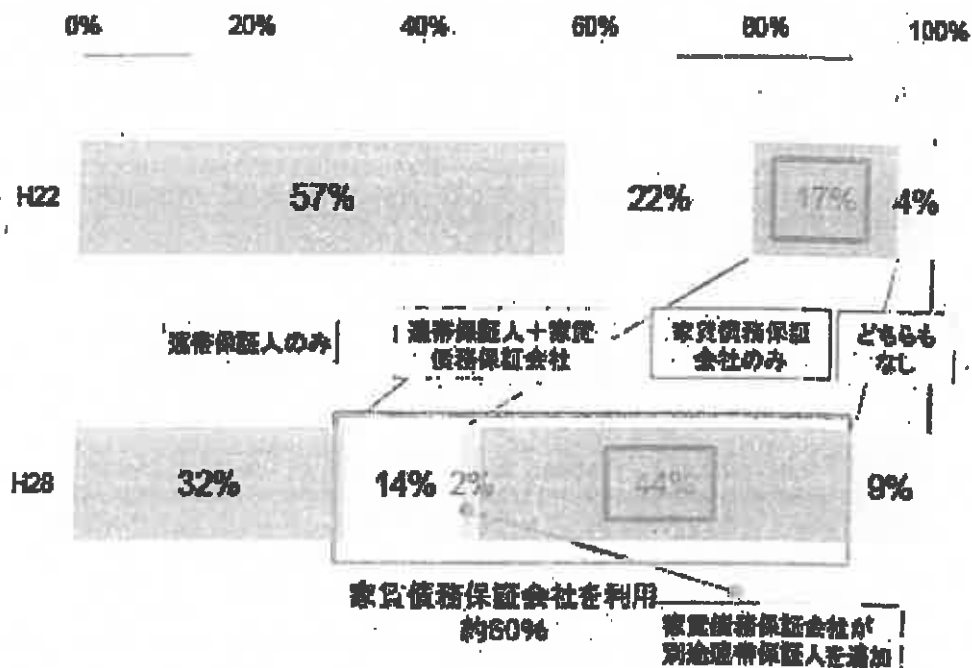
※第18回部会の資料は第19回資料と大きく異なるため、まとめて当該資料で対応することとした。

参考資料 2-3

【参考資料 2】府営住宅における連帯保証人の統制（世帯主が 59 歳以下、H30.3.31 時点）

続柄	人数			
祖父・祖母	41人	2,482人	44%	84%
父母	2,129人			
叔父叔母	292人			
兄弟	997人	18%		
子	101人	2%		
親族	1,137人	1,137人	20%	16%
友人	521人	928人	16%	
その他	407人			
計	5,025人	—	—	—

【参考資料 3】民間賃貸住宅における連帯保証人の実態



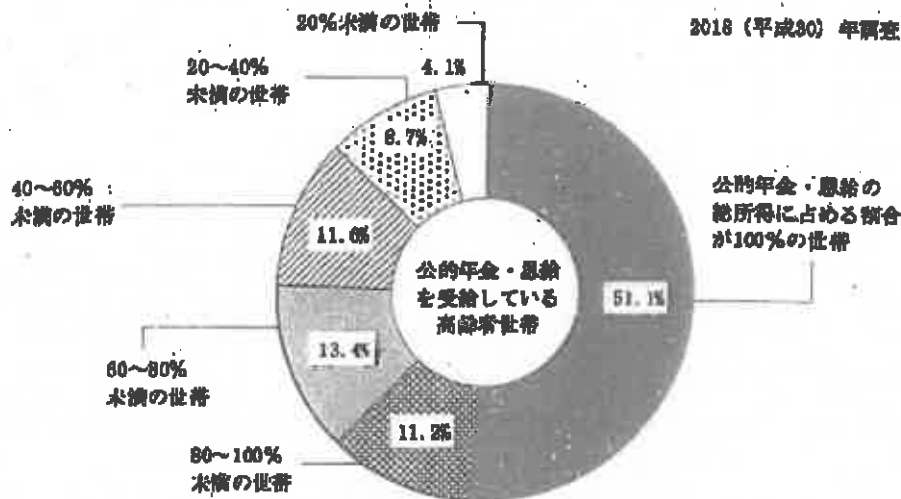
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

参考資料 4

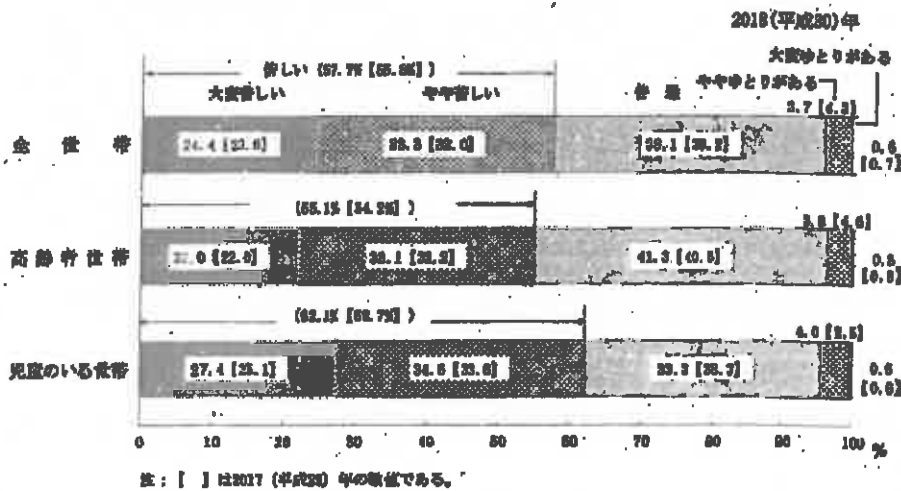
【参考資料 4】高齢者の収入及び生活意識<2018年国民生活基礎調査：厚生労働省>

- ・ 公的年金・恩給を受給している高齢者世帯のなかで「公的年金・恩給の総所得に占める割合が100%の世帯」は51.1%
- ・ 生活意識が「苦しい」とした高齢者世帯は55.1%

① 「公的年金・恩給を受給している高齢者世帯における公的年金・恩給の総所得に占める割合別世帯数の構成割合」について

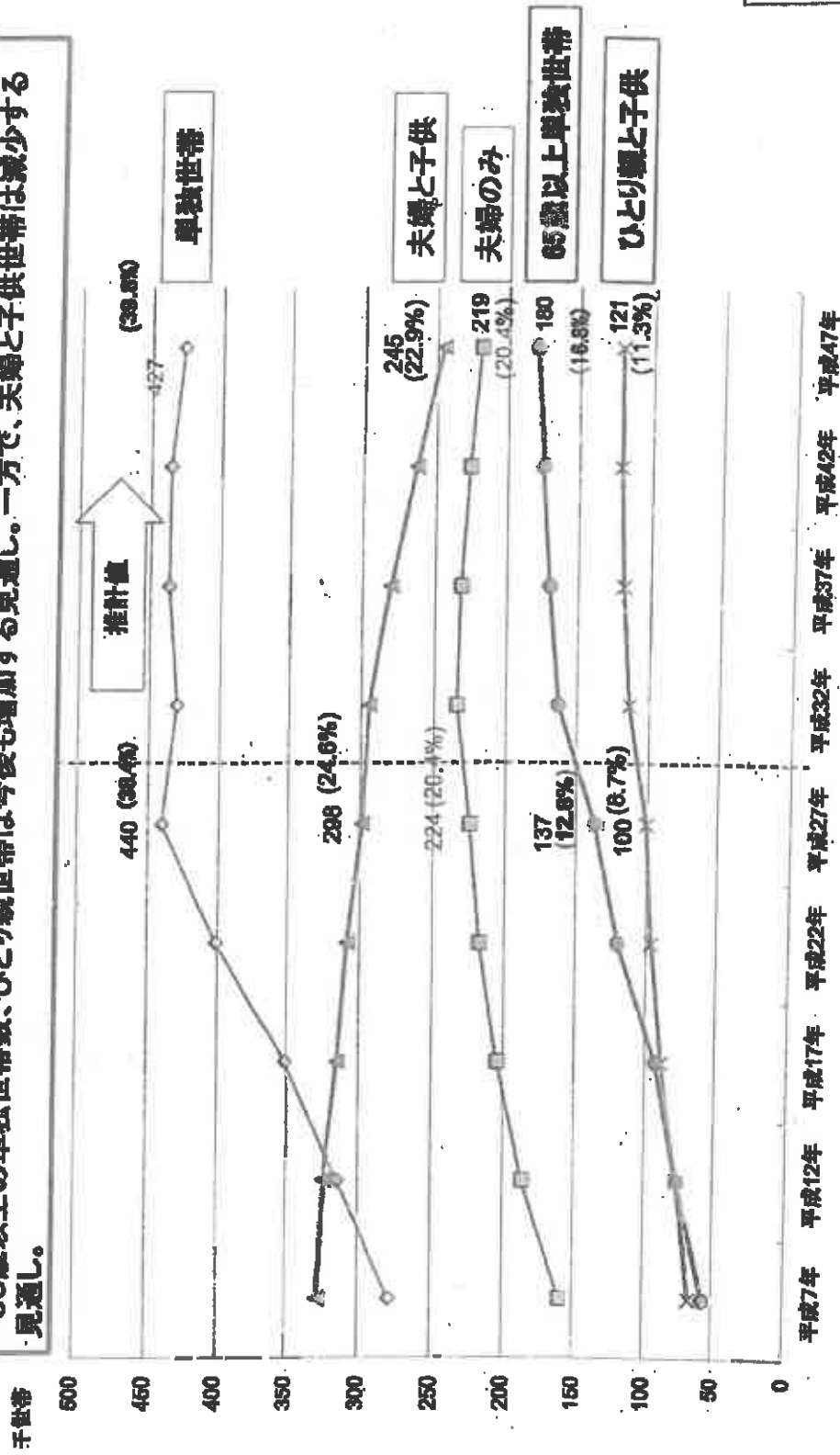


② 「各種世帯の生活意識」について



【参考資料 5】 家族類型別世帯の推移【京都府】

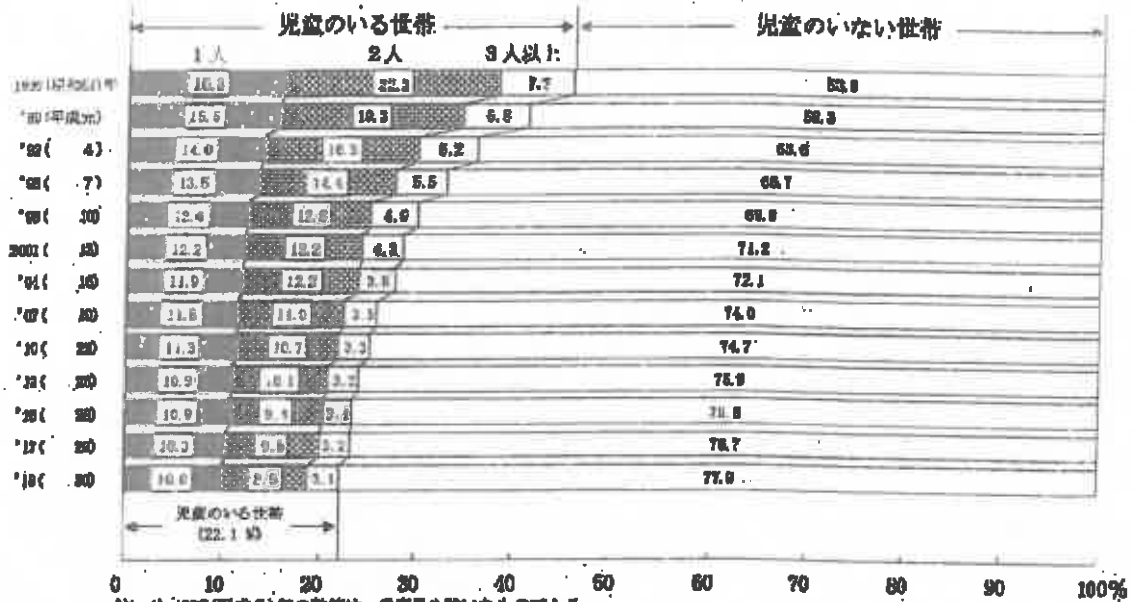
65歳以上の単独世帯数、ひとり親世帯は今後も増加する見通し。一方で、夫婦と子供世帯は減少する見通し。



●—単独世帯 ◯—夫婦のみ ▲—夫婦と子供 ◆—ひとり親と子供 ×—65歳以上の単独世帯
 資料：国勢調査（総務省統計局）、日本の世帯数の将来推計【平成26年4月推計】（国立社会保障・人口問題研究所）

【参考資料 6】兄弟姉妹の構成の推移

図 6 児童の有（児童数）無の年次推移



注：1) 1998(平成7)年の数値は、兵庫県を除いたものである。
 2) 2016(平成28)年の数値は、熊本県を除いたものである。

(出典) 厚生労働省「国民生活基礎調査」

参考資料 7

【参考資料 7】府営住宅における連帯保証人の支払い状況（平成 30 年度）

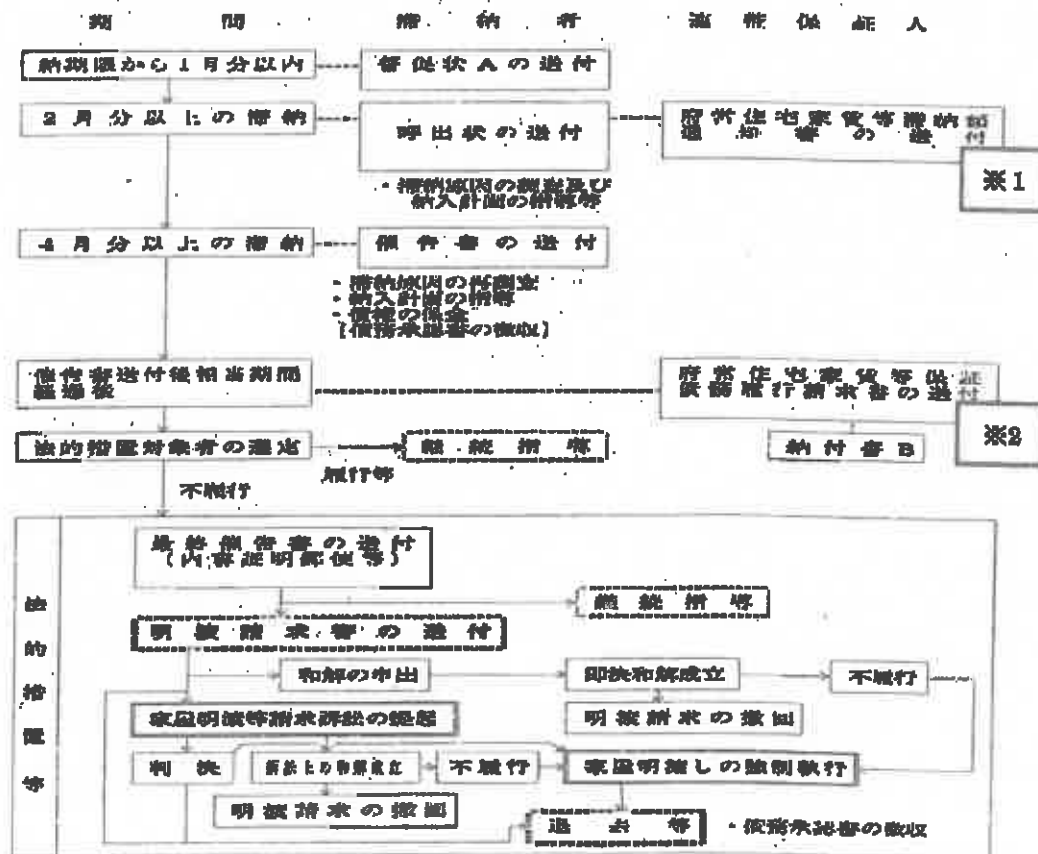
	件数	金額
家賃等滞納額通知(※1)	1,927 件	180,402,058 円
家賃等保証債務履行請求(※2)	681 件	94,426,235 円
		(最高) 930,000 円
		(最低) 19,200 円
連帯保証人の支払い	9 件	889,800 円
		(最高) 360,200 円
		(最低) 16,100 円

※ただし、乙割・南丹地域は指定管理者への移行に伴い調査結果に含まず。

※1……連帯保証人に滞納額を通知するもの

※2……連帯保証人に滞納額を請求するもの

京都府営住宅家賃等滞納整理事務取扱要領事務フロー図



参考資料7-1

連帯保証人の有無と家賃滞納の関係

(令和元年6月5日現在)

連帯保証人	全戸数	1ヶ月以上		3ヶ月以上	
		滞納戸数	滞納率	滞納戸数	滞納率
有	12,787戸	1,011戸	8.10%	545戸	2.80%
無	202戸	11戸	5.40%	0戸	0.00%

出典：北海道住宅対策推進会、「道民住宅における保証人制度のあり方についての答申」(案)、令和元年6月
<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/hm/jtk/jtop/shinghai/001shinghai.htm>、(参照2019-11-8)

参考資料 8, 9

【参考資料 8】連帯保証人が選任できず入居を辞退された件数

連帯保証人が2名のとき	14件 (平成25年度から平成27年度までの3年間・4.7件/年)
連帯保証人が1名のとき	2件 (平成30年度)

※入居者資格を得た者(当選者)が期限までに連帯保証人を確保できずに辞退された件数
 ※平成29年5月から連帯保証人の必要人数を原則2名から1名に減少

【参考資料 9】公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果報告書(平成30年1月越勢省報告)

図表3-11-7-④ 入居辞退の把握状況(平成27年度)

(単位:都道府県等,%)

調査対象 都道府県等	入居辞退件 数を把握し ている	入居辞退件数を把握していない		
		入居辞退者がいることは把握しているが、その件数は把握していない	入居辞退者の有無及びその件数も把握していない	
09(100)	43(62.3)	26(37.7)	12(17.4)	14(20.3)

(注) 1 当省の調査結果による。
 2 ()内は、「調査対象都道府県等」に占める割合である。

図表3-11-7-⑤ 特例措置及び法人保証を認める措置の導入を求める自立相談支援機関の意見

No.	意見
1	<p>自立相談支援機関に来る相談者は、単身で家族と疎遠な者も多いため、保証人を確保することが難しい。法人保証を認める措置が導入されれば、これらの者が家賃債務保証会社を利用すると思われる。</p> <p>保証人を確保できない者から住宅の確保に関する相談があった場合には、基本的に民間賃貸住宅を紹介しており、不動産会社を通じて大家に事情を理解してもらった上で、相談者の緊急連絡先として当自立相談支援機関を登録することにより、保証人を免除してもらうことがある。</p>
2	<p>自立相談支援機関に来る相談者は、単身で家族と疎遠な者も多いため、保証人を確保することが難しい。そのため、保証人を確保できず、公営住宅に入居できないという相談が月2、3件程度あり、そういった者に対して、家賃債務保証会社を利用できる民間賃貸住宅を紹介した例がある。公営住宅においても、家賃債務保証会社の利用について検討してほしい。</p>
3	<p>自立相談支援機関等の支援団体が入居者の見守り等の支援をしている場合においては、保証人を免除してほしい。</p>
4	<p>公営住宅は、原則保証人を確保する必要があり、住宅困窮者から住宅確保に関する相談が寄せられたとしても、紹介する選択肢から除外している。住宅困窮者には、身寄りがいないなど保証人の確保が困難な者も含まれており、居住支援協議会(注)等が保証人となる仕組みを構築してほしい。</p> <p>(注) 居住支援協議会は、住宅サービスネットワーク法に基づき、地方公共団体、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体等で構成される組織であり、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置の取組を行うことを目的としている。</p> <p>なお、改正住宅サービスネットワーク法では、「住宅確保要配慮者居住支援協議会」に改称されている。</p>

(注) 当省の調査結果による。

参考資料10

【参考資料10】 府営住宅における連帯保証人の給与制度（連帯保証人に関する事務取扱要領）

1. 生活保護を受給している者であって、支払の委任により保護の実施機関から家賃の納入が確保される時。
2. 条例第9条第4項及び第9条の2第3項に規定する者（特定目的優先入居の応募資格を有する者）、単身で入居決定された者及びこれらに準じる者であって、連帯保証人の選任が困難でやむを得ないと認められるとき。

※適用件数：平成30年度5件

特定目的優先入居応募資格

対象者	要件
障害者	入居者又は同居者が次の各号に該当 <ul style="list-style-type: none"> ・身体障害者（4級以上） ・知的障害者（重度又は中度） ・精神障害者（1～3級）
高齢者	入居者が80歳以上 同居者全てが次の各号のいずれか ①配偶者 ②18歳未満の児童 ③重度又は中度の身体障害者若しくは知的障害者等の障害を有する ④おおむね60歳以上の者
戦傷者	入居者又は同居者が戦傷病者（恩給法の特別項症～第6項又は第1款症）
原爆被害者	入居者又は同居者が原爆被害者（被爆者手帳の交付）
引揚者	入居者又は同居者が海外からの引揚者（5年以内）
ハンセン	入居者又は同居者がハンセン病療養所入居者等
結核療養	入居者又は同居者が長期結核療養者（1年以上入院）
母子家庭	夫（事実婚を含む）と死別、離婚した女子及び未婚の母等であって現に婚姻をしておらず、20歳未満の児童を扶養している世帯
父子家庭	妻（事実婚を含む）と死別、離婚した男子等であって現に婚姻をしておらず、20歳未満の児童を扶養している世帯
犯罪	入居者又は同居者が犯罪被害者等
DV	DV被害者
外国人	外国人研究者・留学生
多子・新婚	多子世帯（18歳未満2人以上）・新婚世帯（40歳未満、結婚後1年を経過しない夫婦）
子育て	3人以上世帯で18歳未満の者が1人以上いる世帯
期限付き	3人以上世帯で12歳以下の子どもがいる世帯
東日本被災者	震災時に福島県に居住し、府内に避難している者（平成28年2月の場合）

参考資料 11, 12

【参考資料11】家賃徴収率（平成30年度）

	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	徴収率	参 考
					30	29
現年度	3,180,458,107円	3,144,101,329円		36,354,778円	98.9%	98.8%
通年度	197,088,813円	35,808,524円	6,212,674円	155,067,615円	18.8%	17.4%
合計	3,377,544,920円	3,179,909,853円	6,212,674円	191,422,393円	94.3%	94.2%

【参考資料12】減免の状況（平成29年度）

減免理由		件数(件)	金額(円)	構成比
収入が著しく低額	10%減額（収入額：61,201～89,200円）	112	7,888,200	99.8%
	35%減額（収入額：43,801～61,200円）	119	11,682,520	
	60%減額（収入額：～43,800円）	2,081	227,261,728	
疾病により多額の支出		0	0	0.0%
災害により著しい損害		0	0	0.0%
家賃が住宅扶助費を超過		0	0	0.0%
入院に伴う住宅扶助費の停止		2	338,383	0.1%
失業給付の給付制限		0	0	0.0%
その他		2	148,700	0.1%
合計		(※)2,316	247,314,481	100.0%

※全世帯数のうち18.8%

参考資料13

【参考資料13】府営住宅家賃滞納原因別調査

	平成27年度			平成28年度			平成29年度		
	件数(件)	金額(円)	割合	件数(件)	金額(円)	割合	件数(件)	金額(円)	割合
一時的な懈怠によるもの	1,535	29,723,500	14.4%	1,084	24,666,795	12.4%	2,031	39,675,310	20.1%
	800			682			503		
	758						735		
病気、災害等によるもの	115	1,840,509	0.9%	73	1,015,700	0.5%	91	1,320,894	0.7%
	22			18			4		
	18						3		
倒産、失業等の収入の減	662	13,813,181	6.7%	388	7,797,001	3.8%	382	7,859,995	4.0%
	78			53			19		
	59						17		
借金の返済等出費がかさむ	428	15,035,648	7.3%	705	17,216,868	8.7%	535	12,353,449	6.3%
	87			161			8		
	69						14		
生活保護世帯	1,168	15,449,039	7.5%	710	9,739,488	4.9%	827	12,823,223	6.5%
	153			134			109		
	114						141		
行方不明、死亡等のもの	678	13,673,872	6.6%	379	7,374,444	3.7%	414	8,238,522	4.7%
	105			69			30		
	78						26		
納入願意のないもの	331	13,405,608	6.5%	386	11,343,440	5.7%	343	6,476,812	3.3%
	164			77			32		
	69						9		
その他 (過去滞納者の収納を含む)	5,959	103,643,145	50.2%	4,794	116,880,644	58.2%	5,828	107,900,009	54.9%
	349			372			347		
	161						261		
合 計	10,936	206,884,551		8,429	199,034,358		10,451	197,045,113	
	1,758			1,567			1,052		
	1,319			0			1,206		

※件数は、上段:延べ月数、中段:延べ人数、下段:実人数(合計のみ)

参考資料 14.15

【参考資料14】支払方法別収入件数・収入額

調査日：令和元年8月28日

収納年度	支払方法	現年度分			前週年度分	
		件数	収納額	収納率	件数	収納額
30年度	窓口で納入	17,242	346,277,174	11.0%	1,541	20,683,187
会計収入日 現年度：H30/4/1～R01/5/31 前年度：H30/6/1～H31/3/31 過年度：H30/4/1～H31/3/31	口座振替	106,734	2,208,295,398	89.9%		
	コンビニ	23,540	492,824,959	15.6%	1,182	14,155,082
	生活保護による 代金納付	5,122	110,858,090	3.5%		
	計	162,638	3,168,256,227		1,541	20,683,187

※敷金からの振替（完当）分、不納欠額分は含みません。

【参考資料15】法的措置件数

年度	27年度	28年度	29年度	30年度
即決和解	4件	16件	5件	15件
明渡等訴訟	9件	4件	7件	12件
強制執行	12件	0件	9件	3件

参考資料16

【参考資料16】生活保護の代理納付の数

市町村	生活保護受給者数	代理納付件数	割合
京都市	811	267	32.9%
向日市	52	43	82.7%
大山崎町	8	4	50.0%
宇治市	380	22	5.8%
城陽市	60	12	20.0%
八幡市	60	53	88.3%
京田辺市	164	33	20.1%
木津川市	5	0	0.0%
久御山町	53	6	11.3%
井手町	24	24	100.0%
亀岡市	19	13	68.4%
南丹市	21	10	47.6%
京丹波町	3	1	33.3%
福知山市	56	25	44.6%
舞鶴市	99	72	72.7%
綾部市	23	19	82.6%
宮津市	7	0	0.0%
京丹後市	35	13	37.1%
与謝野町	19	8	42.1%
合計	1,899	625	32.9%

※精華町、南山城村は生活保護受給者なし。

平成 30 年 8 月 30 日
国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

趣意書に関する参考資料

平成 29 年民法改正（平成 29 年 4 月 1 日施行）において、個人の破産法は趣意書を提出して責任を負うこと（改正民法第 485 条の 2 第 1 項）、また、趣意書の定めのない保証契約は効力となること（同条の 2 第 2 項）が規定され、これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や借主滞り賃金等を保証する連帯保証人にも適用されることとなります。これを踏まえて、国土交通省の「賃貸住宅滞り賃金等（平成 30 年 8 月限）連帯保証人型」には、趣意書を添付する趣意を設けることとしましたが、具体的な趣意書の規定については、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要です。国土交通省においては、具体的な趣意書の規定に資するよう、下記趣意を共通したところであり、その結果等について、別紙のとおりお知らせいたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

(1) 家賃滞り連帯保証人の趣意書に保る趣意

家賃滞り連帯保証人が借主に代わって、貸主に支払った滞り賃金等のうち、借主に求償しても回収することができなかった滞り賃金を保証したものです。

(2) 家賃滞り連帯保証人に保る趣意

賃貸住宅管理会社に對して、家賃滞りの発生から明細請求等に至る 1,000 件あたりの件数や平均的な滞り期間、最終的に借主から回収することができなかった滞り賃金を保証したものです。

(3) 家賃滞りの対策における連帯保証人の負担額に係る趣意

家賃滞りの対策において、民間賃貸住宅における借主の滞り賃金等を連帯保証人の負担として確定した額を保証したものです。

(1) 家賃滞り連帯保証人に対する損害額の調査結果

調査の概要

【調査対象】 国土交通省の家賃滞り連帯保証人調査制度に加盟している家賃滞り連帯保証業者 13 社

【対象期間】 各業者が提供する平成 29 年又は平成 28 年のデータのうち直近で集計可能な過去 1 年分又は直近の 1,000 件
ただし、本業者によって集計可能なデータの保有状況が異なるため、具体的な対象期間は異なります。

【調査期間】 平成 29 年 12 月～平成 30 年 2 月

【調査内容】 家賃、損害額

損害額については、家賃滞り連帯保証人が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料、更新料、高層階管理費、修繕費、違約金等の総額から、借主に求償して回収した金額を控除し、求償から一定期間が経過し、損害額として判断された金額としました。
なお、家賃、共益費、管理費以外の費目や、損害額として判断するために要する一定期間は、各業者ごとに異なります。

【調査方法】 メールによる調査票（エクセルファイル）の送付

【集計件数】 20,888 件

※ 本業から一定期間が経過し、損害額とされた滞り賃金の発生のため、損額の発生していない件数は含まれません。

【集計方法】 賃料等を以下の 8 つに設定し、集計しています。

- ① 4 万円未満
- ② 4 万円～8 万円未満
- ③ 8 万円～12 万円未満
- ④ 12 万円～16 万円未満
- ⑤ 16 万円～20 万円未満
- ⑥ 20 万円～30 万円未満
- ⑦ 30 万円～40 万円未満
- ⑧ 40 万円以上

調査結果

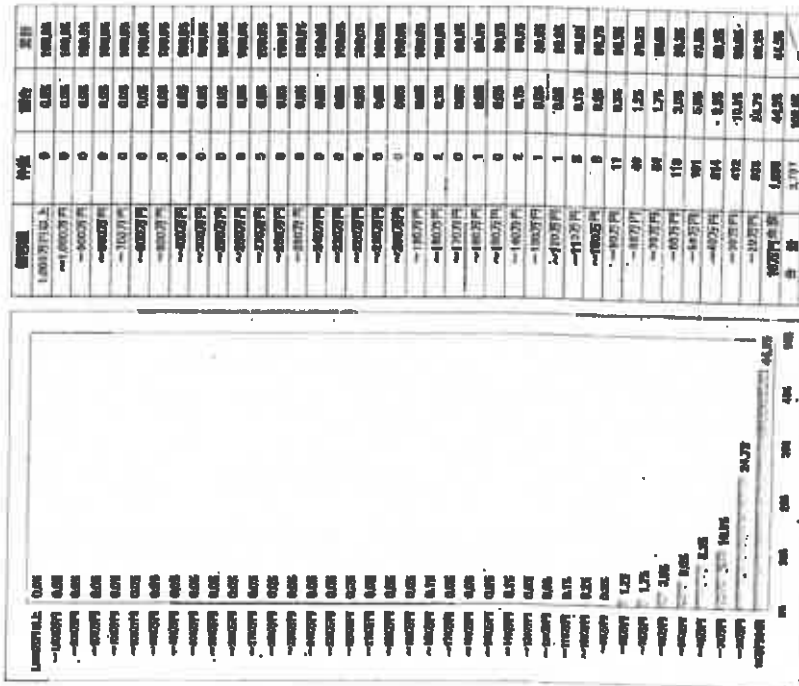
8～10 ページに調査結果とあり

参考資料 17

①賃料4万円未満の物件の取引額

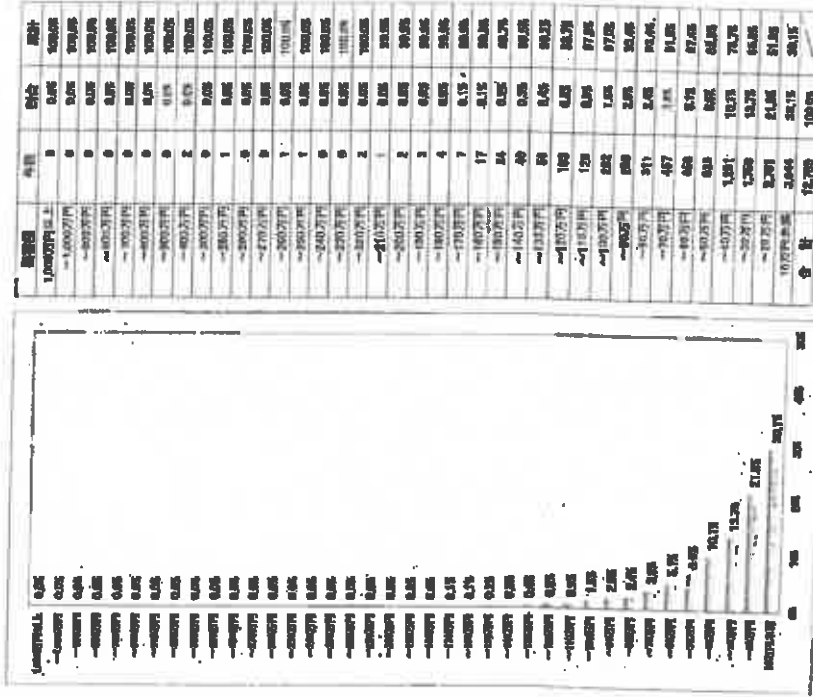
- ・10万円未満が44.8%
- ・80万円未満が80.9%

・中央値は11.5万円、平均値は17.7万円、最高額は178.4万円



②賃料4万円～8万円未満の物件の取引額

- ・20万円未満が51.9%
- ・40万円未満が76.7%
- ・中央値は19.0万円、平均値は28.2万円、最高額は346.0万円



(2) 家賃滞納発生に係る調査結果

調査の概要

【調査対象】(公財)日本賃貸住宅管理協会 会員企業

【調査期間】平成29年12月～平成30年1月

【調査内容】家賃滞納が1,000件発生したと仮定した場合の
 ○家賃滞納から1か月経過時点の回収状況
 ○合意解約を提案する時期・件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況
 ○訴訟を提起する時期・件数、判決確定までの状況

- ・判決に基づき明け渡し(強制執行を除く)の件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況
 - ・強制執行の件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況、強制執行のために特別に支出することとなる経費の総額、など
- ※ 本調査では、家賃滞納が発生していない件数は含まれていません。また、各企業における件数や平均的な期間については、各社の情報において、未納家賃回収の取組等が行われた結果です。

【調査方法】インターネットアンケートによるアンケート票の入手

【回答状況】120社(管理戸数ベースでは、約59万戸)

【集計方法】各社の管理戸数を用いて、加重平均により集計

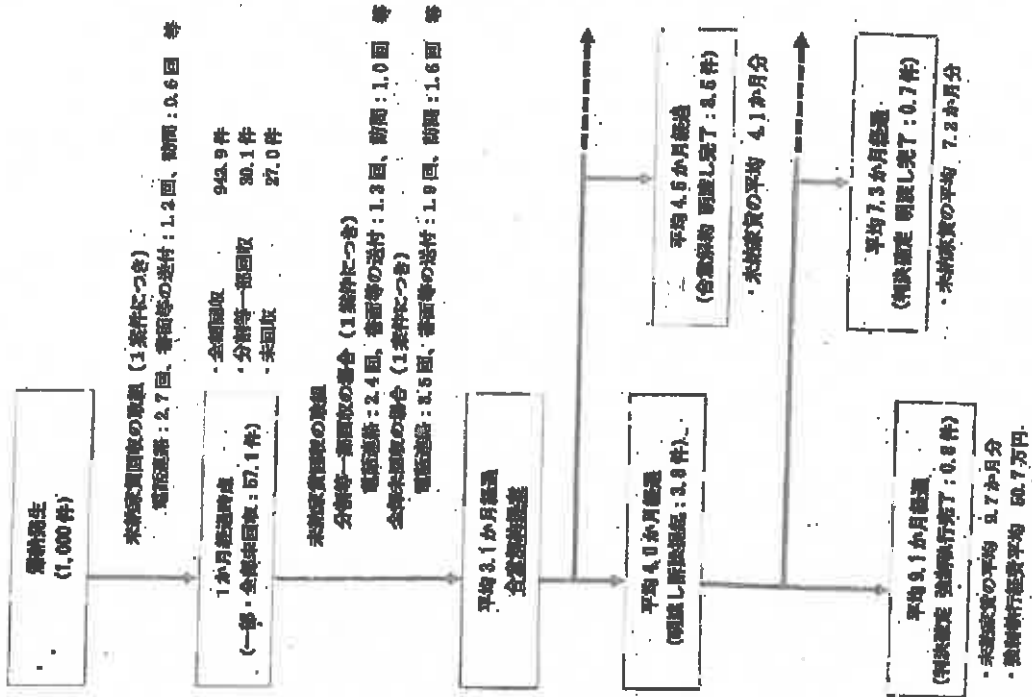
(参考)家賃滞納の発生率

(公財)日本賃貸住宅管理協会・日管協総合研究所による賃貸住宅市場見通調査『日管協年報』による家賃滞納の発生率は、2008年下期から2017年上期までの平均で7.5%となっています。

※ 2017年上期調査の結果

- 【調査対象】(公財)日本賃貸住宅管理協会 会員企業
- 【調査期間】平成29年10月～平成29年11月
- 【調査方法】インターネットによるアンケート調査
- 【回答状況】125社

調査結果



【3】裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

調査の概要

【調査対象】 民間貸付住宅の貸付借約上における連帯保証人に負担を命じた裁判所の判決

【調査期間】 平成 29 年 11 月～平成 29 年 12 月

【調査内容】 裁判所、審判年月日、貸料等、開始月数、積立額、連帯保証人の負担額等
なお、負担額については、判決時点で支払いは明渡しが行われたものとして
負担総額を算出しています。

【対象期間】 平成 9 年 11 月～平成 28 年 10 月（裁判年月）

【調査方法】 民間の裁判検索システムを用いたキーワード検索（「貸付借」と「連帯保証」）
and 「住宅」）による調査。

なお、調査結果のうち、

- ① 民間貸付住宅であること
 - ② 使用目的が居住目的のみであること
 - ③ 連帯保証人に負担を命じたものであること
- を満たすものを抽出しました。

【対象件数】 91 件

※ 91 件の内訳は、最高裁判所 1 件、東京地方裁判所 60 件、東京地方裁判
所の判決には、他県裁判所の控訴審としての判決（1 件）を含みます。

調査結果

裁判所の判決において、民間貸付住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担
として認定した額は、平均で家賃の約 11.2 か月分でした。

裁判所の判決における連帯保証人の負担額

負担総額/月家賃等(月)	平均値	最小値	中央値	最大値
	11.2	3	12	59

※ 負担総額には、未払い家賃の元か、原状回復費用、損害賠償費等が含まれます。

家賃債務保証会社ごとの保証内容(国の登録家賃保証業者一覧から抽出して誌取)

会社名	審査基準	保証料(更新料)	保証範囲	備考
A社	非公開	プラン①初回家賃40%(最低1万6千円)+更新料年1万円 プラン②初回家賃80%(最低3万2千円) ※生保受給者・70歳以上の高齢者は+1万円の保険が必須	家賃10か月分、修繕費用(家賃1か月分)	
B社	非公開 ※生保保証受給者・高齢者という要件のみでは判断しない。	※一例 初回:家賃の50%(最低2万円) 更新料:年1万円	※一例 家賃24か月分、修繕費去費用及び法的措置費用(家賃)、死亡時原状回復費用10万円	内容はカスタマイズが可能
C社	基本的になし ※名義人が認知症で意思疎通ができず認められなかった事例あり	初回:家賃、駐車場使用料、共益費等の50%(最低3万円) 更新料:年1万円	使用料+共益費の6か月分 修繕費去費用	他自治体で実績あり
D社	基本的になし(自治体と相談) ※自社での評判歴がある、緊急連絡先を用意できない場合等については要検討。	※一例 初回:2万円+家賃の50%(最低1万円)	※一例 家賃6か月分、原状回復費用(15万円)	・内容はカスタマイズが可能 ・他自治体で実績あり
E社	収入・勤務先等	初回:家賃の50%(最低2万円) 月々:家賃等の24~28%(プランによる)	保証料が家賃24%の場合:家賃、新築費用、建替執行費用 保証料が家賃28%の場合:上記+原状回復費用等	
F社	公営住宅は対応していない。			
G社	不動産会社が管理している住宅に限る(公営住宅対象外)。			

家賃債務保証業者の登録制度の概要

○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）

○ なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

○ 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うため、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の要件

○ 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録

- ・ 暴力団員等の関与がない
- ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
- ・ 法令等遵守のための研修の実施
- ・ 業務に関する基準を規定した内規規則・組織体制の整備
- ・ 求償権の行使方法が適切である
- ・ 相親又は苦情に応ずるための体制整備
- ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は増資に従事する役員のうち、家賃債務保証業に3年以上従事した経験がある
- ・ 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）

公布：平成29年10月2日

施行：平成29年10月25日

③業務適正化のためのルール

○ 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守

- ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
- ・ 暴力団員等の排除
- ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
- ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
- ・ 契約締結時の書面交付
- ・ 買手毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
- ・ 登録業者であることを公示する標識の掲示
- ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
- ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下のご指導等を実施
 - ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・ 登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象

登録家族制新築業者一覧 (国土交通省 HP より)

登録申請者数 92名 (令和5年6月17日時点)

事業者名	本社所在地
株式会社オリエントインテック	東京都港区芝浦4丁目9番20号
日産リースサービス株式会社	千葉県市川市中央区芝浦町1丁目4-3
株式会社建設サービス	千葉県市川市中央区芝浦町4丁目4番10号
一般財団法人新築希望財団	東京都千代田区神田錦町1丁目31番1号 ヒューリックビル4階
ハウスリーズ株式会社	東京都墨田区錦町2-10-1
フォーシーズ株式会社	東京都墨田区錦町5-13-7
日本セーブサービス株式会社	大阪府大阪市東区江戶町2丁目7番1号
株式会社東京建設サービス	東京都杉並区新町中4-3丁目10番12号
株式会社コマース・エス	福岡県福岡市東区宮崎町1丁目11番14号リアルクエストビル4階
おんじん建設株式会社	東京都中央区区京橋1-11-4西側NDビル6階
アブリ建設管理株式会社	東京都中央区区京橋1丁目18番10号レオナルドビル6階
株式会社イーオス	神奈川県横浜市みなとみらい4-15-15
株式会社南大宮建設サービス	大阪府堺市中央区東中町312番10号アークビル304号室
株式会社エース・エス・エフ	東京都中央区区京橋1丁目9番2号
生体建設株式会社	千葉県船橋市中央区船橋1丁目2番2号
ALIM 株式会社	千葉県船橋市中央区船橋1丁目2番2号
エルズビルサービス株式会社	東京都中央区区京橋1丁目2番2号
株式会社エフ・エル・エス	大阪府大阪市東区東上4-9-11
株式会社 Osum	大阪府大分市市川1丁目2番18号大分ビル6階
株式会社ジョイフルサポート	東京都墨田区西新町2-9-1
	千葉県北九州市八幡浜区北浜1丁目11番1号

リビングサポートサービス株式会社	東京都港区南青山1丁目2-21-13 麗人町駅前ハイム103号室
株式会社 P-Park	東京都港区南青山1丁目2-21-13 麗人町駅前ハイム103号室
株式会社いばもビルサービス	東京都港区南青山1丁目2-21-13 麗人町駅前ハイム103号室
株式会社アール	東京都港区南青山1丁目2-21-13 麗人町駅前ハイム103号室
株式会社ピーチビルサービス	東京都千代田区墨田区錦町11-211-17 錦町二丁目ビル3階
株式会社サービス株式会社	東京都江戶川町1-258-4-3
アーク株式会社	東京都墨田区中ノ島通4丁目9番2号
アールズサービスグループ株式会社	東京都墨田区錦町5番1号11号 1001 錦町ビル6階
株式会社アーク	東京都墨田区錦町5番18号
株式会社新築希望財団	東京都北九州市八幡浜区北浜二丁目1番25号
アールビルサービス株式会社	東京都墨田区上野二丁目25番9号
株式会社サービス	東京都墨田区北本町2-9-10 NSビル6階
株式会社スマイルサポート	東京都墨田区錦町5丁目3-17
株式会社エイトランス	千葉県船橋市北本町3丁目1-8
株式会社サービス	東京都墨田区錦町1-22-2新築センタービル12階
株式会社サービス	東京都千代田区錦町1-4手前門前アークビル2F
株式会社サービス	東京都墨田区北本町1-15-15 北本町ビル6階
日本建設株式会社	千葉県千葉市中央区船橋1-21-4
株式会社ホームバンクインテック	東京都墨田区錦町1-12-20 1001ビル7階
ニッポンインテック株式会社	東京都墨田区北本町2丁目14番2号新築ビル6階
東和アーク株式会社	大阪府大阪市中央区船橋1-9-15
株式会社 Osum Service	東京都千代田区錦町11-211-17 錦町二丁目ビル3階
株式会社レジリス	東京都千代田区錦町11-211-17 錦町二丁目ビル3階
日本建設株式会社	千葉県千葉市中央区船橋1-21-1001ビル2F

株式会社キーン・ブレイブ・アンド・フック リミテッド	東京都港区赤坂三丁目4番28号
ベストソリューションズ株式会社	東京都千代田区豊洲3-8-01F 旧 VEBNA ビル6階
株式会社プレモライフ	東京都千代田区豊洲2-4-1
株式会社クレアンス	東京都千代田区豊洲1-3-2
アールエム・システム株式会社	東京都中央区日本橋本町3-7-8 本町スクエアビル7F
株式会社まろく	東京都品川区千代田3-3-3
株式会社フェア・共同投資	東京都品川区1-19-7
株式会社アロベック	東京都港区東横町1-10-13
株式会社アセプト・アイ	東京都豊島区中島4-8-1-7
アップアイ環境株式会社	東京都千代田区豊洲3-3-2
グローバル環境保証株式会社	東京都港区赤坂三丁目1-81
株式会社環境保証人アソシエーツ・イン ク	東京都品川区豊洲2-2-2 旧 4-881/4-1-1/2 旧 102
インテリオン株式会社	千葉県船橋市香取町2-402-3 7F 4-972ビル6階
株式会社あんど	千葉県船橋市香取町1-3-4 旧 4-972ビル602号室
株式会社カキイ・インベストメント	東京都豊洲区赤坂北2-10-16
株式会社サポート・エス	千葉県豊洲区豊洲1-2-3 新7号ビル1階
株式会社エス・エス・エス	千葉県豊洲区千代田 1179 豊洲03

(ウ) 保証人を免除する措置の導入状況

調査した69都道府県等のうち、保証人を免除する措置（以下「特例措置」という。）を導入している48都道府県等において、その対象となる者の主な属性をみると、①生活保護受給者が22都道府県等（45.8%）、②高齢者が13都道府県等（27.1%）、③障害者が10都道府県等（20.8%）、④配偶者からの暴力の被害者が10都道府県等（20.8%）となっているが、中には、留学生のみを対象としている例もみられた。

また、特例措置を導入していない21都道府県等では、その理由として、①保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、保証人を免除すると、入居者の緊急時の対応をする者がいなくなるため、②家賃滞納への対応及びその保証をする者がいなくなるため等を挙げている。

これらの懸念に対して、特例措置を導入している48都道府県等の中には、①入居者の緊急時の対応のため、保証人に代えて緊急時の連絡先の登録を求めるとともに、②家賃滞納が生じた場合には、自立相談支援機関と連携した支援を実施することとしている例がみられた。当該都道府県等では、入居募集時に特例措置についてホームページ等により周知を図った上で、高齢者、障害者、生活保護受給者等を対象として特例措置を適用し、その結果、平成29年3月現在で特例措置による入居者が全入居者の約3割を占める状況となっている。

(エ) 法人保証を認める措置の導入状況

保証人の確保が困難な者への措置としては、上記(ウ)のとおり、特例措置の導入が望ましいが、家賃債務保証会社（注）等の法人に家賃債務保証料を支払うことができる者に対する措置として、個人の代わりに、法人を保証人とすること（以下「法人保証」という。）を認める措置を導入することも考えられる。

調査した69都道府県等のうち、法人保証について条例又は施行規則に規定して家賃債務保証会社を保証人とすることを認めているものは3都道府県等（4.3%）のみとなっている。

家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない66都道府県等

では、その理由として、①家賃債務保証会社を保証人とすることを認めるかどうか検討していないため、②保証人に入居者の緊急時の対応をしてもらっており、家賃債務保証会社には入居者の緊急時の対応をしてもらえないため、③適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報がないため等を挙げているが、中には、他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入に関する情報がなく検討できないとして国からの情報提供を求めているものもみられた。

一方、家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている3都道府県等の中には、①一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、平成27年度に11世帯が入居できた例や、②市長が認める家賃債務保証会社を保証人とすることを認めることにより、28年度に母子世帯等5世帯が入居できた例がみられた。なお、これらの都道府県等では、法人保証を認める措置の導入後、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。

このほか、岡山県では、条例に基づき、県営住宅への入居希望者に対して、法人保証を認める措置を導入しており、当該保証を担っている特定非営利活動法人おかもま入居支援センターでは、家賃債務保証だけでなく、自立相談支援機関を担う社会福祉協議会や医療機関等により構築した居住支援のネットワークを活用して、入居者の緊急時の対応をしている。

なお、国土交通省では、平成29年度に一定の要件を満たす家賃債務保証会社を国に登録する制度を創設し、適正な業務を行う家賃債務保証会社の情報提供をすることとしており、この制度が適切に運用されれば、都道府県等が法人保証を認める措置を導入するに当たっての検討材料にもなり得るものと考えられる。

(注) 「家賃債務保証会社」とは、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃等の支払いに係る債務を保証することを業として行う法人のことをいう。当該賃借人は、家賃債務保証料を支払うことで、家賃等の支払いに係る債務を立て替える保証サービスを活用することができる。

「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」
〔平成30年国住備第503号国土交通省 住宅局住宅総合整備課長通知（抜粋）〕

ネットワークを活用するようお願いします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円（入居当初の家賃の～ヶ月分相当分）」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとすることに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号）に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定（第465条の2）のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところです。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務（第458条の2）
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務（第458条の3）
- ・賃借人による修繕（第607条の2）
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（第611条）
- ・賃借人の原状回復義務（第621条）

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対して的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

参考資料19

【参考資料19】UR賃貸住宅の申し込み資格（UR賃貸ホームページ）

○次の1～5の条件をすべて満たす方が申込み可能

1. 申込者本人の平均月収額が基準月収額以上（※）ある方
2. 日本国籍の方、またはURが定める資格を持つ外国籍の方で、継続して自ら居住するための住宅を必要とする方
3. 単身者もしくは現に同居し、または同居しようとする親族のある方
4. 申込者本人を含めた同居世帯全員が、URが定める入居開始可能日から1か月以内に入居でき、物件内で円滑な共同生活を営むことができる方
5. 申込者本人を含めた同居世帯全員が暴力団員などではない方

※UR賃貸住宅に申込をされる方の平均月収額が、下表に記載する基準月収額以上あることが条件

・世帯で申込みの場合

家賃額	基準月収額	
82,500円未満	家賃額の4倍	(例) 家賃額6万円の住戸の基準月収額は家賃額の4倍の24万円
82,500円以上 20万円未満	33万円（固定額）	
20万円以上	40万円（固定額）	

・単身者でお申込みの場合

家賃額	基準月収額	
62,500円未満	家賃額の4倍	(例) 家賃額5万円の住戸の基準月収額は家賃額の4倍の20万円
62,500円以上 20万円未満	25万円（固定額）	
20万円以上	40万円（固定額）	

平均月収額が基準月収額に満たない場合

家賃額	基準貯蓄額	
範囲指定なし	家賃額の100倍	(例) 家賃額6万円の住戸の基準月収額は家賃額の100倍の600万円

府営住宅入居者募集・応募状況

※応募状況

	平成25年度			平成26年度			平成27年度			平成28年度			平成29年度		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
一般募集	498	2,988	6.02	527	2,744	5.21	483	2,116	4.36	463	2,069	4.47	448	1,730	3.86
優先入居	163	916	5.62	159	659	4.14	149	400	2.68	228	691	2.99	243	682	2.81
合計	661	3,904	5.91	686	3,403	4.96	632	2,516	3.98	691	2,760	3.99	691	2,412	3.49

※募集枠に応募資格のある方は一般募集にも応募できるため、各年度募集の応募者数は対象世帯の要請に府営住宅等に入居した数とは異なります。

※空家状況

管理戸数	14,889
入居戸数	12,827
空家戸数	2,062(うち待合室376)

※1:待合室…待合空室、募集停止住戸、入居予定住戸、募集予定住戸を除く応募可能住戸

※2:待合室のうち、空室期間が7ヶ月以上は372戸

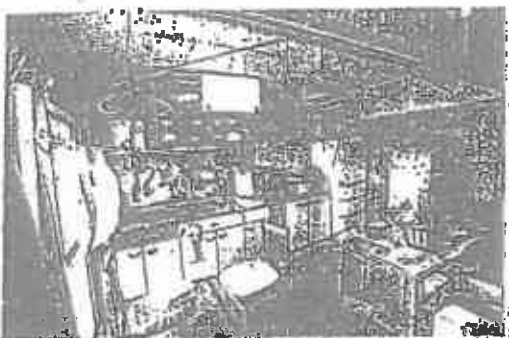


放置遺品 自治体困惑

移動・保管基準あいまい

自治体間の移動基準が不明確で、自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。

自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。



写真の町内取り壊しがなかつたままの状態で放置されている。自治体間の連携が難しくなっている。



自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。

適切な処分ルール作りを

自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。

自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。

自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。自治体間の連携が難しくなっている。

参考資料22

【参考資料22】平成30年度末 公営住宅等における事業主体別管理戸数表

事業主体名	公営住宅	特定公共賃貸住宅	災害公営住宅	仮設住宅	その他の住宅	合計
京都府	13,234	25			1,700	14,959
(うち京都市内の数)	4,214	2			4	4,220
京都市	18,740	3				18,743
福知山市	1,035	26			126	1,187
舞鶴市	901				2	903
鞍部市	269				121	390
宇治市	596				7	603
宮津市	367				107	474
亀岡市	541				27	568
城陽市	10					10
向日市	42					42
長岡京市	137				14	151
八幡市	185					185
京田辺市	238					238
京丹後市	367	4			3	374
南丹市	248	25				273
木津川市	225	5				230
井手町	48					48
宇治田原町	38					38
笠置町	73					73
和東町	93					93
精華町	152					152
京丹波町	86	55			8	149
伊根町	34	8			21	63
与謝野町	312	4				316
	37,971	155	0	0	2,136	40,262