

府営住宅管理に関する最近の動き

- ・ 家賃債務保証業者の登録制度 p. 1 - 2
- ・ 民法（債権関係）の改正 p. 3 - 5
- ・ ペット同行避難に係る議会答弁 p. 6
- ・ 人とペットの災害対策ガイドライン p. 7 - 10

○ 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができ、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 登録の基準

○ 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部規則・組織体制の整備
- ・ 求償権の行使方法が適切である
- ・ 相談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常務に従事する役員のうち、家賃債務保証業務に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
- ・ 賃借人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表示する標識の掲示
- ・ 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

登録家賃債務保証業者一覧(平成 30 年2月9日現在:35 団体、国土交通省ホームページより作成)

事業者名	本社所在地
株式会社オリコフォレントインシュア	東京都港区芝浦4丁目9番 25 号
日商ギャランティー株式会社	兵庫県神戸市中央区元町通5丁目4-3
株式会社近畿保証サービス	兵庫県神戸市中央区北長狭通4丁目4番 18 号
一般財団法人高齢者住宅財団	東京都千代田区神田錦町1丁目 21 番1号 ヒューリック神田橋ビル4階
株式会社ギャランティー・アンド・ファクタリング	熊本県熊本市中央区辛島町4番 26 号 vivo 辛島 20A
ハウスリーブ株式会社	東京都港区港南2-16-1
フォーシーズ株式会社	東京都港区新橋5-13-7
日本セーフティー株式会社	大阪府大阪市西区江戸堀2丁目1番1号
株式会社賃貸保証サービス	宮城県仙台市青葉区中央3丁目 10 番 12 号
株式会社コマージュ福岡	福岡県福岡市博多区博多駅東1丁目 16 番 14 号リファレンス駅東ビル
あんしん保証株式会社	東京都中央区京橋1-11-8西銀 MID ビル6階
プラザ賃貸管理保証株式会社	東京都中野区新井1丁目8番8号レオパレス中野ビル6階
株式会社レキオス	沖縄県那覇市おもろまち4-19-16
株式会社南大阪保証サービス	大阪府堺市中区深井沢町 3125 番地アートビル 301 号室
株式会社エポスカード	東京都中野区中野四丁目3番2号
全保連株式会社	沖縄県那覇市安謝2-2-5
ALEMO 株式会社	東京都中野区中央四丁目1番2号
エルズサポート株式会社	東京都新宿区大久保三丁目8番2号新宿ガーデンタワー
株式会社エフアール信用保証	大阪府大阪市天王寺区上汐4-3-11
ジェイリース株式会社	大分県大分市都町1丁目3番 19 号大分中央ビル7階
株式会社 Casa	東京都新宿区西新宿2-6-1
株式会社ジョイフルサポート	福岡県北九州市八幡東区山王1丁目 11 番1号
リビングネットワークサービス株式会社	京都府京都市下京区高辻通東洞院東入稲荷町 521 番地
ウイズライフ賃貸保証株式会社	東京都台東区松が丘1-5-4
株式会社 P-Rent	東京都新宿区百人町2-24-13 百人町成和ハイツ 103 号室
株式会社いえらぶパートナーズ	東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル 24 階
株式会社ダ・カーポ	東京都北区赤羽1-52-1田口ビル7階
株式会社バーチャルペイメント	東京都港区虎ノ門1-19-9虎の門 TBL ビル5階
賃貸保証サービス株式会社	東京都江戸川区一之江8-4-3
アークシステムテクノロジーズ株式会社	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3番 11 号 KDX 博多南ビル9階
株式会社アルファー	鹿児島県鹿児島市照国町 15 番 15 号
特定非営利活動法人抱樸	福岡県北九州市八幡東区荒生田二丁目1番 32 号
アイ・シンクレント株式会社	東京都品川区上大崎二丁目 25 番5号
株式会社テンポアップ	神奈川県横浜市西区北幸2-9-10 HS ビル8階
株式会社スマイルサポート	茨城県つくば市竹園2丁目3-17

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】

賃貸借契約

賃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

(1) 包括根保証の禁止の対象拡大—個人保証人の保護の拡充—

現状

主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務なし (賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは 必要	極度額の定めは 不要
元本確定期日 (保証期間)	原則3年(最長5年)	制限なし
元本確定事由 (特別事情による保証の終了)	破産・死亡などの事情があれば保証は打ち切り	特に定めなし

改正法の内容

主債務に含まれる債務	貸金等債務あり	貸金等債務なし (賃借人の債務など)
極度額	極度額の定めは 必要	極度額の定めは 必要
元本確定期日 (保証期間)	原則3年(最長5年)	制限なし
元本確定事由 (特別事情による保証の終了)	破産・死亡などの事情があれば保証は打ち切り	破産・死亡などの事情(主債務者の破産等を除く。)があれば保証は打ち切り

問題の所在

- ・貸金等債務以外の根保証(ex貸借借や継続売買取引の根保証)についても、想定外の多額の保証債務や、想定していなかった主債務者の相続人の保証債務の履行を求められる事例は少なくない。

→ 例えば、借家が借主の落ち度で焼失し、その損害額が保証人に請求されるケースや、借主の相続人が賃料の支払等をしないケースなど

- ・包括根保証禁止の既存のルールをすべての契約に拡大すると、例えば、貸借借契約について、最長でも5年で保証人が存在しなくなるといった事態が生ずるおそれがある。

改正法の内容

- ①極度額の定め義務付けについては、すべての根保証契約に適用。【新 § 465-2】
- ②保証期間の制限については、現状維持(貸借借等の根保証には適用せず)。【新 § 465-3】
- ③特別事情(主債務者の死亡や、保証人の破産・死亡など)がある場合の根保証の打ち切りについては、すべての根保証契約に適用。ただし、主債務者の破産等があっても、貸借借等の根保証が打ち切りにならない点は、現状を維持。【新 § 465-4】

ペット同行避難に係る議会答弁

平成 29 年 12 月 6 日 京都府議会本会議 代表質問 1 日目

<小鍛治議員>

5 災害時における応援協定について

災害時における応援協定に関し、次の諸点について、知事の所見を伺いたい。

(2) 災害時の避難が長期化した場合、仮設住宅や府営住宅などに避難することが想定されるが、これらの避難先においてペットを飼えないのであれば、動物愛護団体や獣医師会などと応援協定を結び、避難先近くでペットを一時預かりし、触れ合う機会の確保ができる環境づくりが重要と考えるがどうか。

<知事答弁>

次に、災害時のペットの避難についてでありますけれども、やはり、ペットの避難生活が長期化すればするほど、やっぱり問題が生じてくる現状があります。

避難先として想定される府営住宅におきましては、今までペット飼育を禁止してまいりました。

熊本地震の際には、大阪府の府営住宅では、ペット同行避難も受け入れたんですけども、ちょっとそうしたペットを原因とした迷惑行為によりまして、他の入居者のみなさんに被害を与えることによって、明渡訴訟も行うといった事例も起こっておりますので、どういう形で避難をうまく受け入れて、そして住宅においてもペットが受け入れられるかということについて、課題を整理いたしまして住宅審議会において御審議をいただく予定にしているところであります。

一方、昨年の熊本地震では、ペットを避難所に入れることができずに、車中泊の方も多くなりましたので、獣医師会と連携し総合防災訓練において、ペットの避難スペース設置等の訓練を重ねて、必要な物品も今、順次備蓄してきているところであります。

現在、獣医師会との間で協定を締結し、主に治療や感染症予防、応急保護活動等について協力体制を構築しており、年明けにも、中長期的な避難に伴うペットの救護活動や一時預かりなど、獣医師会と検討を進めていきたいというふうに考えています。

「災害時におけるペットの救護対策ガイドライン」改訂等に係る検討会

検討会開催の趣旨

- 平成23年に発生した東日本大震災の経験を踏まえて、環境省では、平成25年6月に「災害時におけるペットの救護対策ガイドライン」を作成
- 同ガイドラインでは、災害時に飼い主責任による同行避難を前提としながらも、個人での対応には限界がある場合に備え、自治体等による支援体制や、放浪動物、負傷動物等の救護体制を整備することの重要性を指摘
- 平成28年4月に発生した熊本地震の経験を踏まえて、今後の災害時対応に備えるため、ガイドライン等について所要の改訂を行うことが必要と判断

検討会スケジュール

研究会開催日時	主な内容
平成29年8月2日	第1回 現行の防災対応の体系、ガイドライン改訂の方向性
平成29年9月27日	第2回 ガイドライン改訂の方向性、ガイドラインのタイトル
平成30年1月18日	第3回 ガイドライン改訂案

平成30年2月 「人とペットの災害対策ガイドライン」を策定

<検討委員>

氏名	所属組織名	氏名	所属組織名
江川 佳理子	熊本県健康福祉部健康危機管理課 課長代理	沼田 一三	ペット災害対策推進協会 副理事長
鍵屋 一	跡見学園女子大学観光コミュニケーション学部 教授	平井 潤子	公益社団法人 東京都獣医師会 事務局長 NPO法人 アナイス 代表
金谷 和明	全国動物管理関係事業所協議会会長	村上 睦子	熊本市健康福祉局保健衛生部動物愛護センター 所長
亀田 由香利	公益財団法人仙台ひとまち交流財団 仙台市片平市民センター・児童館 館長	村中 志朗	公益社団法人 日本獣医師会 副会長 公益社団法人 東京都獣医師会 会長
国崎 信江	一般社団法人 危機管理教育研究所 代表	山根 泰典	徳島県危機管理消費者くらし安全局安全衛生課 課長

<オブザーバー(関係省庁)>
内閣府政策統括官(防災担当) 付 参事官(被災者行政担当) 付 / 厚生労働省健康局結核感染症課

ガイドライン改訂の主なポイント①

1、改訂版ガイドラインの名称

○「人とペットの災害対策ガイドライン」（旧「災害時におけるペットの救護対策ガイドライン」）

「ペットの救護対策」を「人とペットの災害対策」に変更

→災害時に放浪状態等にあるペットの保護のためとの誤解を与える。

災害時にまず救うべき対象は、人間であり、本ガイドラインの内容は、災害時にも被災者がペットを適切に飼養出来るように支援するもの。

「災害時における」を削除

→ペットの飼養面から考えた災害時の対策は、平常時の準備の延長戦上にある。災害が起きてどうするかではなく、平時の備えが最も重要なため。

2、災害時の対応は飼い主による「自助」が基本

- 災害時の対応は、自助が基本。ペットの飼い主も同様。
- 災害時の行政の支援（公助）は人間の救護が基本。初期には、ペットに対する公的支援は期待できないので、飼い主は自らペットの健康と安全を守る責務を負う。
- 飼い主は、災害時においても、避難所等で他の避難者に迷惑をかけないよう適正な飼養管理を行う責務を負う。
- 災害に備えて、普段から、ペット用品の備蓄や避難ルートの確認、同行避難に必要なしつけや健康管理を行う他、地域社会に受け入れられる適正飼養管理を行っておくこと。
- 飼い主が「自助」によるペットの災害対策を講じることが、自分自身や家族、地域の防災力の向上につながる。

3、自治体等が行う災害時のペット対策の意義

- 災害時に行政機関が行うペットの対策は、被災者である飼い主を救護する観点から、被災者がペットを適切に飼養管理できるように支援するもの。
- 放浪状態になった動物の保護は、被災者の心のケアに加え、被災地の環境悪化を防止し、公衆衛生の確保に寄与。
- 自治体等の役割は、飼い主の早期自立を支援すること。

ガイドライン改訂の主なポイント②

4、救護活動の対象となるペットの考え方

- ・災害時に救護対象とするペットの範囲をあらかじめ明確にしておくことが必要。
(ペットに飼い主がいること、対象地域、対象期間等を発災後の早いうちに決定し、公表)

5、「同行避難」の考え方の再整理

- ・「同行避難」とは、ペットと共に移動を伴う避難行動を行うことを指し、避難所等において人とペットが同居することを意味するものではないことを改めて明確にした。
- ・「同行避難」は、飼い主自身の身の安全確保が前提であることを強調。
- ・「避難」とは難を避けることであり、地域や災害の態様によっては、在宅避難などもありえることを示した。
- ・「避難所運営ガイドライン」の「同伴避難」は、被災者が避難所でペットを飼養管理することを指すが、この「同伴避難」も、避難所等で人とペットが同居が同室で同居することは意味せず、ペットの飼養環境は避難所等により異なる。

6、広域支援体制の整備、受援の準備

- ・災害への備えを十分にしているも、県庁所在地での直下型地震等により、自治体や地方獣医師会等が被災し、現地動物救護本部の活動が速やかに開始できない場合がある。
- ・近隣の自治体や地方獣医師会等との間で、災害時のペットの救護や広域的な連携のあり方をあらかじめ検討し、災害時に広域の支援体制が取れるよう、定期的に訓練するなどの準備を推奨。
- ・各自治体や地方獣医師会等が前もって、受援のあり方を検討し、支援の受入れの条件や環境を整備しておく。

ガイドライン改訂の主なポイント③

7、現地救護本部の事前立ち上げ

- 大規模災害時には、平常時に行っていた自治体による動物の保護等が行えなくなることもある。
- 自治体と地方獣医師会等で組織する「現地動物救護本部」を、地方獣医師会が主導して立ち上げることで、初動時に、ペットに対する活動が困難になりがちがちな自治体が主導するよりも円滑な支援が可能になる場合がある。
- 現地動物救護本部の立ち上げについて、自治体や地方獣医師会等において事前に取り決めを行っておくことが重要。
- 多くの民間支援団体が被災地に入るので、その活動を効果的なものとするため、民間支援団体等の活動を調整し、コーディネートする機能が必要。その体制整備を検討。