

## 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

○ 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は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
賃住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	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向的に害する条項は無効と  
明記。定型約款の一方向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 <b>必要</b>	極度額の定めは <b>不要</b>
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 <b>必要</b>	極度額の定めは <b>必要</b>
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。