

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 P. 24
「公営住宅管理の適正な執行について」
- ・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 P. 25-28
「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日付け国土交通省住宅局長通知 P. 29-30
「『公営住宅管理標準条例(案)について』の改正について」
- ・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】

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

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。

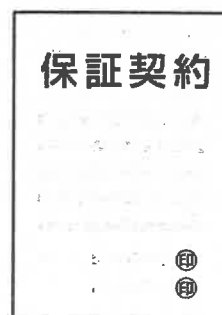


保証契約のリスク

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。



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

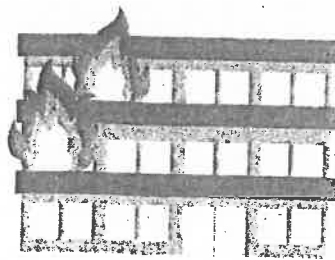


事例2

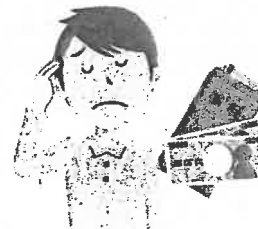
① 親戚がアパートを賃借する際に、「名前を貸してほしい。」と言われて保証人になった



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か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。

1 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、極度額を定めずに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

2 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（保証意思宣明公正証書の作成の囑託）を行うこととなります。保証意思宣明公正証書は、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（保証意思宣明公正証書）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。

■ 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。

■ 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。

■ 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/
minji06_001070000.html](http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html)



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

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。

(1) 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。

(イ) 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、代理納付の活用に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、以下のような状況がみられた。

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8万6,979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き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、その後に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

(ア) 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の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、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いたします。

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67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) 両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 (39365)
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 不動産指導室 佐藤、小澤 (25113)
TEL : 03-5253-8111 (代表) FAX : 03-5253-1557