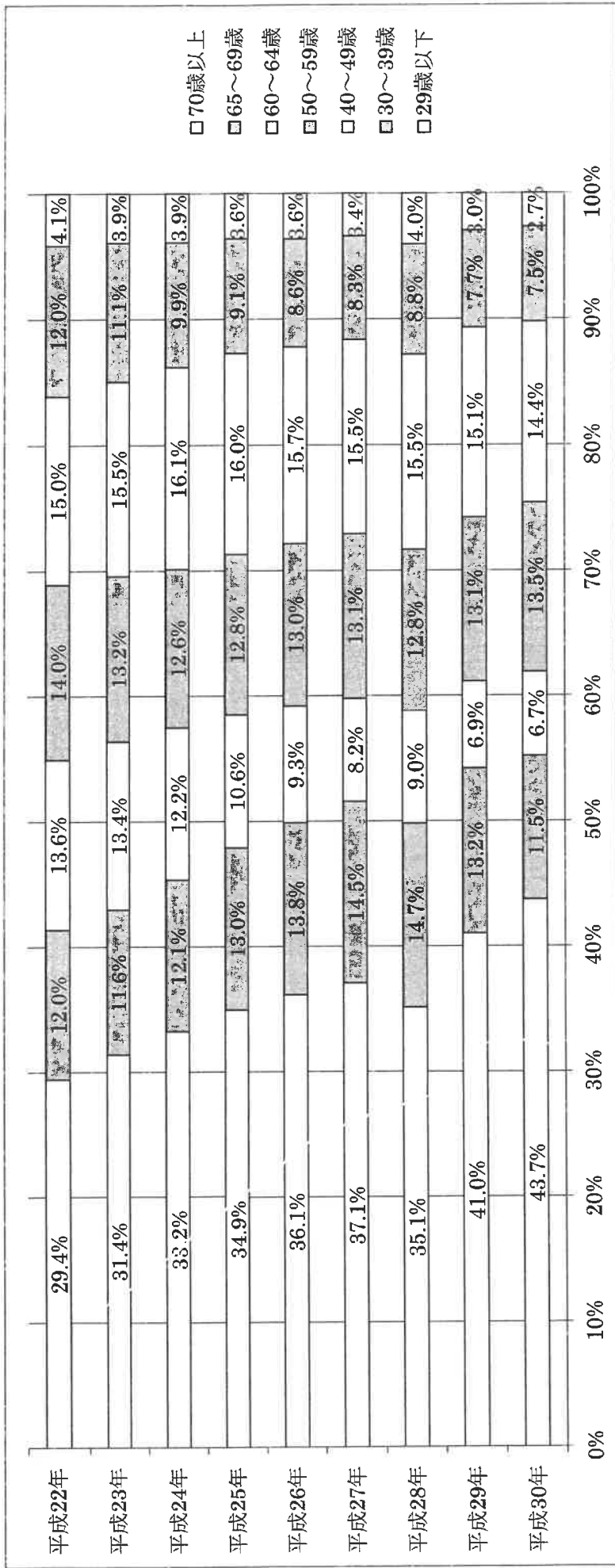


【参考資料 1】府営住宅入居者（世帯主）の年齢

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

※高年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。



高年齢者世帯
(60歳以上)
61.9%

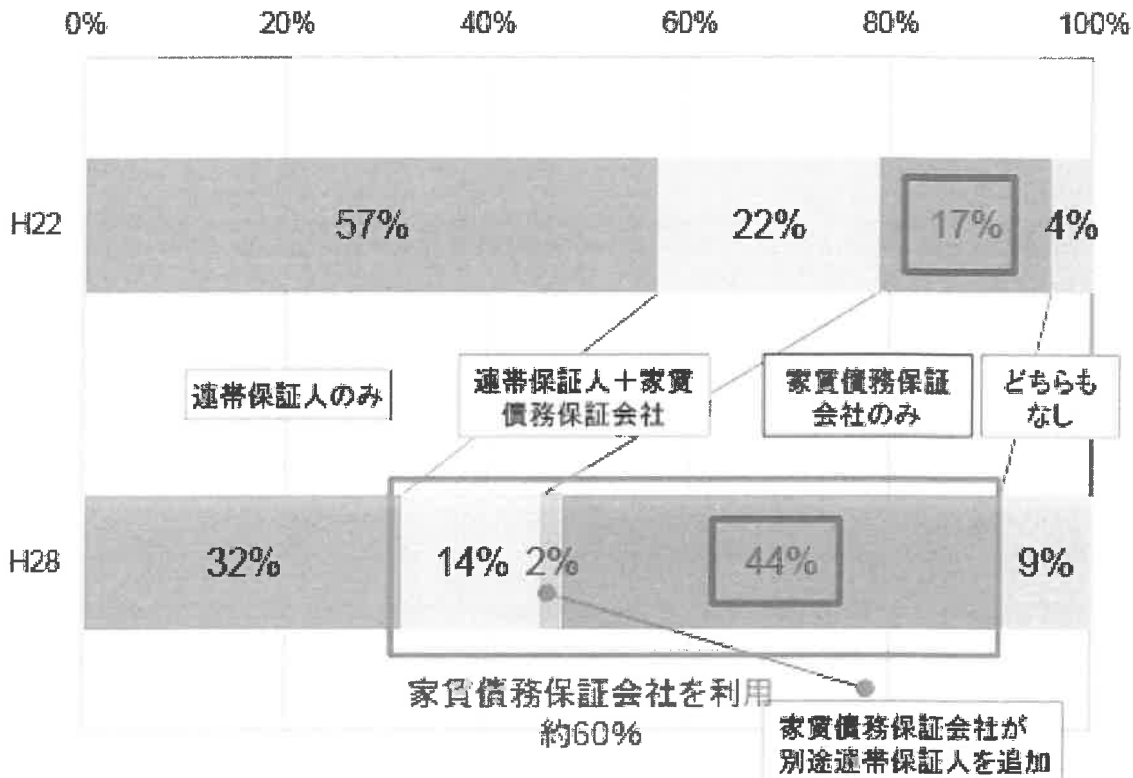
高年齢者以外の世帯
(60歳未満)
38.1%

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続柄（世帯主が 59 歳以下、H30. 3. 31 時点）

続柄	人数			
祖父・祖母	41 人	2,462 人	44%	84%
父母	2,129 人			
叔父叔母	292 人			
兄弟	997 人			
子	101 人			
親族	1,137 人			
友人	521 人	928 人	16%	16%
その他	407 人			
計	5,625 人	—	—	—

【参考資料 3】民間賃貸住宅における連帯保証人の実態



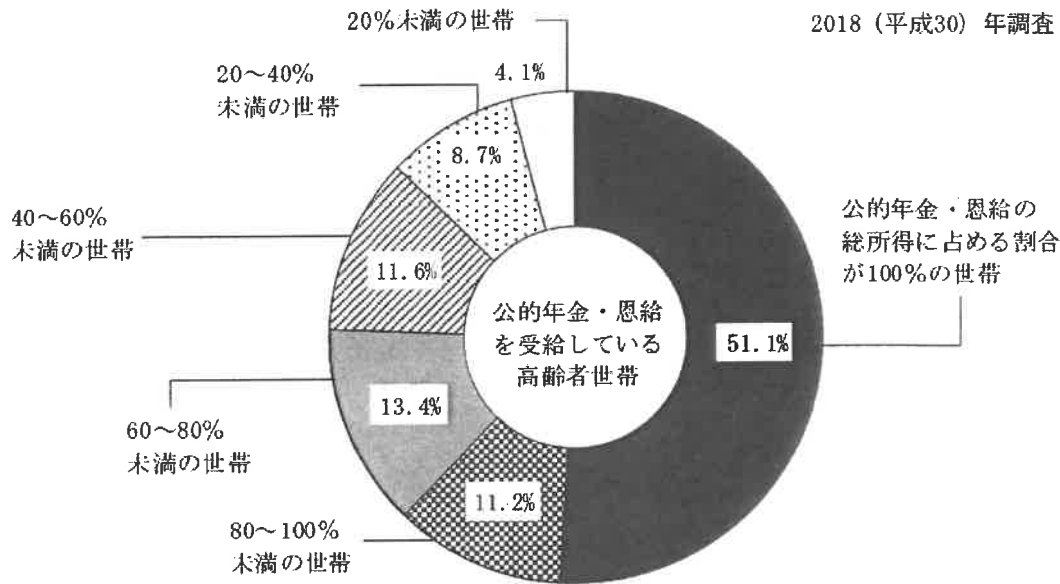
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

参考資料 4

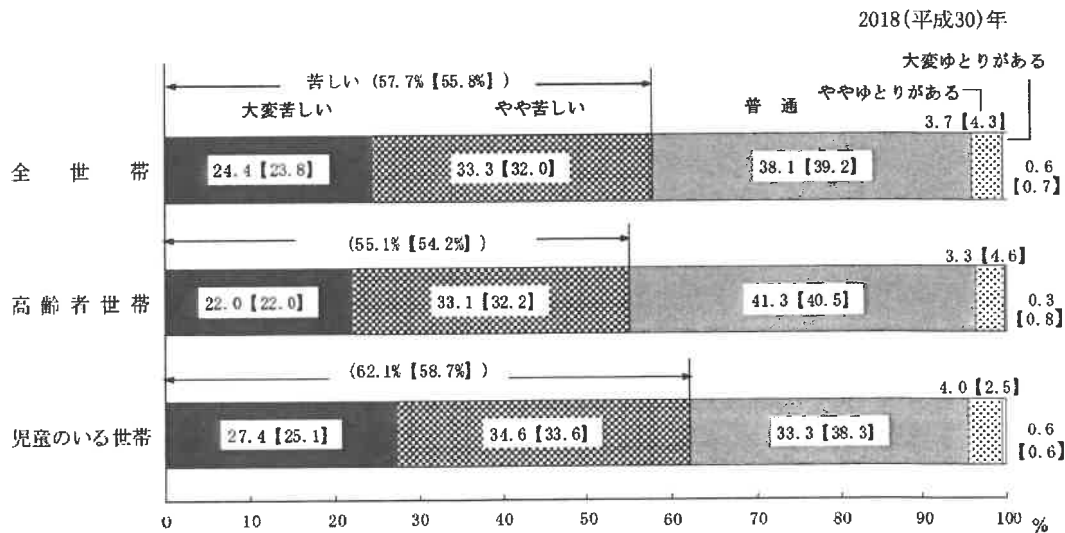
【参考資料 4】高齢者の収入及び生活意識 <2018 年国民生活基盤調査：厚生労働省>

- ・ 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



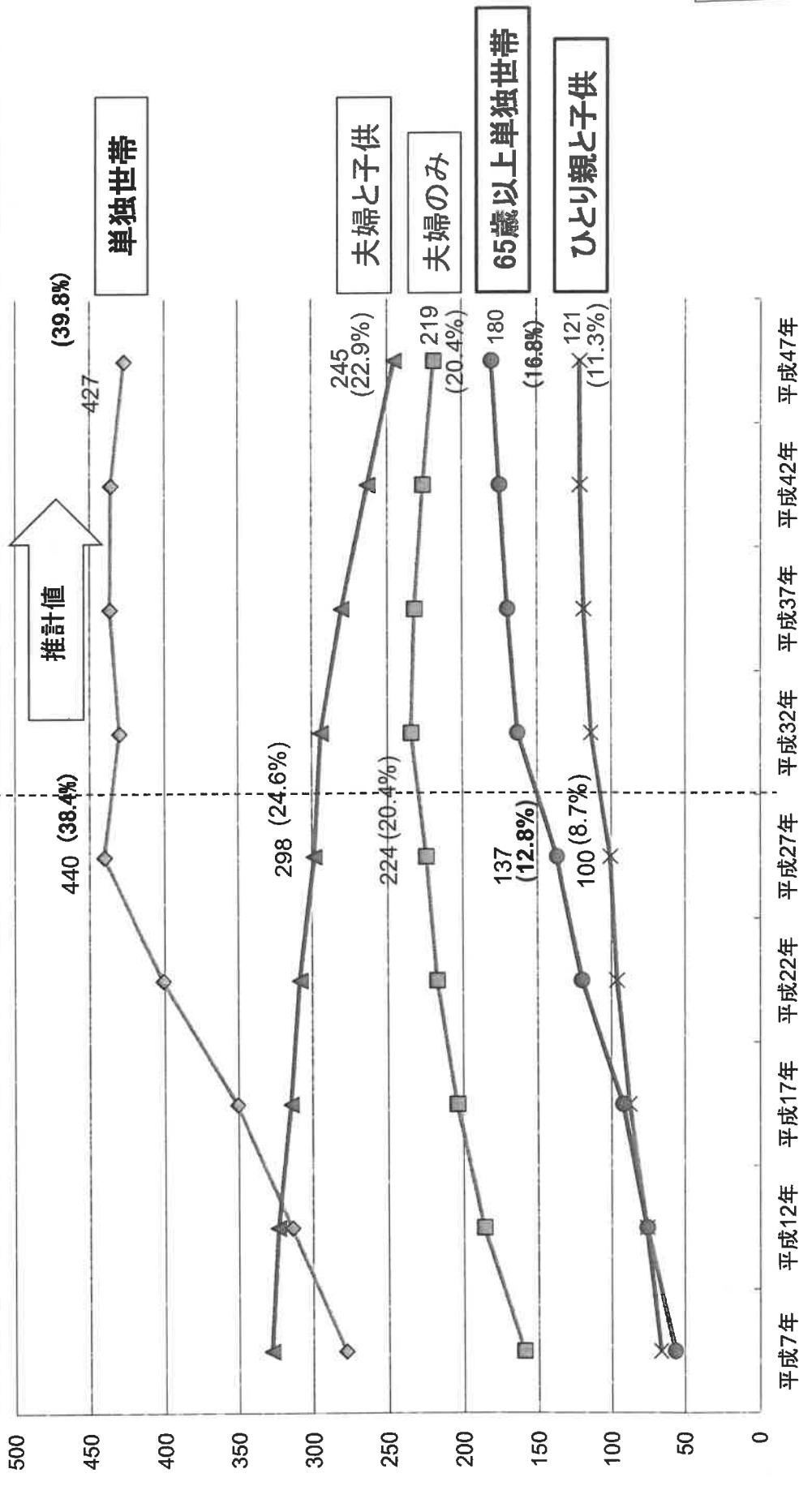
② 「各種世帯の生活意識」について



注：【 】は2017 (平成29) 年の数値である。

【参考資料 5】 家族類型別世帯の推移【京都府】

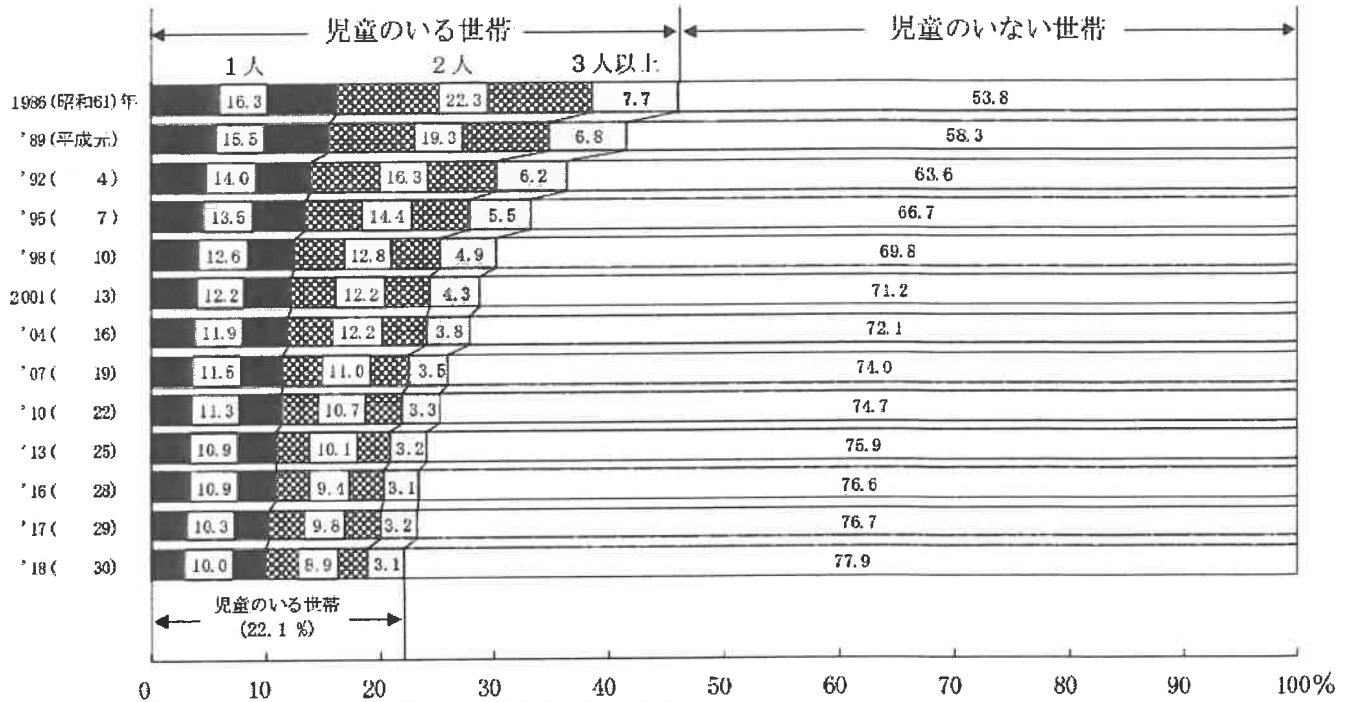
65歳以上の単独世帯数、ひとり親世帯は今後も増加する見通し。一方で、夫婦と子供世帯は減少する見通し。



● 単独世帯 ▲ 夫婦と子供 ■ 夫婦のみ ○ 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) 1995(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）

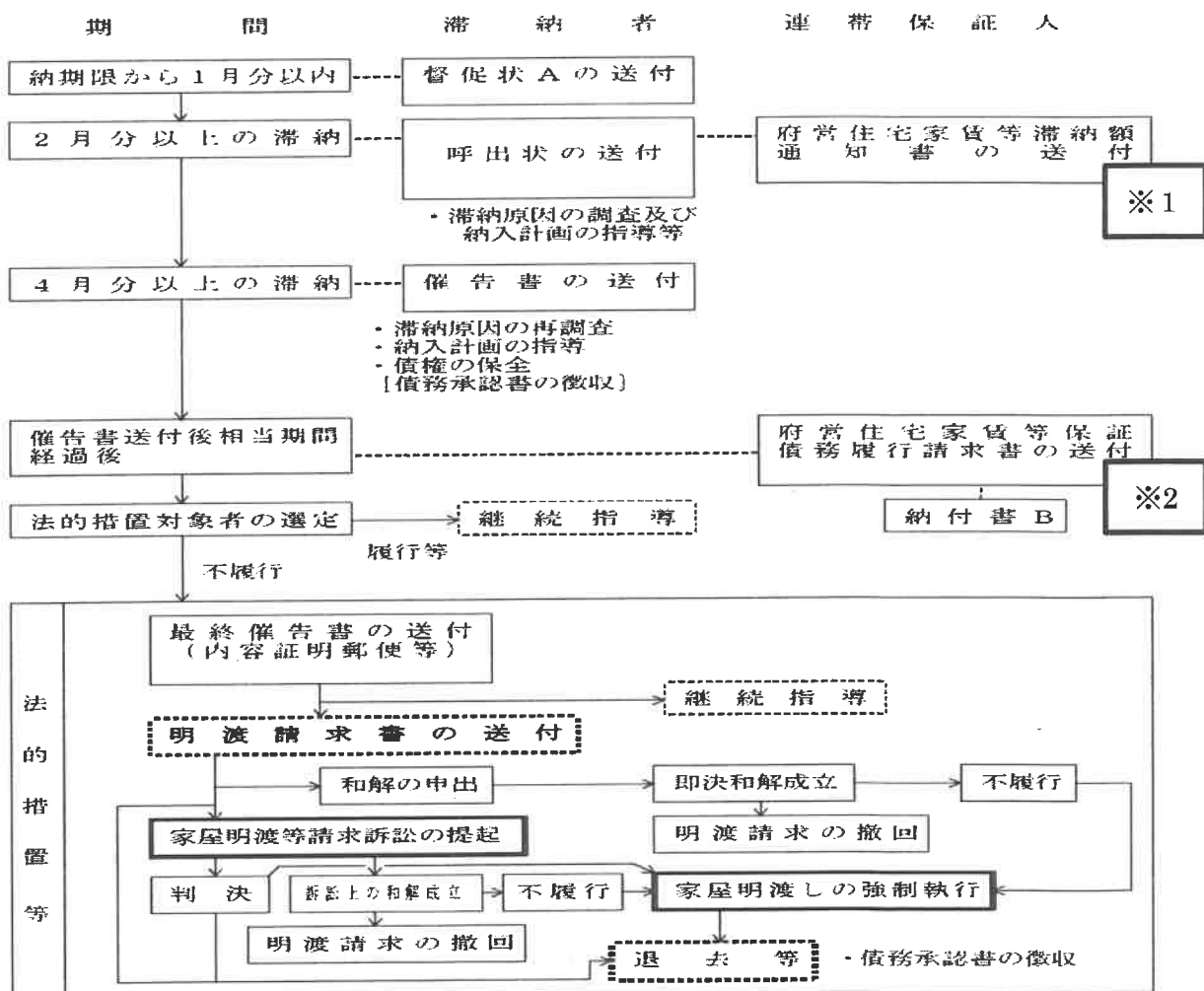
	件数	金額
家賃等滞納額通知(※1)	1,927 件	180,402,058 円
家賃等保証債務履行請求(※2)	681 件	94,426,235 円
		(最高) 930,000 円
		(最低) 19,200 円
連帯保証人の支払い	9 件	889,800 円
		(最高) 360,200 円
		(最低) 16,100 円

※ただし、乙訓・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 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月総務省勧告）

図表 3-(1)-7-⑭ 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	
69(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-(1)-7-⑮ 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、<u>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。</u>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><u>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。</u>住宅困窮者には、身寄りがないなど保証人の確保が困難な者も含まれており、<u>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。</u></p> <p>(注) 居住支援協議会は、住宅セーフティネット法に基づき、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協議を行うことを目的としている。 なお、改正住宅セーフティネット法では、「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】府営住宅における連帯保証人の猶予制度〈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とき。
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） ・精神障害者（1～3級） ・知的障害者（重度又は中度）
高齢者	入居者が60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	発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	3,180,456,107 円	3,144,101,329 円		36,354,778 円	98.9%	98.8%
過年度	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	338,333	0.1%
失業給付の給付制限		0	0	0.0%
その他		2	143,700	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】府営住宅家賃滞納原因別調書

	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	29,723,550	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			19			4		
	16						3		
倒産、失業等の収入の減	692	13,813,181	6.7%	388	7,797,001	3.9%	382	7,856,895	4.0%
	78			53			19		
	58						17		
借金の返済等出費がかさむ	428	15,035,646	7.3%	705	17,216,868	8.7%	535	12,353,448	6.3%
	87			161			8		
	65						14		
生活保護世帯	1,188	15,449,039	7.5%	710	9,739,466	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	9,238,522	4.7%
	105			69			30		
	78						26		
納入誠意のないもの	331	13,405,609	6.5%	386	11,343,440	5.7%	343	6,476,812	3.3%
	164			77			32		
	69						9		
その他 (退去滞納者の収納を含む)	5,969	103,643,145	50.2%	4,704	119,880,644	60.2%	5,828	107,300,009	54.5%
	349			372			347		
	161						261		
合 計	10,936	206,584,551		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6月9日

収納年度	支払方法	現年度分			前過年度分	
		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	2,206,295,396	69.9%	/	
	コンビニ	23,540	492,824,958	15.6%	1,182	14,155,062
	生活保護による 代理納付	5,122	110,858,699	3.5%	/	
	計	152,638	3,156,256,227		1,541	20,683,187

※敷金からの振替（充当）分、不納欠損分は含みません。

【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

極度額に関する参考資料

平成 29 年民法改正（平成 32 年 4 月 1 日施行）において、個人の根保証は極度額を限度として責任を負うこと（改正民法第 465 条の第 1 項）、また、極度額の定めのない保証契約は無効となること（同条の第 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き賃料や損害賠償債務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「賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版・連帯保証人型）」には、極度額を記載する欄を設けることとしましたが、具体的な極度額の設定にあたっては、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、具体的な極度額の設定に資するよう、下記調査を実施したところであり、その結果等について、別紙のとおり公表いたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

(1) 家賃債務保証業者の損害額に係る調査

家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に求償しても回収することができなかつた損害額を調査したものです。

(2) 家賃滞納発生に係る調査

賃貸住宅管理会社に対して、家賃滞納の発生から明渡訴訟等に至る 1,000 件あたりの件数や平均的な期間、最終的に借主から回収することができなかつた家賃額等を調査したものです。

(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

裁判所の判決において、民間賃貸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確定した額を調査したものです。

(1) 家賃債務保証業者に対する損害額の調査結果

調査の概要

【調査対象】 国土交通省の家賃債務保証業者登録制度に登録している家賃債務保証業者 13 社

【対象期間】 各事業者が保有する平成 28 年又は平成 29 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、事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、家賃債務保証業者が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去費、修繕費、連約金等の総額から、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残額としました。
なお、家賃、共益費、管理費以外の費用や、損害額として判断するために要する一定期間は、事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】 20,886 件

※ 求償から一定期間が経過し、損害額とされた残額の調査であるため、損害の発生していない件数は含まれません。

【集計方法】 賃料帯を以下の 8 つに設定し、集計しています。

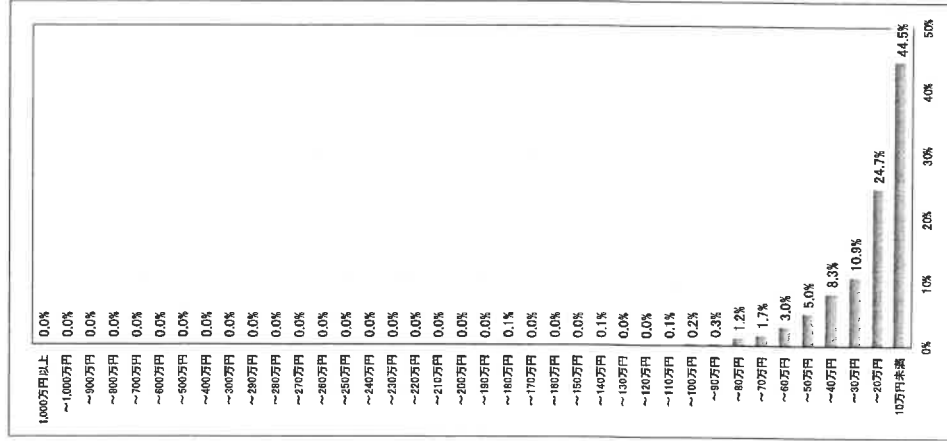
- ① 4 万円未満
- ② 4 万円～8 万円未満
- ③ 8 万円～12 万円未満
- ④ 12 万円～16 万円未満
- ⑤ 16 万円～20 万円未満
- ⑥ 20 万円～30 万円未満
- ⑦ 30 万円～40 万円未満
- ⑧ 40 万円以上

調査結果

3～10 ページに掲載のとおり

①賃料4万円未満の物件の損害額

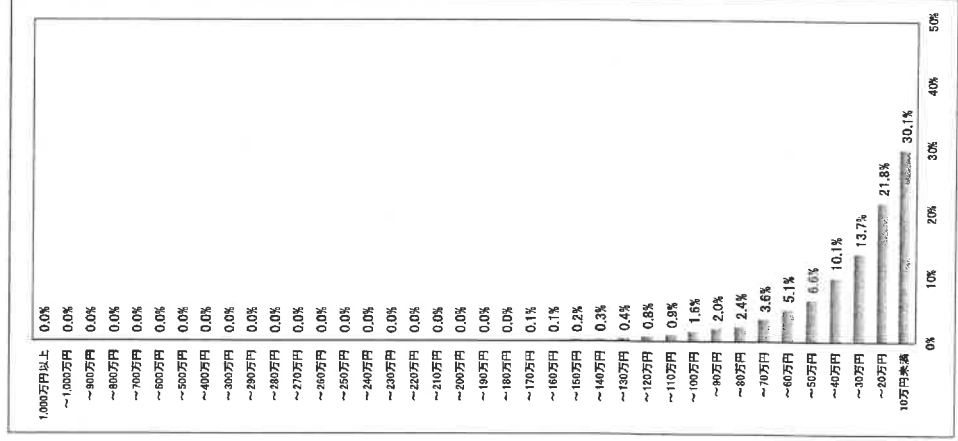
- ・ 10万円未満が 44.5%
- ・ 30万円未満が 80.0%
- ・ 中央値は 11.5万円、平均値は 17.7万円、最高額は 178.4万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
~1,000万円	0	0.0%	100.0%
~800万円	0	0.0%	100.0%
~600万円	0	0.0%	100.0%
~400万円	0	0.0%	100.0%
~200万円	0	0.0%	100.0%
~100万円	0	0.0%	100.0%
~80万円	0	0.0%	100.0%
~60万円	0	0.0%	100.0%
~40万円	0	0.0%	100.0%
~20万円	0	0.0%	100.0%
~10万円未満	0	0.0%	100.0%
10万円未満	1,890	44.5%	44.5%
合計	3,797	100.0%	

②賃料4万円～8万円未満の物件の損害額

- ・ 20万円未満が 51.9%
- ・ 40万円未満が 75.7%
- ・ 中央値は 19.0万円、平均値は 28.2万円、最高額は 346.0万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
~1,000万円	0	0.0%	100.0%
~800万円	0	0.0%	100.0%
~600万円	0	0.0%	100.0%
~400万円	0	0.0%	100.0%
~200万円	0	0.0%	100.0%
~100万円	0	0.0%	100.0%
~80万円	0	0.0%	100.0%
~60万円	0	0.0%	100.0%
~40万円	2	0.0%	100.0%
~20万円	2	0.0%	100.0%
~10万円未満	0	0.0%	100.0%
10万円未満	12,789	100.0%	
合計	12,789	100.0%	

(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

※ 本調査には、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、各段階における件数や平均的な期間等については、各社の判断において、未納家賃回収の取組等が行われた結果です。

【調査方法】インターネットフォームによるアンケート票の投入

【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景況感調査『日管協短観』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

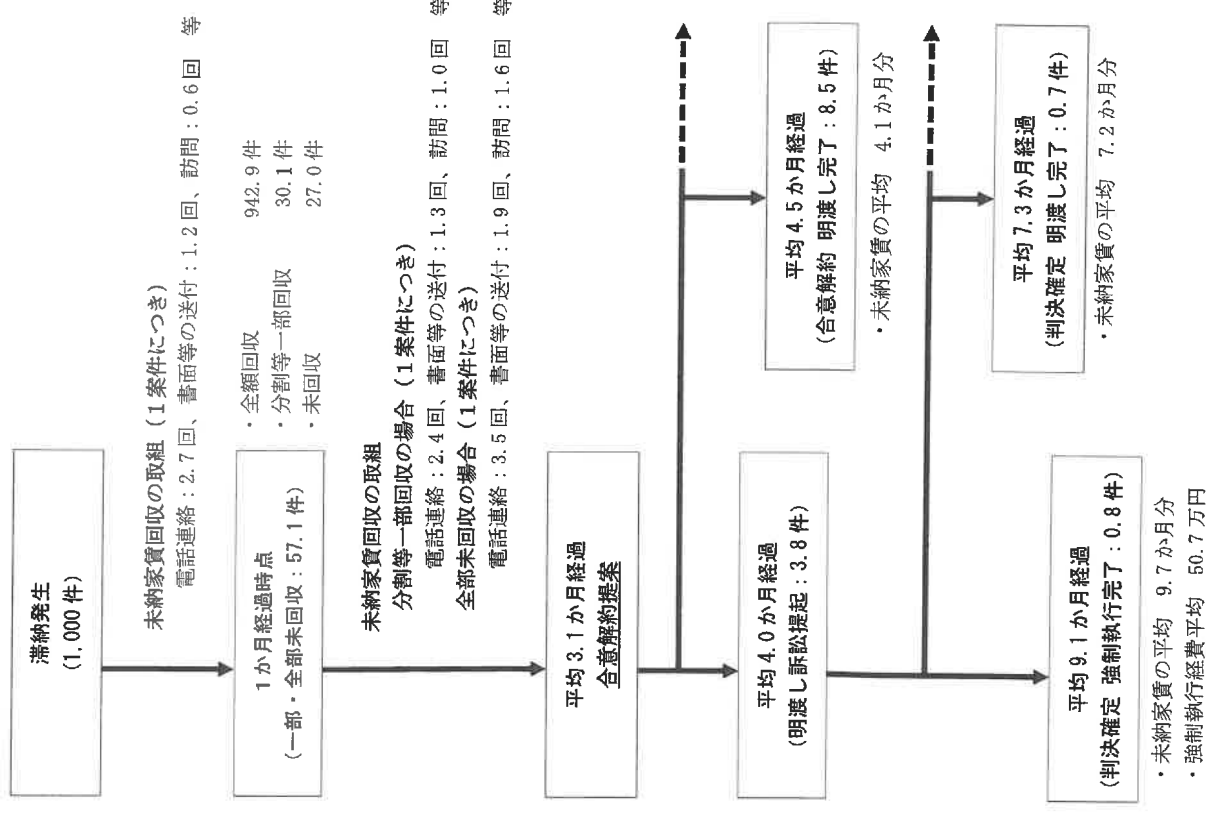
【調査対象】(公財)日本賃貸住宅管理協会 会員企業

【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】民間賃貸住宅の賃貸借契約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、裁判年月日、賃料等、滞納月数、確定額、連帯保証人の負担額等
なお、負担額については、判決時点で支払いや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】民間の判例検索システムを用いたキーワード検索（「賃貸借」and「連帯保証」and「住宅」）による調査。

なお、検索結果のうち、

- ① 民間賃貸住宅であること
- 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 90 件。東京地方裁判所の判決には、簡易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、民間賃貸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確定した額は、平均で家賃の約 13.2 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

	平均値	最小値	中央値	最大値
負担総額／月額家賃等(月)	13.2	2	12	33

※ 負担総額には、未払い家賃のほか、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(国の登録家賃債務保証業者一覧から抽出して聴取)

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 ※生活保護受給者・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、残置物撤去費用及び法的措置費用(実費)、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 残置物撤去費用	他自治体で実績あり
D社	基本的になし(自治体と相談) ※自社での滞納歴がある、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2.4~2.8%(プランによる)	保証料が家賃2.4%の場合:家賃、訴訟費用、強制執行費用 保証料が家賃2.8%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（国土交通省HPより）

登録事業者数 62社（令和元年5月17日時点）

事業者名	本社所在地
株式会社オリコフオレントインシチュア	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番3号
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
ハウスリーブ株式会社	東京都港区港南2-16-1
フォーションズ株式会社	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号リアランス駅裏ビル
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	沖縄県那覇市字天久905
ALEMO株式会社	東京都中野区東中野5-5-5
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
株式会社エアリアル信用保証	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	大分県大分市新町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
株式会社ジヨイフルサポート	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稻荷町521番地
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
株式会社パーチャルベイメント	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3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
アーク株式会社	岩手県盛岡市中ノ橋通2丁目8番2号
アークシステム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撲	福岡県北九州市八幡東区荒生田二丁目1番32号
アイシンクレメント株式会社	東京都品川区上大崎二丁目25番5号
株式会社ランポアップ	神奈川県横浜浜市西区北幸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
株式会社エントランス	兵庫県姫路市花影町3丁目1-5
旭化成賃貸サポート株式会社	東京都新宿区西新宿1-22-2新宿サンエービル13階
株式会社イントラスト	東京都千代田区麹町1-4半蔵門ファーストビル2F
株式会社じいろライフ	東京都港区六本木7-18-18 住友不動産六本木通ビル10階
日本賃貸保証株式会社	千葉県木更津市羽鳥野6-21-4
株式会社ルームバンクインシチュア	東京都渋谷区神宮前6-12-20 J6Front7階
ニッポンインシチュア株式会社	福岡県福岡市中央区天神二丁目14番2号福岡証券ビル6階
興和アリスト株式会社	大阪府大阪市中央区道修町1-5-18
株式会社 Sumica チェック	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3階
株式会社レダグンス	東京都千代田区岩本町2-11-2イトーピア岩本町二丁目ビル3階
日本賃貸住宅保証機構株式会社	大阪府大阪市中央区城島2-2-22 マルイト OBPビル3F

株式会社ギランティー・アンド・フアクトリング	熊本県熊本市中央区幸島町4番35号
レス・ソリューション株式会社	東京都千代田区飯田橋3-3-9千代田 VERDA ビル3階
株式会社ブレミアライフ	東京都千代田区麹町2-4-1
株式会社クレデンス	東京都千代田区飯田橋1-3-2
アールエムトラスト株式会社	東京都中央区日本橋茅場町3-7-6茅場町スクエアビル7F
株式会社ええるく	愛媛県松山市千舟町3-3-8
株式会社フェア一借丹保証	沖縄県那覇市西1-19-7
株式会社アドヴェント	東京都港区東麻布1-10-13
株式会社アセット・アイ	長野県伊那市中央4561-7
ナップ質貸保証株式会社	東京都千代田区麹町3-5-2
グローバル質貸保証株式会社	北海道札幌市中央区南十条西一丁目1-51
特定非営利活動法人ワンファミリー仙台	宮城県仙台市青葉区二日町4-26リバーハイパー・ハイツ二日町102
スターリンク株式会社	千葉県船橋市葛飾町2-402-3 マルシヨウビル5階
株式会社あんど	千葉県船橋市湊町2-5-4藤代ビル302号室
株式会社カインベストメント	東京都世田谷区北沢2-10-15
株式会社サポート365	香川県高松市寿町1-2-5 井門高松ビル1階
有限会社てるまさ保証	沖縄県那覇市字国場1170番地の6

(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）

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、保証人に対する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】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し込み可能

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、物件内で円満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

【参考資料20】南部地域における一般・優先募集への応募状況及び府営住宅等の空家状況

● 応募状況

	平成27年度			平成28年度			平成29年度			平成30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
一般募集	408	2,118	5.19	395	1,803	4.56	375	1,508	4.02	402	1,230	3.06
子育て世帯向け期限付き	0	0		2	13	6.50	33	47	1.42	19	11	0.58
多子世帯A	6	9	1.50	6	7	1.17	13	10	0.77	12	7	0.58
多子世帯B・新婚	12	47	3.92	12	43	3.58	14	50	3.57	21	75	3.57
子育て世帯	35	161	4.60	46	115	2.50	28	104	3.71	11	32	2.91
高齢者世帯	22	127	5.77	33	171	5.18	33	176	5.33	33	116	3.52
障害者世帯	6	15	2.50	9	39	4.33	9	55	6.11	10	29	2.90
母子・父子・DV世帯	16	63	3.94	24	67	2.79	24	58	2.42	23	35	1.52
原爆被爆者等	0	0	-	0	0		0	0		0	0	
外国人研究者・留学生	4	8	2.00	6	8	1.33	6	6	1.00	6	3	0.50
犯罪被害者	4	0	0.00	6	0	0.00	6	1	0.17	6	0	0.00
原子力・防災				37	4	0.11	30	1	0.03	28	3	0.11
計	513	2,548	4.97	576	2,270	3.94	571	2,016	3.53	571	1,541	2.70

※優先募集に応募資格のある方は一般募集にも応募できるため、各優先募集の応募者数は対象世帯の実際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	14,959
入居戸数	12,627
空家戸数	2,322 (うち純空家 878)

※1純空家……政策空家、募集停止住戸、入居手続き中住戸、募集予定住戸を除く応募可能住戸
 ※2純空家のうち、空家期間が7ヶ月以下は206戸、7ヶ月以上は672戸



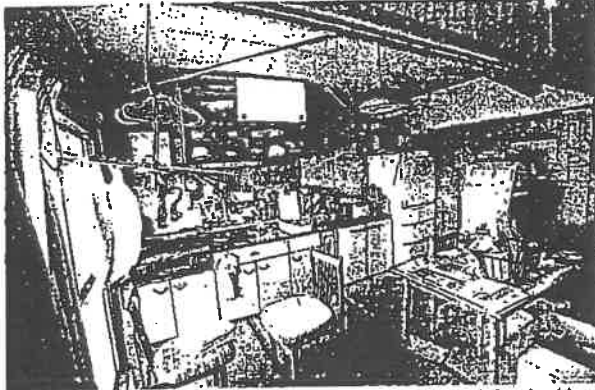
放置遺品自治体困惑

移動・保管基準あいまい

全国の1000戸を超える公営住宅で、単身入居者の死後に遺品が放置されている実態が明らかになった。相続人捜しや、相続財産管理人の選任に費用や時間がかかるため、低所得者への住宅供給という本来の事業と支障を来す事例も出ている。

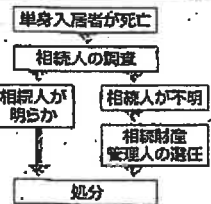
△本文配字一面▽

時が止まった部屋
 兵庫県神戸市で、2004年のア
 子不五輪・水泳日本代表の
 内定を伝える新聞が閉かけ
 たままあった。
 中国地方の4階建て公営
 住宅の一室。住人の当時の
 まま、時が過ぎた。
 相続財産管理人の選任を
 求め、時が過ぎた。



遺品の引き取り手がなく放置された中国地方にある公営住宅の一室。14年以上、時が止まったままになっている(昨年12月中旬)＝田中麗実撮影

相続人がいない場合、明らかでない場合に、利害関係人や検察官の申し立てを受けて家庭裁判所が選任する。弁護士などが選ばれ、財産を管理・処分し、債務の支払いなどの清算を行う。報酬は清算後の財産や予約金から支払われ、残った財産は国庫に入る。



自治体による遺品処分の流れ
 「自治体には、明らかでない」と明かす。
 職権で処分も
 東京都は単身入居者の死後、相続人の調査に着手し、このとき知らせておく書類を貼る。半年経たなくても連絡がなければ、故人が仏壇などに納めていた位牌や新居同様の電化製品を倉庫に移す。倉庫を空ける。約25万円の単身住宅で遺品が残る。調査は16年11月末時点は13万。同条件の単身住宅の入居者は家族用で2倍、単身用で1.5倍、調査に迷う自治体は多い。

法整備を
 国土交通省は17年1月、相続人が明らかでない場合の遺品の移動基準を定めた対応方針を出した。ただ、処分までの期間は示さず、処分させた後保管すべき物品を具体的に明確にしていな
 い。同居住居者の遺品整理の担当者は「個別のケースで異なるため」と説明するが、判断に迷う自治体は多い。

申請しては、故人や親の戸籍、預貯金通帳の写しなどのほか、管理人の報酬に相当する数十万円を納付し、裁判所に納める必要がある。清算を終えるまでに半年から1年かかる。費用は少なく、管理人への報酬は充てがわなければならない。自治体の負担は「戸籍」の抽出は「法律上の自治体の負担は少ない」。

自治体の多くは「公営住宅は高齢者のマンデーメント」と位置付ける。民間賃貸住宅でも、放置遺品や孤死のリスクを避け、入居を拒否するケースは少なくない。
 単身高齢者は今後も増加が予測され、公営住宅が果たす役割は大きい。調査を怠り、熊本市など複数の自治体は「遺品回収サービス」は一定期間経過後は「自治体」に引き継ぐことを求めた。
 東京都の「今年」今回の調査は

適切処分ルール作りを

約25万円の遺品が残るのわが国だった。しかし、都府庁の2017年度の入居者単身用では2倍、1戸の調査は入居を拒否してもかわらない単身用では1.5倍、調査に迷う自治体は多い。
 高齢者が住む場所を見つめ、安心して老後を過ごせるよう、国が現実に即したルール作りを急ぐ時期に来ていると考えるだ

(四) 自治体 田中麗実

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
綾部市	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
和束町	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