

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次中間報告案）

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方が増加しており、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方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、どのような階層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、現在の家賃納付率は高率を維持しており家賃収納率等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。