

公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告（総務省：H30.1.23）〔抜粋〕

○保証人の確保が困難な入居希望者への対応

【制度の概要】

公営住宅の入居者募集に当っては、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（法第22条第1項）。

公募の結果、入居申込者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、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（法第25条第1項及び令第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」）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、一連の手續を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、法上規定されていないものの、国交省は「標準条例（案）について」（H8年通知）で示した標準条例（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、国交省は、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」（H27年通知）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】

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の調査結果は、以下のような状況。

(7) 保証人となる者の要件の設定状況

調査した全てで、条例等により、入居手續として、保証人を求めており、この内、44（63.8%）で1人、25（36.2%）で2人の保証人を求めている。

また保証人となる者の要件の設定状況をみると、全て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（91.3%）、市内に居住している者等居住地要件を設定しているものが53（76.8%）となっている。

(4) 入居辞退の発生状況

H27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で計65件入居辞退が生じている。

これら65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見られた。

(9) 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」）を導入している48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（45.8%）、②高齢者が13（27.1%）、③障害者が10（20.8%）、④配偶者からの暴力の被害者が10（20.8%）となっている。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、H29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。

(1) 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(9)の通り、特例措置の導入が望ましいが、家賃保証会社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（以下「法人保証」）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を認めているものは3（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を認めていない66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を認めている3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保証会社を保証人とするを認めることにより、H27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。

この他、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NPO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、入居者の緊急時の対応をしている。

なお、国交省では、H29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たの検討材料にもなり得るものと考えられる。

公営住宅は、国交省において、住宅ファイナンスの中核として位置づけられているものの、上記(4)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いえない状況にある。また、調査した69のうち、26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、国交省は、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。

<p>公営住宅管理の適正な執行について (国土交通省：H30.2.23)〔抜粋〕</p>	<p>公営住宅への入居に際しての取扱いについて (国土交通省：H30.3.30)〔抜粋〕</p>
<p>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がなされたことを踏まえ、下記のとおり地方自治法第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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>民法の一部を改正する法律により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法における債権関係の規定の見直しが行われます（H32年4月施行）。</p> <p>公営住宅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。</p> <p>このような状況を踏まえ「標準条例（案）」（H8年10月通知）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。</p> <p>民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて</p> <p>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。</p> <p>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、<u>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と考えます。</u></p> <p>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ましたので、各事業主体においては、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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必要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。</p> <p>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。</p> <p>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について」（H18年3月通知）により被保護者の同意及び委任状を要せず代理納付が可能とされておりますので、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。</p> <p>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。</p> <p>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ことに注意が必要です。</p> <p>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に、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。</p> <p>さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程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。</p> <p>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。</p>