

## 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〕

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。

## 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。

## 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〕

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）。

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。

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。

## 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ると、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。

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、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いたします。

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、政策的観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。

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いたします。

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」（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いたします。

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。

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。

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。

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。

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。