

## 令和元年度 第2回芦屋市営住宅入居者選考委員会 次第

日時 令和2年1月21日(火)  
午前10時～午後0時  
場所 芦屋市役所東館3階 中会議室

- 1 開会
- 2 定足数の確認・報告
- 3 議事録署名委員指名
- 4 議題  
(1) 本市の市営住宅等入居時の保証人制度について
- 5 その他
- 6 閉会

以 上

## 芦屋市営住宅入居者選考委員会委員名簿

選出区分	出身団体名称及び役職名	氏 名
市民団体代表	芦屋市自治会連合会	高橋 正樹
	芦屋市老人クラブ連合会 副会長	中村 美津子
	芦屋市婦人会 役員	福井 香代子
	芦屋市民生児童委員協議会	山中 厚子
	芦屋市白菊会 会長	清水 保子
市議会議員	芦屋市議会民生文教常任委員会 委員長	埴山 和也
	芦屋市議会建設公営企業常任委員会 委員長	長谷 基弘
市 職 員	芦屋市総務部長	稗田 康晴
	芦屋市市民生活部長	森田 昭弘
	芦屋市福祉部長	安達 昌宏
事 務 局	芦屋市都市建設部参事(都市計画・開発事業担当部長)	山城 勝
	〃 住宅課長	西 嘉成
	〃 住宅課住宅係長	福岡 慶起
	〃 住宅課住宅係	兼光 翔士

# 本市の市営住宅等入居時の保証人制度について

## 1 「芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例及び施行規則」について

- ・ 条例第12条(入居の手続)
  - 第3項5号 市長が別に定める資格を有する保証人の連署した誓約書を添付。
- ・ 施行規則第8条(誓約書)
  - 第3項 保証人は独立の生計を営み、かつ一定の収入のあるもの。
  - 第4項 入居者が、保証人を変更する場合、変更申請書を提出し、承認を受ける。

## 2 現状について

- 保証人2名の確保を求めているが、1名も確保できず入居を断念した事例が平均的に年間2件程度発生している。
- ・保証人2名と緊急連絡先2名の計4名の確保を求めており、兄弟や子供の親族がなっているケースが多く人物が重複している。
- ・直近3年間(H28, H29, H30)において、死亡時の返還手続での保証人への連絡は1件(H28:0件, H29:0件, H30:1件, 計1件)であった。
- 保証人に対し、未収金の請求や法的措置は行っていない。

## 3 対応方法について

- ① 民法改正により、保証人に極度額設定が必要となること。また、身寄りのない高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、保証人を確保することは一層困難となる。
  - ② 家賃等滞納率が低いこと。
  - ③ 緊急連絡先(親族、友人、ケアマネージャー等)の情報を入手し、継続して管理(毎年1回点検・更新)を実施してきている。
- 以上のことから、
- 滞納抑止のための対応
    - ・滞納が生じないように、徴収に努める。
    - ・毎年、緊急連絡先を記入・確認を行っている。(収入申告時)
  - 滞納時への対応
    - ・滞納整理や相談業務の早期着手(3ヶ月滞納からの納付相談を1ヶ月滞納からに早める。)

以上

# 民法の改正について

## 1 改正内容

保証人への極度額（根抵当権により担保することが出来る債務の合計額の限度額）の設定が義務化された。（令和2年4月1日施行）

## 2 改正内容等

条項	概要
第465条の2 (個人根保証契約の極度額の設定)	個人根保証契約(一定の範囲に属する不特定の債務を保証する個人契約)は極度額を定めなければ、その効力を生じない。

### 改正条文新旧表

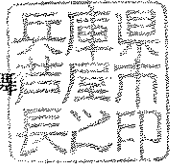
改正後	改正前
<p>(<u>個人根保証契約</u>の保証人の責任等)</p> <p>第465条の2</p> <p>一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(以下「<u>根保証契約</u>」という。)であって<u>保証人が法人でないもの</u>(以下「<u>個人根保証契約</u>」という。)の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる<u>全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額</u>について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</u></p> <p>3 第446条第2項及び第3項の規定は、<u>個人根保証契約</u>における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>	<p>(<u>貸金等根保証契約</u>の保証人の責任等)</p> <p>第465条の2</p> <p>一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約(以下「<u>根保証契約</u>」という。)であってその債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務(以下「<u>貸金等債務</u>」という。)が含まれるもの(保証人が法人であるものを除く。以下「<u>貸金等根保証契約</u>」という。)の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる<u>すべてのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額</u>について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。</p> <p>2 <u>貸金等根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。</u></p> <p>3 第446条第2項及び第3項の規定は、<u>貸金等根保証契約</u>における第1項に規定する極度額の定めについて準用する。</p>

芦都住第1500号

令和2年1月20日

芦屋市営住宅入居者選考委員会  
委員長 高橋 正樹 様

芦屋市長 伊藤 舞



芦屋市営住宅等に係る入居の手続きについて (諮問)

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例第15条の規定により、民法第465条の2の改正（令和2年4月施行）及び公営住宅への入居に際しての取扱についての通知（平成30年3月30日、国土交通省）に伴う、本市市営住宅等への入居手続について諮問します。

以上

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。

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。

住宅審第5号  
令和元年10月8日

兵庫県知事  
井戸敏三様

住宅審議会  
会長 安田丑作



県営住宅における連帯保証人制度のあり方について（答申）

令和元年6月14日付けで諮問のあった標記のことについて、別添のとおり答申します。

#### 4 基本方針

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、住宅セーフティネットの中核を担う県営住宅において、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適切に対応する。

##### (1) 対応

連帯保証人制度を廃止する。(施行日：令和2年4月1日)

##### (2) 理由

① 県の高齢化率は上昇傾向（H11：15.9%、H21：21.9%、H31：28.4%）にあり、合計特殊出生率も1970年代半ば以降2.0を下回っており、今後、身寄りのない高齢者や近親者がいない若年夫婦等の増加が見込まれ、県営住宅の入居に際し、連帯保証人を確保することがより一層困難となることが見込まれること。

② 連帯保証人制度を存置し、免除規定の拡充や連帯保証人を確保できない理由書等により入居を認める対応をとることも考えられる。

しかし、このような対応では、連帯保証人を確保できない場合に白らの判断で入居を諦めてしまう者が残存する懸念があり、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を完全には排除できないこと。

③ 県においては、入居者に滞納が発生した場合、連帯保証人に対する積極的な請求、訴訟提起は行わず、全市町と連携した生活保護世帯の代理納付、口座振替の徹底、分割納付の相談や夜間督促の実施等の取組をきめ細かく行い、収納率の向上を目指している。

その結果、「2（3）連帯保証人有無別の滞納状況」のとおり、連帯保証人の有無による滞納割合はいずれも3%前後と差異がなく、収納率は、同程度の公営住宅を有する都道府県と比較しても高い水準（H30 現年収納率：99.08%）にあり、連帯保証人を廃止した場合においても滞納増加の懸念は少ないこと。

④ 国土交通省通知に記載されている家賃債務保証会社の採用については、⑦低額所得者層にとって保証委託料や代位弁済手続費等の金銭負担が大ききこと、⑧滞納発生時において入居者の個別事情を考慮した求償が望み難いこと等から、県営住宅にはなじまないと考えられること。

#### 5 連帯保証人制度廃止に伴う県への提言

(1) 連帯保証人を廃止することによる入居者の納付意識の変化等に対しては、入居者の置かれている状況に応じ、これまで以上にきめ細かい相談や納付指導を丁寧に実施すること。

(2) 連帯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、原則として、入居の際に緊急時の連絡先を提出させること。

(3) 連帯保証人のあり方を検討している県内市町の参考となるよう、本県の対応を周知すること。

## 県営住宅における連帯保証人制度のあり方について

### 1 背景

本県では、県営住宅入居の際に、条例・規則で定める資格を満たす連帯保証人1名の確保を求めており、保証人の免除規定も設けているところであるが、保証人を確保できず入居を断念した事例が若干ながらも発生している状況にある。

このたび、民法改正により、当該保証人にも極度額設定が必要となり、法改正や、近年身寄りのない高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、県営住宅への入居に際し、保証人を確保することが一層困難となることが懸念される。

### 2 本県の現状

#### (1) 現行制度【S27 規定】

県営住宅入居許可書の交付を受けた者は、下記の資格を満たす連帯保証人と連署した請書を提出しなければならない。(条例 第18条第1項第3号)

連帯保証人の資格(条例 第19条、規則 第12条)

- ① 独立の生計を営んでいること。
- ② 許可書の交付を受けた者と同程度以上の収入(104,000円)があること

#### (2) 連帯保証人の免除【S56 規定】

規則で定める下記の単身者は、連帯保証人を免除できる。(条例 第18条第1項第3号)

免除対象者(規則 第10条)

- ・ 60歳以上の者
- ・ 障害者基本法に規定する障害者  
(身体障害者手帳1～4級、精神障害者保険福祉手帳1～3級、療育手帳A～B2)
- ・ 生活保護法に規定する被保護者
- ・ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律に規定する被害者 等

#### (3) 連帯保証人有無別の滞納状況

入居者の約95%に連帯保証人あり。

連帯保証人ありの場合、滞納割合は3.54%。連帯保証人免除の場合、滞納割合は2.96%

区分	入居世帯数	連帯保証人あり			連帯保証人免除		
		滞納あり			滞納あり		
		世帯数	世帯数	割合	世帯数	世帯数	割合
H29.3	42,585	40,803	1,245	3.05%	1,782	58	3.25%
H30.3	41,518	39,692	1,186	2.99%	1,826	47	2.57%
H31.3	40,496	38,635	1,367	3.54%	1,861	55	2.96%

### 3 国の方針等

#### (1) 公営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)

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づけられているものの、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。

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、都道府県等に対し保証人免除の特例措置や法人保証に関する情報提供等を行う必要がある。

#### (2) 公営住宅への入居に際しての取扱いについての通知(国土交通省：H30.3.30)

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る。

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する。

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例（抜粋）

（入居者選考委員会への諮問）

第15条 市営住宅の入居資格、選考方法、住宅の割当方法その他必要な事項を定めるに当たっては、芦屋市附属機関の設置に関する条例（平成 18 年芦屋市条例第 5 号）第 2 条に規定する芦屋市営住宅入居者選考委員会に諮るものとする。

芦屋市営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（抜粋）

（委員長）

第 3 条の 2 選考委員会に委員長を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、選考委員会を代表する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長がかけたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第 3 条の 3 選考委員は、委員長が招集し、その議長となる。

2 選考委員は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 選考委員の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

芦屋市附属機関の設置に関する条例（抜粋）

（設置）

第2条 市に次の通り附属機関を置く。

第3条

附属機関の属する執行機関	附属機関の名称	担当事務	委員定数	委員の構成	任期
市長	芦屋市営住宅入居者選考委員会	市営住宅の入居資格、選考方法、住宅の割当方法その他必要な事項について調査審議	12 人以内	(1) 市議会議員 (2) 市民団体の代表者 (3) 市職員	1

（任期）

第 3 条 委員の任期は、第 2 条の表のとおりとする。ただし、特に定める場合を除き、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

## 芦屋市情報公開条例（抜粋）

### （会議の公開）

第 19 条 実施機関に置く附属機関及びこれに類するものは、その会議（法令、他の条例又は規則の規定により公開することができないとされている会議を除く。）を公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合であつて当該会議で出席者の3分の2以上の多数により非公開を決定したときは、この限りでない。

- (1) 非公開情報が含まれる事項について審議、審査、調査等を行う会議を開催する場合
- (2) 会議を公開することにより、当該会議の構成又は円滑な運営に著しい支障が生ずると認められる場合

(案)

令和2年1月21日

芦屋市長

伊藤 舞 様

芦屋市営住宅入居者選考委員会  
委員長 高橋 正 樹

芦屋市営住宅等に係る入居手続について（答申）

1 市営住宅等への入居手続において、保証人を確保できず入居を断念した事例が若干ながら発生している状況にある。近年の社会情勢を鑑みると、身寄りのない高齢者等が増加しており、保証人を確保することが一層困難となることが懸念される。

公営住宅の目的である住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という観点から、入居手続として、保証人の連署した誓約書の提出を求めないことが望ましい。

2 上記1について、以下の点に留意して対応を図ること。

- ・市営住宅等使用料の納付に関する連絡・相談については、早期着手に努めること。
- ・市営住宅等入居者に係る緊急連絡先の把握・管理を徹底すること。

以 上