

3 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

(1) 住宅に困窮する者の円滑な入居の促進

ア 保証人の確保が困難な入居希望者への対応

| 勸 告 | 説明図表番号 |
|---|---------------------------------------|
| <p>【制度の概要】</p> <p>公営住宅の入居募集に当たっては、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（公営住宅法第22条第1項）。</p> <p>公募の結果、入居申込者数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、公営住宅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（同法第25条第1項及び同施行令第7条）。</p> <p>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」という。）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、一連の手続が完了した者に対して入居を認めている。</p> <p>このうち、保証人については、公営住宅法上規定されていないものの、国土交通省は、「公営住宅管理標準条例（案）について」（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）で示した公営住宅管理標準条例（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。</p> <p>また、国土交通省は、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」（平成27年9月15日付け復本第1329号・国住備第115号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）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。</p> <p>【調査結果】</p> <p>今回、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を調査した結果、以下のような状況がみられた。</p> <p>(7) 保証人となる者の要件の設定状況</p> <p>調査した69都道府県等の全てで、条例等により、入居決定者の入居手続として、保証人を求めており、このうち、44都道府県等（63.8%）で1人、25都道府県等（36.2%）で2人の保証人を求めている。</p> <p>また、調査した都道府県等における保証人となる者の要件の設定状況をみる</p> | <p>図表3-(1)-7-①</p> <p>図表3-(1)-7-②</p> |

と、全ての都道府県等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 都道府県等 (91.3%)、市内に居住している者など居住地要件を設定しているものが 53 都道府県等 (76.8%) などとなっている。

(イ) 入居辞退の発生状況

平成 27 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 都道府県等で計 65 件の入居辞退が生じている。

これら 65 件の中には、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（注）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みられた。

（注） 「自立相談支援機関」とは、生活困窮者自立支援法（平成 25 年法律第 105 号）に基づき、生活困窮者自立相談支援事業を実施する機関のことをいう。

(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

図表 3-(1)-7-③

図表 3-(1)-7-④

図表 3-(1)-7-⑤

図表 3-(1)-7-⑥

図表 3-(1)-7-⑦

| | |
|---|------------------------------|
| <p>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(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。</p> | |
| <p>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 都道府県等(4.3%)のみとなっている。</p> | 図表 3-(1)-7-⑧ |
| <p>家賃債務保証会社を保証人とするを認めていない 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。</p> | 図表 3-(1)-7-⑨ |
| <p>一方、家賃債務保証会社を保証人とするを認めている 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。</p> | 図表 3-(1)-7-⑩ |
| <p>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も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。</p> | 図表 3-(1)-7-⑪ |
| <p>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。</p> | 図表 3-(1)-7-⑫ 図表 3-(1)-7-⑬ |
| <p>(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。</p> | |
| <p>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付けられているものの、上記(イ)のとおり、民間賃貸住宅への入居に困難を伴う</p> | |

| | |
|--|---------------------|
| <p>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言い難い状況にある。また、調査した69都道府県等のうち、26都道府県等では、入居辞退者について実態把握していない。</p> | <p>図表 3-(1)-7-⑭</p> |
| <p>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等について懸念している意見も聴かれた。</p> | <p>図表 3-(1)-7-⑮</p> |
| <p>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例も把握し、都道府県等に対して情報提供することが重要である。</p> | |
| <p>【所見】</p> | |
| <p>したがって、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> | |

図表 3-(1)-7-① 公営住宅への入居に関する規定

○ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（入居者の募集方法）

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、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。

2 （略）

○ 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉

（入居者の選考基準）

第 7 条 法第 25 条第 1 項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者

二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者

三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者

四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）

五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者

六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

（注）下線は当省が付した。

図表 3-(1)-7-② 保証人に関する通知

○ 公営住宅管理標準条例（案）について（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）＜抜粋＞

（住宅入居の手続）

第 10 条 県（市）営住宅の入居決定者は、決定のあった日から 10 日以内に、次の各号に掲げる手続をしなければならない。

一 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。

二 （略）

2 （略）

3 知事（市長）は、特別の事情があると認める者に対しては、第 1 項第 1 号の規定による請書に保証人の連署を必要としないこととすることができる。

4 知事（市長）は、県（市）営住宅の入居決定者が第 1 項又は第 2 項に規定する期間内に第 1 項の手続をしないときは、県（市）営住宅の入居の決定を取り消すことができる。

5・6 （略）

（説明）

本条は、県（市）営住宅の入居手続を規定したものである。選考によって、入居者が定まれば、入居を決定した旨をその者に通知する。この通知を受けた者は、通知を受けた日から 10 日以内に請書を提出し、敷金を納付することとした。

請書には、保証人の連署を必要とすると規定したが、保証人をつけることを要件としなくても差支えないし、逆にこれを連帯保証人とすることも差支えない。

第 3 項では、保証人を免除する場合について規定した。保証人になってくれる人がいない場合でも、本人に家賃の支払いその他賃貸借契約に基づく債務の履行について誠意と能力があると認められるときは、保証人は必ずしも要しないからである。また、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることに鑑みると、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べきである。

（以下略）

○ 公営住宅の家賃の取扱い等について（平成 14 年 3 月 29 日付け国住総第 216 号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）＜抜粋＞

二 「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）に示されているように、公営住宅入居の際の保証人要件については、事業主体の判断によるものであり、公営住宅への入居が決定した生活保護の被保護者の努力にかかわらず保証人が見つからない場合等には、事業主体の判断により公営住宅への入居に際して必ずしも保証人を要しない等とすることができるものであるこ

と。

○ 配偶者からの暴力被害者の公営住宅への入居について（平成 16 年 3 月 31 日付け国住総第 191 号国土交通省住宅局長通知）〈抜粋〉

第一 公営住宅への入居の取扱いについて

一～三 （略）

四 事業主体においては、DV被害者の置かれている状況にかんがみ、公営住宅への入居が決定されたDV被害者については、保証人の連署を必要としないことも含めて可能な限り弾力的に運用するよう配慮するものとすること。

○ 留学生に対する公営住宅への入居の取扱いについて（平成 21 年 1 月 14 日付け国住備第 96 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）〈抜粋〉

公営住宅に入居する際の保証人の取扱いについては、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）により、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べきであると示している。

我が国の大学等高等教育機関に在籍する留学生については、保証人がみつからない等の理由により宿舎の確保が困難な事例が多く見受けられ、宿舎確保に困窮する留学生への配慮が求められているところである。

については、公営住宅への入居が決定された留学生については、大学等による機関保証を認めるほか、保証人の免除など可能な限り弾力的に運用されるよう特段の御配慮をお願いします。

（以下略）

○ 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（平成 27 年 9 月 15 日付け復本第 1329 号・国住備第 115 号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）〈抜粋〉

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについては、公営住宅法令で特段の規定を設けておらず、保証人の要否については、事業主体である地方公共団体の判断に委ねられておりますが、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることを踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日付け建設省住総発第 153 号住宅局長通知）においては、「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」こととされております。

特に東日本大震災においては、多くの生命や財産が失われた極めて甚大な被害であったことから、保証人を確保できない場合も多いと考えられます。

つきましては、災害公営住宅への円滑な入居による被災者の居住の安定を図るため、災害公営住宅への入居を希望する被災者の方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へ記載するなど特段の配慮をお願いいたします。

(以下略)

(注) 下線は当省が付した。

図表 3-(1)-7-③ 入居辞退の発生状況等 (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 | 入居辞退者がいない | |
| 69(100) | 43(62.3) | 11(15.9) | 32(46.4) | 26(37.7) |

(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)-7-④ 入居辞退者の例

| No. | 入居辞退者の例 |
|-----|-------------------|
| 1 | 精神障害がある単身の生活保護受給者 |
| 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 |
| 4 | 単身高齢者 |
| 5 | 外国籍の3人世帯 |

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-1)-7-⑤ 特例措置の対象とする属性別の都道府県等数

(単位：都道府県等、%)

| 区 分 | 特例措置を 導入している 都道府県等 | 生活保護 受給者 | 高齢者 | 障害者 | 配偶者からの 暴力の被害者 | 留学生 | 子育て 世帯 | 母子・ 父子世帯 | 親族が いない |
|------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------|------------|------------|-------------|------------|
| 都道府県 | 11 (100) | 5 (45.5) | 4 (36.4) | 4 (36.4) | 1 (9.1) | 0 (0) | 0 (0) | 1 (9.1) | 1 (9.1) |
| 市区 | 37 (100) | 17 (45.9) | 9 (24.3) | 6 (16.2) | 9 (24.3) | 3 (8.1) | 1 (2.7) | 1 (2.7) | 2 (5.4) |
| 合計 | 48 (100) | 22 (45.8) | 13 (27.1) | 10 (20.8) | 10 (20.8) | 3 (6.3) | 1 (2.1) | 2 (4.2) | 3 (6.3) |

(注) 1 当省の調査結果による。

2 調査した 69 都道府県等 (16 都道府県及び 53 市区) のうち、特例措置を導入している 48 都道府県等 (11 都道府県及び 37 市区) の状況である。

3 複数の属性を特例措置の対象としている都道府県等についてはそれぞれに計上しているため、特例措置を導入している都道府県等数とは一致しない。

4 () 内は、「特例措置を導入している都道府県等」に占める割合である。

図表 3-1)-7-⑥ 特例措置を導入していない主な理由

| No. | 理 由 |
|-----|---|
| 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ってもらう者がいなくなるため。 |
| 3 | 保証人を例外的に免除すると、条例が形骸化してしまうおそれがあるため。 |

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-1)-7-⑦ 特例措置について積極的な取組を実施している例

| 事例の概要 | | | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|
| <p>名古屋市は、平成 9 年から特例措置を導入し、①高齢者、②障害者、③生活保護受給者、④配偶者からの暴力の被害者等を特例措置の対象としており、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を登録するよう求めている。</p> <p>公営住宅の入居希望者に対し、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ており、平成 29 年 3 月現在、市営住宅の全入居者 5 万 1,370 世帯のうち、1 万 5,554 世帯 (30.3%) が特例措置による入居者となっている。</p> | | | | | | |
| <p>表 特例措置の適用状況 (平成 29 年 3 月現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：世帯、%)</p> | | | | | | |
| 全世帯数 | 適用 | | | | | 不適用 |
| | | 高齢者 | 障害者 | 生活保護受給者 | その他 | |
| 51,370 (100) | 15,554 (30.3) | 10,871 (21.2) | 2,872 (5.6) | 1,392 (2.7) | 419 (0.8) | 35,816 (69.7) |
| <p>(注) 1 名古屋市提供資料による。 2 () 内は、「全世帯数」に占める割合である。</p> <p>なお、同市では、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 (図表 3-2)-⑬参照) しており、平成 27 年度の家賃徴収率が 99.5%となっている。</p> | | | | | | |

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-1)-7-⑧ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている都道府県等の状況

(単位：都道府県等、%)

| 区分 | 調査対象都道府県等 | 認めている | 認めていない |
|------|-----------|--------|----------|
| 都道府県 | 16(100) | 0(0) | 16(100) |
| 市区 | 53(100) | 3(5.7) | 50(94.3) |
| 合計 | 69(100) | 3(4.3) | 66(95.7) |

(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)-7-⑨ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めていない主な理由等

| No. | 理 由 等 |
|-----|---|
| 1 | これまで家賃債務保証会社を保証人として認めてほしいとの要望を受けたことがなく、認めるかどうか検討していないため。 |
| 2 | 保証人には、滞納家賃の保証だけでなく、入居者の緊急時の対応をしてもらっており、親族や入居者の状況をよく理解している市内の居住者であれば、親身かつ迅速な対応が期待できるため。 |
| 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。 |
| 4 | 入居に当たっては敷金や引越費用等が必要となり、これらの費用を準備することができずに入居を辞退する者がいることから、低額所得者である入居希望者が、家賃債務保証料を支払えないことが想定されるため。 |
| 5 | 高齢かつ単身の者による応募が増加傾向にあることから、導入について検討したが、法人保証を認める措置を導入している都道府県等はまれであり、先例の研究ができずに結論が出なかった。国において、情報提供等をしてほしい。 |
| 6 | 他の都道府県等における法人保証を認める措置の導入状況を調査するとともに、家賃債務保証会社から資料を取り寄せて検討したが、他の都道府県等における導入例が把握できず、また、家賃債務保証会社において公営住宅を対象とした実績がなかったことから結論が出なかった。他の都道府県等の導入状況を踏まえながら引き続き検討したい。 |

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑩ 家賃債務保証会社を保証人とすることを認めている例

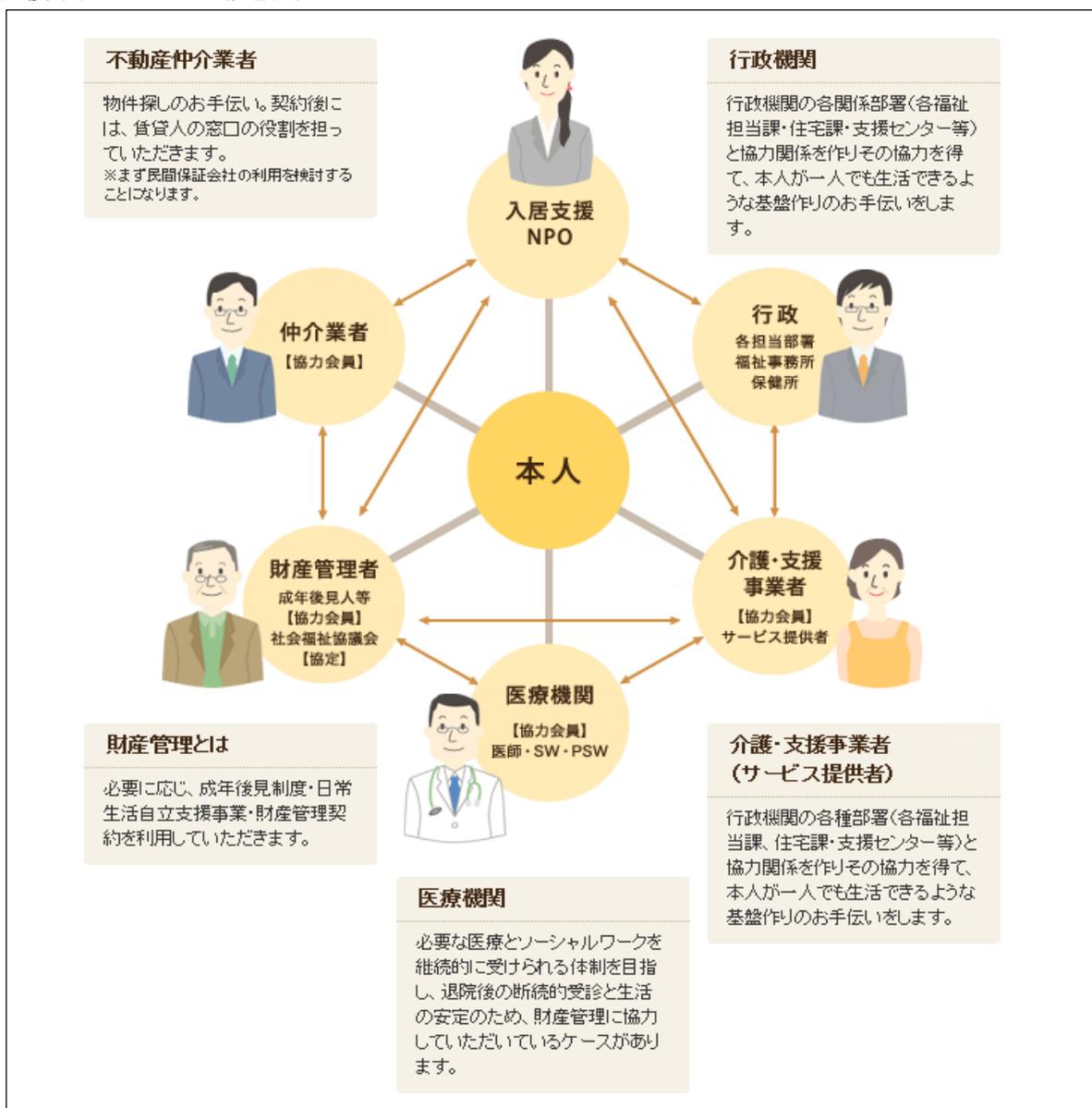
| No. | 事例の概要 |
|-----|--|
| 1 | <p>大田区は、区民から保証人を確保できないとの相談があったこと等を背景として、平成26年3月に、一般社団法人と家賃債務保証制度の利用に関わる協定を締結し、保証人を確保できない者に対し、個人の代わりに、同法人に属する家賃債務保証会社を保証人とすることを認め、入居募集時に法人保証を認める措置について周知している。</p> <p>平成27年度は、区営住宅に新規入居した40世帯のうち11世帯が、法人保証を利用して入居しており、保証人を確保できないことにより入居辞退した者はみられなかった。</p> <p>また、同区は、これまで（平成29年11月1日現在）に入居者が家賃等を滞納して家賃債務保証会社が代位弁済した例は1件としている。</p> |
| 2 | <p>米沢市は、高齢化社会の進展により、身寄りのない入居希望者が増えてきたこと等を背景として、平成28年3月に条例施行規則を改正し、保証人を確保できない者に対し、個人の代わりに、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とした。</p> <p>同市は、家賃債務保証を行う民間事業者と、保証委託料、範囲、内容等について合意する覚書を締結し、市営住宅の入居希望者に対し、入居募集時に法人保証を認める措置について周知している。</p> <p>平成28年度は、法人保証により、母子世帯を含む5世帯が入居でき、前年度に発生していた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。</p> |

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-(1)-7-⑪ 家賃債務保証及び入居者の緊急時の対応を行っているNPO法人の例

特定非営利活動法人おかやま入居支援センターでは、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等の住宅への入居に際して、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るネットワークを構築した上で、必要に応じて保証人となるなどの支援を行っている。また、同法人では、家賃債務保証だけでなく、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おり、支援対象には、民間賃貸住宅の入居者だけでなく、公営住宅の入居者も含まれている。同法人では、適時にネットワークで情報を共有しつつ、見守りを行うことにより、家賃滞納の深刻化を防ぐことができるとしており、これまで（平成 29 年 9 月現在）家賃債務保証を行った 138 件において、家賃債務を履行したのは 1 件（1 か月分）となっている。

〈支援ネットワークの概念図〉



(注) 特例非営利活動法人おかやま入居支援センターの資料による。

(注) 当省の調査結果による。

図表 3-1)-7-⑫ 家賃債務保証会社の登録制度に関する規程

| |
|--|
| <p>○ 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）〈抜粋〉</p> <p>第 1 条 この規程は、家賃債務保証業を営む者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的とする。</p> <p>第 2 条 この規程において、「家賃債務保証業」とは、賃貸住宅の賃借人（以下単に「賃借人」という。）の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行うことをいう。</p> <p>第 3 条 家賃債務保証業を営む者は、国土交通省の登録を受けることができる。</p> <p>2 前項の登録は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。</p> |
|--|

図表 3-1)-7-⑬ 家賃債務保証会社の登録制度の概要

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制度を創設し、その情報を広く提供します。

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">①家賃債務保証業者の登録制度の概要</p> <p>○ 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）</p> <p>○ 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</p> | <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">③業務適正化のためのルール</p> <p>○ 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
| <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">②登録の基準</p> <p>○ 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p style="margin-top: 10px;">※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</p> | <p style="text-align: center; background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">④登録業者に対する指導等</p> <p>○ 登録業者に対して以下の指導等を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p style="margin-top: 10px; background-color: #e0ffe0; padding: 5px;">登録業者のメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 |

(注) 国土交通省の資料による。

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、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。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>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。住宅困窮者には、身寄りが無いなど保証人の確保が困難な者も含まれており、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。</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。</p> <p>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。