

ポイント

身寄りのない単身高齢者を始め、住宅の確保に配慮を要する人にとって、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないことが課題になっています。中部管区行政評価局（局長：牛島 授公）では、こうした課題の解決を図る観点から、東海4県の公営住宅における保証人の取扱い等を調査し、令和4年10月5日、中部地方整備局に対して改善を求める所見を通知しました。また、調査で得られた各事業主体^(注)の取組を事例集等として取りまとめ、関係機関に参考送付しました。

(注) 公営住宅を管理する都道府県及び市町村をいう。以下同じ。

調査の背景

- 単身高齢者の増加に伴い、公営住宅の入居に際して保証人の確保がより一層困難に（懸念）
- 国土交通省は、平成30年3月に、保証人の確保を公営住宅入居の前提とすることから転換
⇒ 公営住宅管理標準条例（案）から保証人規定を削除

しかしながら…

- 当局の行政相談で、「公営住宅の入居に当たり保証人を見つけられず困っている」などの相談を複数受付
- 東海4県において、条例から保証人規定を削除している事業主体は、14事業主体
(令和4年4月1日時点における管理戸数100戸以上の99事業主体中)

調査結果の概要

1. 保証人規定を残している事業主体
 - 保証人規定を残している理由は、「家賃収納率^(注)の低下を懸念」、「緊急連絡先等、家賃債務保証以外の役割を保証人に求めているため」等
(注) 家賃徴収済額を家賃調定額で割った数値
2. 保証人規定を削除した事業主体
 - 入居者への早期かつきめ細かな納付指導、緊急連絡先届の提出などで対応
 - 保証人規定を削除するに当たり、人口などが同規模又は近隣の他の事業主体における取組を独自に情報収集
3. 国に対して求める声
 - 規定を削除した事業主体の取組等、他の事業主体における取組等の情報共有を求める声あり

一方 中部地方整備局では・・・
保証人規定を削除した事業主体における削除後の状況についてまでは、特に把握・提供は行われていなかった。

公営住宅という制度の趣旨に鑑み、事業主体に保証人規定の削除に向けて検討してもらうためには、

国からの積極的な情報提供等、事業主体に対するより一層の支援が求められる



改善所見

中部地方整備局は、保証人を確保できないことによって公営住宅への入居が困難となる課題の解決を図る観点から

- 本調査結果を参考に公営住宅事業主体における保証人の取扱いに関する実態を継続的に把握するとともに、同事業主体に対し把握した情報を提供することが必要
- 特に、保証人規定を残している事業主体に対して、規定を削除した事業主体の情報を提供するとともに規定の削除を促すことが必要

取組事例集等の送付

調査で得られた、課題対処の参考となる取組を報告書、取組事例集等に取りまとめ、関係機関に参考送付

- ・ 福祉的アプローチを実施
- ・ 緊急連絡先届の提出猶予
- ・ 家賃債務保証業者の活用
- ・ 保証人免除規定の活用 等

保証人の確保が困難な人の公営住宅への入居に関する調査【取組事例の紹介】

事業主体が懸念する事項への各種対策

令和4年10月5日 中部管区行政評価局

事業主体が保証人規定を残している理由

(n=39 複数回答可)

保証人規定を残している理由（上位4事項）	事業主体数
保証人を活用できないことによる滞納家賃の増加（家賃収納率の低下）が懸念されるため	31事業主体
保証人には滞納家賃の回収だけでなく、入居者の急病時の緊急連絡先等、家賃債務保証以外の役割も求めているため	25事業主体
保証人の確保が困難な場合には免除することとしているため	18事業主体
他の事業主体では保証人規定を残しているため	15事業主体

今回、当局が調査を行ったところ、保証人規定を残している事業主体にとって参考になると思われる取組がみられました。取組は、大きく分けて、保証人規定を削除した場合の対策と、個々の事情により一律保証人規定を削除できない事業主体の実情を踏まえ、保証人規定を残した場合の対策となっています。

<規定を削除する場合の懸念事項>

<参考となる対策（取組事例）>

家賃収納率の低下

- 家賃滞納者に「家賃負担を軽減する方法の例」や「相談窓口」を記載した書面を送付することにより、早期の相談を促し、滞納状況の悪化防止に努めている例
- 家賃滞納者に対して、家計相談や家賃分納の提案、生活困窮者に対する福祉部局との連携を行うなど事業主体が積極的に福祉的アプローチを実施している例

取組事例集
P5

取組事例集
P3

入居者の急病等 緊急時の対応

- 緊急連絡先届の提出で対応
- 緊急連絡先届の提出が困難な場合、誓約書を提出することによって緊急連絡先届の提出を猶予し、公営住宅に入居できない事態とならないよう配慮している例

報告書 P26

取組事例集
P22

<規定を当面残す場合の懸念事項>

<参考となる対策（取組事例）>

保証人を確保できないことによる 入居辞退の発生

- 家賃債務保証業者による機関保証を導入し、保証人の確保が困難な人も保証業者と契約を締結することで、公営住宅に入居できるよう配慮している例
(参考) 入居者が保証業者に支払う保証委託料は 年額1万円（更新時）で、業者は賃料等合計額の 12か月分まで保証
- 確保がより困難な特定の入居者について保証人を免除（60歳以上単身高齢者など）
- 保証人を確保できなかった入居決定者がいた場合、確保できなかった人数に応じて保証人を免除し、規定どおりの人数を確保できなくても入居できるようにしている例

取組事例集
P8

報告書 P12

取組事例集
P7