

区営住宅等における機関保証制度の導入及び債務極度額の設定に伴う条例改正について

(付議の要旨)

区営住宅等の使用における保証人制度に加え、新たに機関保証制度を導入すると共に、民法改正に伴う連帯保証人の債務極度額を設定し、世田谷区営住宅管理条例等を改正する。

1 主旨

国が、公営住宅の入居時の連帯保証人（以下、保証人という。）の確保が困難な入居希望者への配慮を求めたことや、東京都営住宅条例において保証人の規定が削除されたことから、区営住宅等についても保証人の確保が困難な入居希望者への対応や保証人制度の維持について検討が必要となった。

区営住宅等でも、身寄りのない単身高齢者等が増える傾向にあり、入居時の配慮と共に、遺品整理制度を求める居住者への取り組みが必要である一方、一般世帯の家賃滞納者への対応も求められている。そこで区では、保証人制度を維持しつつ、新たに機関保証制度を導入することで両制度の選択を可能とし、保証人の確保が困難な入居希望者への配慮を行なうと共に、民法改正に合わせ保証人の負担を軽減するため、債務極度額を設定し、世田谷区営住宅管理条例等を改正する。

2 国及び東京都におけるこれまでの経緯

(1) 保証人制度に関する国及び東京都の動向

国土交通省は、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日）の通知により、近年身寄りのない単身高齢者等が増加しているなどの理由から保証人の確保が困難になることが懸念されるため保証人の確保を公営住宅への入居の前提とすることを、転換すべきであるという考えを示し、公営住宅の供給者に対し同様の配慮を求めた。

また、東京都も東京都営住宅条例の改正（令和元年9月3日施行）を行い、保証人の規定を削除した。

(2) 民法改正に伴う極度額の設定

民法改正（令和2年4月1日施行）により、保証人に対し個人根保証契約（滞納家賃及び損害賠償金、延滞金等の保証）の極度額の設定が必要となった。

3 区の対応

(1) 区営住宅等における機関保証制度の導入〈参考1〉

区営住宅等においては、身寄りのない単身高齢者等の入居申し込み者が増え、亡くなった場合の遺品整理に対する不安を持つ居住者からの要望も多いことから、遺品整理などがセットになった機関保証制度を導入する。

(2) 保証人制度の維持

保証人制度と機関保証制度の両制度を選択可能とすることで、保証人の確保が困難な入居希望者へ配慮すると共に、家賃の滞納抑止等の効果が期待できることから、保証人制度を維持する。

(3) 極度額の設定

国土交通省の調査による「極度額に関する参考資料」(別紙)の民間賃貸住宅における保証人の負担額(中央値)を参考とし、使用料の12ヶ月分を保証人の債務極度額とする。

(4) 民間賃貸住宅の居住支援(参考2)

住宅確保要配慮者である高齢者等の民間賃貸住宅への入居支援として、オーナーの不安となる、入居者の死亡に伴う遺品整理や現状回復などの課題を解消するため、安否確認と遺品整理等がセットとなった民間保険の普及に向け、初期費用の補助制度を実施予定である。

4 23区の状況

保証人制度維持7区、保証人制度廃止12区、検討中2区、その他2区
保証人制度の廃止を予定する区の多くは、比較的管理戸数が少なく、国や都の方針に合わせる等を廃止の理由としている。しかし、管理戸数が1,000戸以上の区は既に機関保証制度を導入し、入居希望者に対して選択肢を提示しつつ、家賃の滞納抑止等を理由として保証人制を維持する予定である。

5 今後のスケジュール(予定)

令和2年 2月 都市整備常任委員会報告
第1回定例会(改正条例案提案)
4月 改正条例・同施行規則の施行

〈参考1〉区営住宅等における機関保証制度により保証会社を利用した場合の費用等

初回保証委託料	月額家賃の50%(最低委託料20,000円程度)
継続保証委託料	10,000円程度/年間(800円程度/月)
保証内容	・家賃6~9ヶ月程度 ・現状回復費用(家賃1ヶ月分程度) ・残置物の搬出・保管・処分

〈参考2〉民間賃貸住宅の安否確認や遺品整理がセットになった保険制度の一例

初回登録料	・スタンダード(自宅内の死亡が対象) 10,000円程度 ・ワイド(自宅外の死亡も含み対象) 15,000円程度
月額利用料	・スタンダード 1,500円程度 ・ワイド 1,800円程度
保証内容	・週2回の電話による安否確認 ・現状回復費用 ・事故対応費(遺品整理・遺族との連絡通信費等) ※補償限度額100万円(支払対象金額の実費分)

平成 30 年 3 月 30 日
国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

極度額に関する参考資料

平成 29 年民法改正（平成 32 年 4 月 1 日施行）において、個人の根保証は極度額を限度として責任を負うこと（改正民法第 465 条の 2 第 1 項）、また、極度額の定めのない保証契約は無効となること（同条の 2 第 2 項）が規定され、これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や損害賠償債務等を保証する連帯保証人にも適用されることとなります。

これを踏まえて、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版・連帯保証人型）」には、極度額を記載する欄を設けることとしましたが、具体的な極度額の設定にあたっては、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要です。

国土交通省においては、具体的な極度額の設定に資するよう、下記調査を実施したところであり、その結果等について、別紙のとおり公表いたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

（1）家賃債務保証業者の損害額に係る調査

家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に求償しても回収することができなかった損害額を調査したものです。

（2）家賃滞納発生に係る調査

賃貸住宅管理会社に対して、家賃滞納の発生から明渡訴訟等に至る 1,000 件あたりの件数や平均的な期間、最終的に借主から回収することができなかった家賃額等を調査したものです。

（3）裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額を調査したものです。

(3) 裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

調査の概要

【調査対象】 民間賃貸住宅の賃貸借契約における連帯保証人に負担を命じた裁判所の判決

【調査期間】 平成 29 年 11 月～平成 29 年 12 月

【調査内容】 裁判所、裁判年月日、賃料等、滞納月数、確定額、連帯保証人の負担額等
なお、負担額については、判決時点で支払いや明渡しが行われたものとして負担総額を算出しています。

【対象期間】 平成 9 年 11 月～平成 28 年 10 月（裁判年月）

【調査方法】 民間の判例検索システムを用いたキーワード検索（「賃貸借」and「連帯保証」and「住宅」）による調査。

なお、検索結果のうち、

- ① 民間賃貸住宅であること
 - ② 使用目的が居住目的のみであること
 - ③ 連帯保証人に負担を命じたものであること
- を満たすものを抽出しました。

【対象件数】 91 件

※ 91 件の内訳は、最高裁判所 1 件、東京地方裁判所 90 件。東京地方裁判所の判決には、簡易裁判所の控訴審としての判決（1 件）を含みます。

調査結果

裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担で確定した額は、平均で家賃の約 13.2 か月分でした。

裁判所の判決における連帯保証人の負担額

	平均値	最小値	中央値	最大値
負担総額／月額家賃等(月)	13.2	2	12	33

※ 負担総額には、未払い家賃のほか、原状回復費用、損害賠償費等が含まれます。