

市営住宅における保証人の取扱いについて

1 背景

本市では、市営住宅条例第 13 条により市営住宅入居に係る手続き等の中で保証人 1 人が必要と規定していますが、平成 29 年 5 月に成立した「民法の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。令和 2 年 4 月 1 日施行）により、保証人に関する改正が行われ、建物の賃貸借契約に係る保証人など「個人根保証契約」を締結する場合は、これまで保証する額に制限がなかったものが、改正法の施行日後は「極度額」の設定が必要になりました。

なお、国は保証人を確保できないため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るとし、「公営住宅管理標準条例（案）」から保証人に関する規定を削除しましたが、その対応については、地域の実情等を総合的に勘案して各自治体が適切に対応するよう求めています。

また、保証人を求める場合には、保証人の免除などの配慮や家賃保証業者等による機関保証を活用することにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑にするよう求めています。

2 本市の考え方

（1）保証人の必要性

保証人には以下の役割が期待されます。

- ・入居者の家賃滞納時における保証人を通じての納付催告及び保証人による納付
- ・入居者への緊急時の対応
- ・入居者自身で退去手続きを行うことができない場合や死亡し相続人がいない場合の退去手続きや家財の処置についての対応
- ・入居者に対する親身かつ迅速な対応

以上のことから、引き続き保証人の確保を求めていきたいと考えます。

なお、保証人を確保できないことにより入居できないといったことを生じさせないため、家賃保証業者等による機関保証を活用するなど、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化する方策を検討します。

(2) 極度額の設定(案)について

入居時の家賃の12か月分

(保証人を変更する場合、変更時の家賃の12か月分)

入居者が家賃を3か月以上滞納した場合、明渡しを請求することができますが、その明渡し請求から、実際の明渡しまで9か月程度の期間を要することから、極度額については、家賃の12か月分と考えています。

また、市営住宅の家賃は、住宅により家賃が異なり、滞納が発生した場合に保証人が保証すべき金額も住宅により異なることから、極度額を定めるにあたっては定額ではなく月数で規定したいと考えています。

なお、国土交通省の平成30年3月30日付「極度額に関する参考資料」の中の「裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査」で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は、平均で家賃の約13.2か月分という結果が示されております。

参考

■ 裁判所の判決における連帯保証人の負担額

	平均値
負担総額/月額家賃等(月)	13.2

(国土交通省資料より抜粋)

3 今後のスケジュール(案)

令和2年2月 2月市議会(藤沢市市営住宅条例の一部改正)

令和2年4月 改正条例施行

以上

(計画建築部 住宅政策課)