

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～B 2)
- ・ 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		割合	滞納あり		割合
		世帯数	世帯数		世帯数	世帯数	
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) 公的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。

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自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、㊦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いこと、㊧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を実施すること。
- (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。