

市営住宅の入居要件拡大について

資料2

1 入居要件拡大の概要

令和4年4月1日付けの条例改正により、市営住宅入居に際し必要であった条件を、「連帯保証人1名」または「家賃債務保証会社を利用」を選択できるようになりました。

2 入居要件拡大の背景

（1）家賃債務保証会社制度の現状

- ・民間アパート等賃貸契約では保証会社の利用が増加
～民間賃貸住宅における保証会社の利用率～
平成22年 39%、平成26年 56%、平成29年 75%
(日本賃貸住宅管理協会実態調査より)
- ・公営住宅においても保証会社の導入件数が増加（※愛知県内でも豊田市、常滑市が導入済）

（2）入居希望者の現状

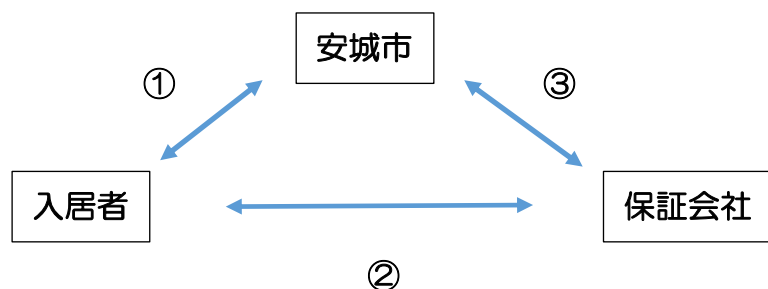
- ・「連帯保証人になってもらう」→『他者に迷惑をかけたくない』
『なるべくなら自分の責任において解決したい』
- ・単身世帯の増加、親族関係、友人関係の希薄化により連帯保証人を見つけられないケースの増加
- ・民間アパートで入居を拒否されるケースの増加



連帯保証会社を活用できるようにして、問題の解決及び入居希望者の選択の幅を広げたい。

3 家賃債務保証会社制度の内容

（1）契約形態



- ① 賃貸借契約：安城市と入居者が契約する市営住宅の貸し借り
- ② 保証委託契約：家賃の支払い保証を、入居者が保証会社に委託する契約
- ③ 賃貸保証契約：保証委託契約に基づき、家賃の支払いを保証会社が安城市に保証する契約。

（２）利用できる家賃債務保証会社

安城市と一般社団法人 全国保証機構（ＣＧＯ）との間で協定を結び、当該機構に所属する保証会社（３社）とそれぞれ契約を結ぶ。

- ・(株)Casa
- ・(株)ラクーンレント
- ・フォーシーズ(株)

～機構を選択した理由～

ア 行政として癒着回避

イ 業務適正化に係る機構の自主ルール ⇒ 入居者を保護するスタンス。

ウ 独立系 ⇒ 銀行系、信販会社系とは異なり機構内の顧客情報の共有が無い。

エ ほかの自治体での導入、協定締結が進んでいる。（豊田市、常滑市）

（３）申込条件

ア 市営住宅入居希望者

イ 電話連絡先がある。

ウ 緊急連絡先がある。

（４）保証内容

ア 月額賃料

保証極度額は、入居時の家賃１２か月分。ただし、３か月分までの家賃は、代位弁済請求に応じてくれるが、４か月以上は、明渡しが完了するまでは代位弁済を行わない。

イ 契約解除から明渡しまでの賃料相当損害金

ウ 原状回復費用（上限：賃料の２カ月分）

エ 建物明渡し時の残置物の搬出、処分費用（実費）

（５）保証委託料

ア 初回保証委託料

月額賃料の５０％（最低３０，０００円）

イ 継続保証委託料

毎年 １０，０００円（定額）