

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

結 果 報 告 書

令和4年10月
中部管区行政評価局

前 書 き

我が国では、住宅に困窮する低額所得者に対する低廉な家賃の賃貸住宅として、地方公共団体が公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づき公営住宅を提供しており、国土交通省は公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置付けている。

公営住宅の入居に際しての手續等については、事業主体（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。）である地方公共団体が条例等で定めている。国土交通省は、保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）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るため、平成 30 年 3 月 30 日に公営住宅管理標準条例（案）を改正して保証人に関する規定を削除し、身寄りのない単身高齢者等保証人を確保することが困難な住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じないように、事業主体に対して適切な対応を求めている。

しかし、国土交通省が公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等について全国の事業主体を対象に行った調査結果によると、令和 3 年 4 月 1 日時点で公営住宅の入居に際して入居要件として保証人を求めないとする事業主体は、全国では 1,671 事業主体中 384（23.0%）、東海 4 県（岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県。以下同じ。）内では 137 事業主体中 19 事業主体（1 県 18 市町）（13.9%）となっている。

また、総務省の行政相談においても、「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」との相談が複数寄せられている。

さらに、東海 4 県の 65 歳以上単身世帯率（2015 年から 2040 年まで）は、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計によると、いずれの県も増加が見込まれ、保証人の確保が困難な人の増加も懸念される。

本調査は、このような状況を踏まえ、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、東海 4 県の公営住宅における保証人の取扱状況、国における保証人規定の削除に向けた取組状況を調査し、関係行政の改善に資するために実施したものである。

目 次

第1 調査の目的等	1
第2 調査の結果	2
1 全体概況と報告書の構成	2
2 公営住宅における保証人の取扱状況	4
(1) 事業主体における保証人規定の設定状況	4
(2) 保証人規定を残している事業主体の状況	9
(3) 保証人規定を削除している事業主体の状況	21
3 国における保証人規定の削除に向けた取組状況	31
4 まとめ	34
資料編	36

第1 調査の目的等

1 目的

本調査は、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、東海4県の公営住宅における保証人の取扱状況、国における保証人規定の削除に向けた取組状況を調査し、関係行政の改善に資するために実施したものである。

2 対象機関

(1) 調査対象機関

中部地方整備局

(2) 関連調査等対象機関

4 県（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）

95 市町 ※報告書 P3 参照。

関係団体等

3 担当部局

中部管区行政評価局

4 実施時期

令和4年5月～9月

第2 調査の結果

1 全体概況と報告書の構成

(1) 公営住宅の保証人に関する制度の概要

我が国では、住宅に困窮する低額所得者に対して、地方公共団体が公営住宅法（昭和26年法律第193号）¹に基づき公営住宅を供給しており、国土交通省では公営住宅を住宅セーフティネットの中核として位置付けている。

事業主体は、公営住宅への入居者募集に当たって原則として公募を行わなければならないとされ（公営住宅法第22条第1項）、公募の結果、入居申込者数が募集戸数を上回った場合、事業主体の長は、住宅に困窮する実情を調査し、公営住宅法施行令²で定める基準に従い、条例で定めるところにより公正な方法で選考して当該公営住宅の入居者を決定しなければならないとされている（同法第25条第1項及び同施行令第7条）。

事業主体は、選考等により入居が決定した者について条例等で入居の手続を定めており、国土交通省では「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）により条例のひな型となる公営住宅管理標準条例（案）を示している。

こうした中、国土交通省は、単身高齢者の増加等³を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されるとして、『「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について』（平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知）⁴により、入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除している。

また、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るため、「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）⁵や「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（令和2年2月20日付け国住備第130号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）⁶により、当該義務付けの削除を各事業主体に周知するとともに、公営住宅への入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人を免除するなど特段の配慮を行うよう各事業主体に対して要請している。

なお、保証人の免除に関しては、配偶者からの暴力被害者、留学生及び被災者について、国土交通省から別途通知⁷が発出され、事業主体には可能な限り弾力的に運用するよう特段の配慮が求められている。

1 資料① 公営住宅法（昭和26年法律第193号）〈抜粋〉参照

2 資料② 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）〈抜粋〉参照

3 資料③ 全世帯に占める高齢単身者世帯率の将来推計（東海4県）参照

4 資料④ 「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について（平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知）（抜粋）参照

5 資料⑤ 「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）（抜粋）参照

6 資料⑥ 「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（令和2年2月20日付け国住備第130号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）（抜粋）参照

7 資料⑦ 保証人の免除に関する各種通知参照

(2) 調査対象とした公営住宅事業主体

今回、当局では、表 1-(2)-①のとおり、令和 3 年 4 月 1 日時点において東海 4 県内に所在する 137 (4 県 133 市町村) 公営住宅事業主体のうち、公営住宅⁸の管理戸数が 100 戸以上の 99 事業主体 (4 県 95 市町) を調査の対象とした。調査は、書面調査と実地調査の二つの方式で実施している。書面調査では、99 事業主体全てに調査表を配布し、実地調査では、99 事業主体のうち、保証人規定を条例等から削除している 14 事業主体と規定を残している 11 事業主体の計 25 事業主体に対して実地にヒアリングを行った。

表 1-(2)-① 書面調査を実施した事業主体数 (県別内訳)

区分	東海 4 県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	計
公営住宅事業実施主体	36 (1 県 35 市町村)	35 (1 県 34 市町)	40 (1 県 39 市町)	26 (1 県 25 市町)	137 (4 県 133 市町村)	
うち、調査対象事業主体 (100 戸以上)	26 (1 県 25 市町)	27 (1 県 26 市町)	30 (1 県 29 市町)	16 (1 県 15 市町)	99 (4 県 95 市町)	
(参考) 市町村数	42 市町村	35 市町	54 市町村	29 市町	160 市町村	

(注) 東海 4 県からの提供資料に基づき、当局が作成した。

(3) 本報告書の構成

本報告書は、報告書本編と資料編で構成され、報告書本編には、事業主体に対する調査結果を【項目 2】に、中部地方整備局 (以下「整備局」という。) に対する調査結果を【項目 3】に整理するとともに、当該調査結果のまとめ及び整備局に対する改善所見を【項目 4】に記載した。

また、今後の事業主体における公営住宅の管理運営の一助となるよう、実地調査を行った 25 事業主体について、保証人の取扱状況等を個々の事業主体ごとに整理した「個票集」を作成するとともに、家賃収納率⁹向上の取組など 25 事業主体の中で特徴的と思われる取組を「特徴的な取組事例集」として作成した。

⁸ 公営住宅法 (昭和 26 年法律第 193 号) 第 2 条第 2 号に規定する公営住宅 (地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るもの) を指す。本報告書において、以下同じ。

⁹ 家賃徴収済額を家賃調定額で割った数値。また、家賃調定額は、公営住宅法第 16 条に基づき、事業主体が入居者からの収入の申告に基づき定めた金額をいう。

2 公営住宅における保証人の取扱状況

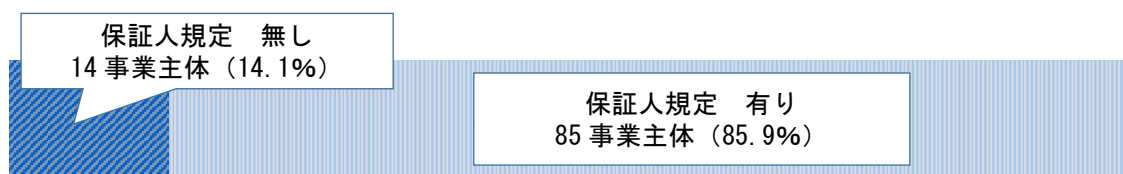
(1) 事業主体における保証人規定の設定状況【書面調査結果】

ア 保証人規定の有無

書面調査を実施した 99 事業主体について、保証人規定の有無を確認したところ、図 2-(1)-①のとおり、条例から規定を削除し、規定が無い事業主体は 14 事業主体 (14.1%) であった。14 事業主体について、保証人規定の削除時期 (改正条例の施行時期) をみると、図 2-(1)-②のとおり、平成 31 年 4 月に規定を削除した 1 事業主体以外は、いずれも民法の一部を改正する法律 (平成 29 年法律第 44 号。以下、「改正民法」という。令和 2 年 4 月 1 日施行) が施行された時期に集中している。これは、改正民法の施行に伴い、保証人の確保を求める事業主体については、条例等において新たに保証の極度額を設定する必要が生じたことから (後述 2(1) 参照)、この条例等の改正を検討する過程で、国土交通省の方針を踏まえた保証人規定の削除に対応したためと考えられる。

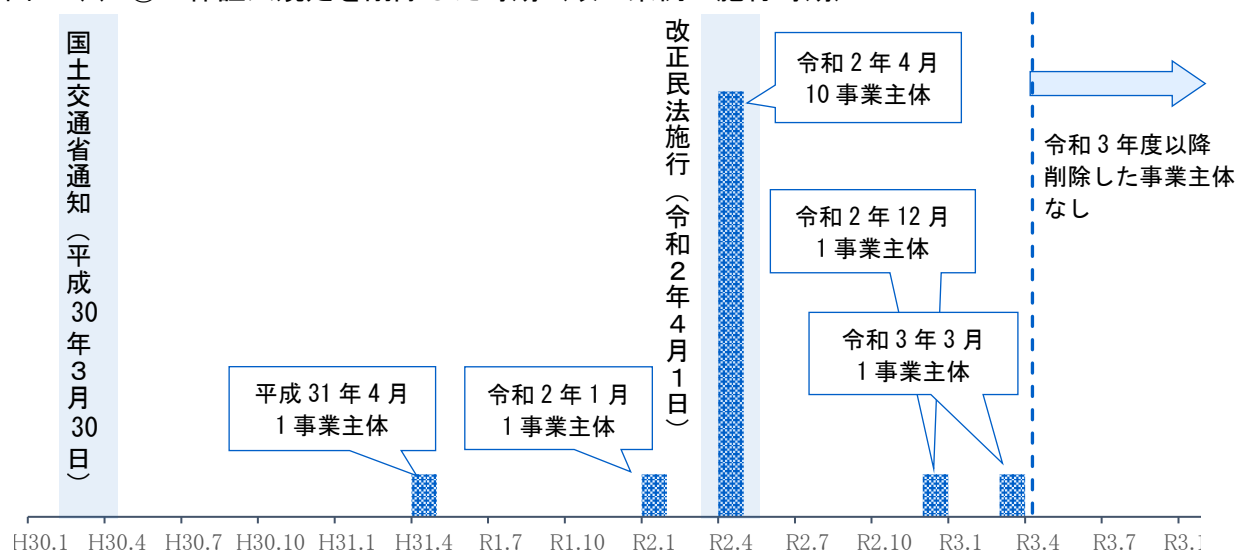
なお、残りの 85 事業主体については、極度額を設定するため、改正民法の施行を契機として条例等を改正しているが、保証人規定の削除には至っておらず、令和 3 年度以降において、当該規定を削除した事業主体はみられない。

図 2-(1)-① 保証人規定の設定状況



(注) 当局の調査結果による。

図 2-(1)-② 保証人規定を削除した時期 (改正条例の施行時期)



(注) 当局の調査結果による。

イ 保証人の人数

99 事業主体のうち、保証人規定を残している 85 事業主体について、公営住宅の入居時に確保を求めている保証人の人数をみると、図 2-(1)-③のとおり、原則 1 人が 51 事業主体(60.0%)、原則 2 人が 34 事業主体(40.0%)となっている。

図 2-(1)-③ 公営住宅入居時に求める保証人の人数

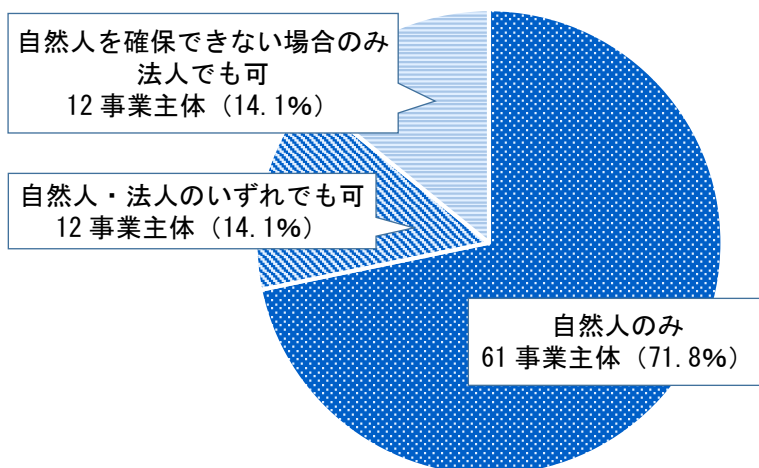


(注) 当局の調査結果による。

ウ 保証人として認める主体(自然人・法人)

保証人規定を残している 85 事業主体について、どういった人を保証人として認めているかを、①自然人のみ、②自然人・法人のいずれでも可、③自然人を確保できない場合のみ法人でも可の 3 区分で集計したところ、図 2-(1)-④のとおり、自然人のみとしている事業主体が 61 事業主体 (71.8%) であり、自然人・法人のいずれでも可、自然人を確保できない場合のみ法人でも可としている事業主体は同数で 12 事業主体 (14.1%) であった。

図 2-(1)-④ 保証人として認める主体 (自然人・法人)



(注) 当局の調査結果による。

エ 連帯保証人として位置付けている事業主体の割合

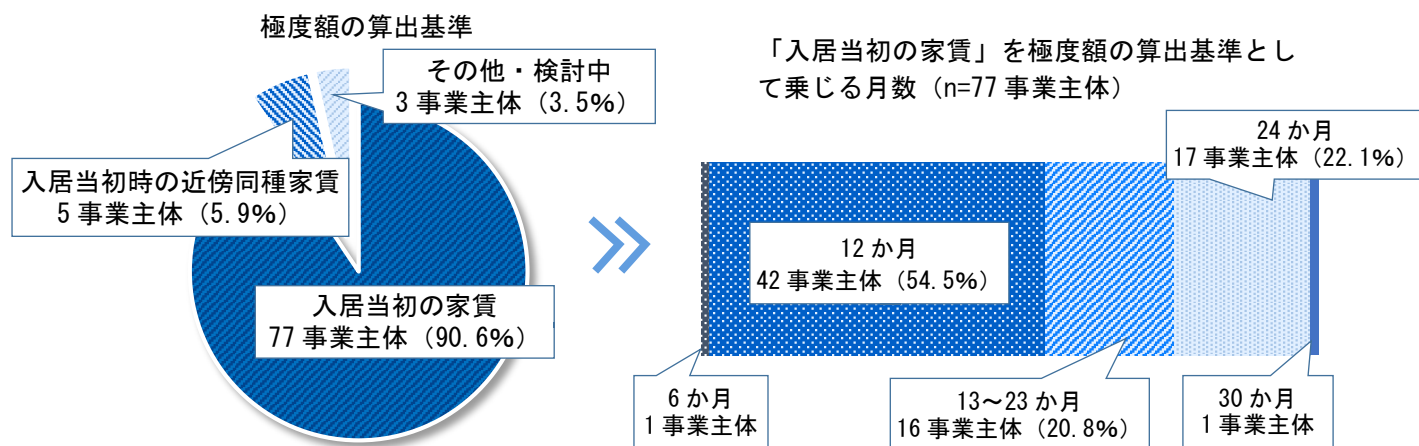
保証人については、保証契約（主債務者がその債務を履行しない場合に、主債務者に代わって弁済する義務を負うことを約束する契約）に関して、主債務者と連帯して債務を負担することを約束した「連帯保証人」とそれ以外がある。今回、保証人規定を残している 85 事業主体について、連帯保証人として位置付けている事業主体の割合をみたところ、84 事業主体 (98.8%) が連帯保証人として位置付けていた。

オ 保証人の極度額の設定状況

改正民法（令和2年4月1日施行）において、個人の根保証契約（保証契約のうち、一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約）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）が規定されている。これを受けて、国土交通省では、「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）において、仮に保証人の確保を求める場合には、条例等において新たに極度額を設定し、例えば「～円」、「～円（入居当初の家賃の～か月分相当分）」といったようにその額を明確に定める必要がある旨を事業主体に周知している。

今回、保証人規定を残している85事業主体について、極度額の設定状況を確認したところ、図2-(1)-⑤のとおり、77事業主体（90.6%）が入居当初の家賃の数か月分としており、5事業主体（5.9%）が入居当初時の近傍同種家賃の数か月分としていた。また、入居当初の家賃の数か月分としている77事業主体について設定している月数をみると、12か月分と設定している事業主体が最も多く42事業主体（54.5%）であった。

図2-(1)-⑤ 保証人の極度額の設定状況



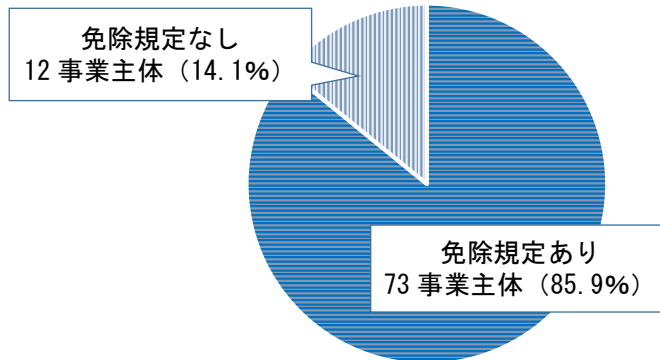
(注) 1 当局の調査結果による。

2 入居当初時の近傍同種家賃を極度額の算出基準としている事業主体（5事業主体）については、それぞれ乗じる月数は、「13.2か月分」、「18か月分」、「20か月分」、「24か月分」、「18か月分に30万円を加えた額」であった。

カ 保証人の免除規定の設定状況

国土交通省では、「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）等において、公営住宅への入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人を免除するなど特段の配慮を行うよう各事業主体に対して求めている。こうした中、今回、保証人規定を残している85事業主体について、保証人の免除（2人を1人とするといった減員を含む）の規定の有無を確認したところ、図2-(1)-⑥のとおり、73事業主体（85.9%）が保証人の確保を免除する規定を定めていた。

図 2-(1)-⑥ 保証人の確保を免除する規定（確保する人数の減員を含む）の有無



(注) 当局の調査結果による。

キ 機関保証の導入状況

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 日付 け国住備第 503 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）において、「公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要」としている。機関保証とは、家賃債務保証業者¹⁰や NPO 法人など法人を個人の代わりに保証人とすることを認める措置のことであるが、今回、保証人規定を残している 85 事業主体について、機関保証の導入状況を確認したところ、図 2-(1)-⑦のとおり、24 事業主体（28.2%）において機関保証の導入がみられた。

また、当該 24 事業主体のうち、平成 30 年度から令和 3 年度までの 4 年間において実際に機関保証を認めた実績があると回答した事業主体は 10 事業主体であり、このうち 8 事業主体が家賃債務保証業者による機関保証を認めている。

図 2-(1)-⑦ 機関保証の導入の有無



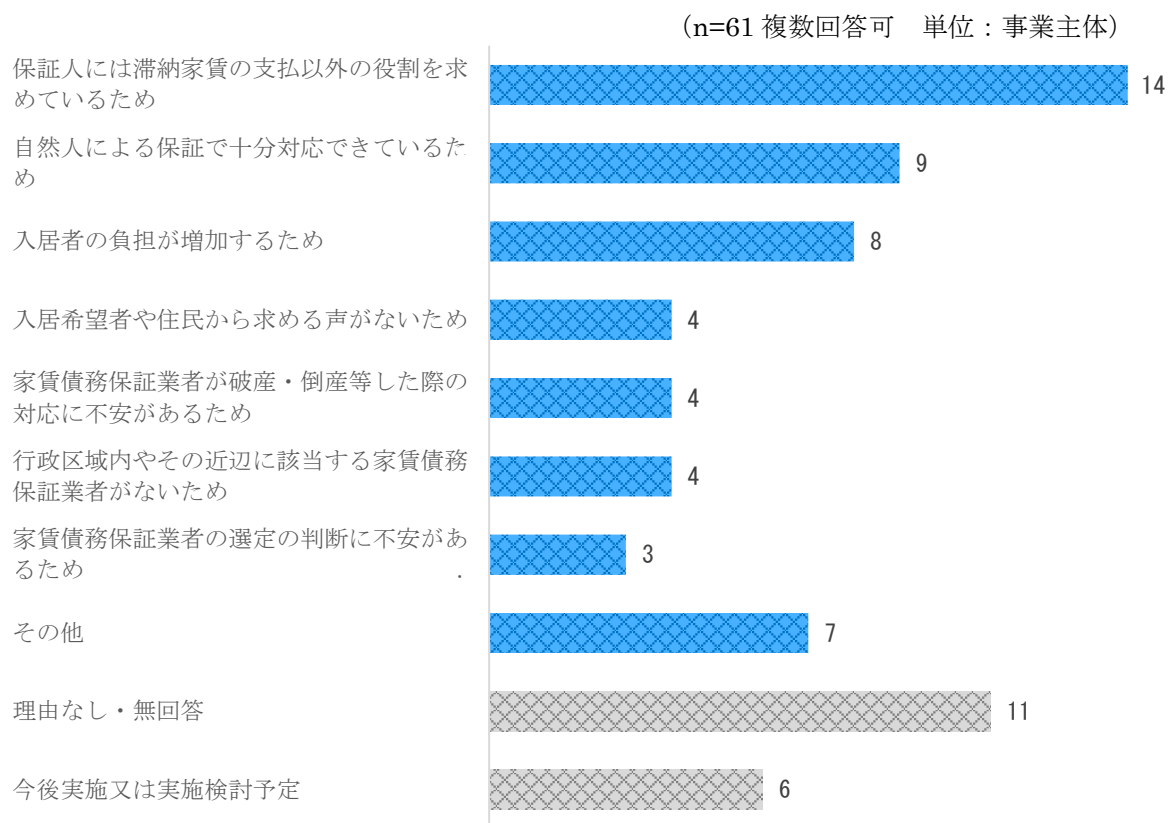
(注) 当局の調査結果による。

さらに、機関保証を導入していない 61 事業主体について、導入していない理由を確認したところ、図 2-(1)-⑧のとおり、「保証人には滞納家賃の支払以外の役割を求めているため」と回答した事業主体が最も多く（14 事業主体）、次いで「自然人による保証で十分対応できているため」（9 事業主体）、「入居者の負担が増加するため」（8 事業主体）といった理由が続いている。

なお、「入居者の負担が増加するため」とは、家賃債務保証業者を保証人として認めた場合、入居者に家賃債務保証料の負担が生じることを指している。

¹⁰ 「家賃債務保証業者」とは、賃貸住宅の借借人の委託を受けて、当該借借人の家賃等の支払に係る債務を保証することを業として行う者のことをいう。当該借借人は、家賃債務保証料を支払うことで、家賃等の支払に係る債務を立て替える保証サービスを活用することができる。

図 2-(1)-⑧ 機関保証を導入していない理由



- (注) 1 当局の調査結果による。
 2 複数回答可であるため、上記事業主体数の合計は、機関保証を導入していない事業主体数 61 を上回っている。
 3 その他として、「近隣の事業主体に機関保証を導入した事例がないため」、「家賃債務保証業者との協定の締結や事業者と入居希望者間の審査・契約の調整等の事務負担増加が懸念されるため」等の理由が挙げられている。

(2) 保証人規定を残している事業主体の状況

ア 保証人に関する規定の状況

今回、実地調査を行った保証人規定を残している 11 事業主体について、保証人の取扱状況として、確保を求める保証人の人数、要件、免除規定等を確認したところ、表 2-(2)-① のとおり、保証人の人数が 1 人で、かつ、免除規定や機関保証を設けている事業主体がみられる一方で、保証人を 2 人求めている、免除規定や機関保証を設けていないなど、保証人を確保する上でより困難が伴う要件となっている事業主体が一部みられた。また、身寄りのない単身高齢者にとって特に確保が難しいと思われる親族であることを要件としている事業主体もみられた。なお、保証人における極度額については全ての事業主体で設けられていた。

表 2-(2)-① 保証人規定を残している事業主体における保証人取扱状況

事業主体	人数	要件 (概要)	免除規定	機関保証	極度額 (概要)
A	自然人又は法人 1人	下記要件を具備する者 ・入居者と同程度以上の収入を有すること ・入居者と生計を一としていない者であること	有り	有り	入居当初家賃 6 か月分
B	自然人 1人	下記要件を具備する者 (例外有り) ・入居者と同程度以上の収入のある者 ・公営住宅に入居していない者 ・当該事業主体又は当該事業主体に隣接する市又は当該圏域に居住している者	無し	無し	入居当初家賃 15 か月分 (上限 30 万円)
C	自然人又は法人 1人	下記要件を具備する者 ・独立の生計を営み、かつ、弁済をする資力を有し、公租公課の滞納がない者 ・当該事業主体内に居住・勤務している者又は入居者の親族である者 ・日本国籍を有する者、又は特別永住者若しくは中長期在留者	有り	有り	入居当初家賃 12 か月分
D	自然人又は法人 1人	下記要件を具備する者 ・国内に在住していること ・市町村・県民税又は固定資産税の課税完納者 (公営住宅居住者は家賃滞納がない者) ・日本国籍を有する者、永住者又は特別永住者	無し	有り	入居当初家賃 12 か月分
E	自然人又は法人 1人	下記要件を具備する者 ・当該事業主体内居住又は同区域中心部より車等で 2 時間以内に到着できる住所の者 ・保証能力のある親族 (公営住宅に入居しようとする者の家賃の 3 倍以上の月収のある者) ・当該公営住宅の入居者又は入居予定でない者 ・住民税等の滞納がない者 ・日本国籍を有する者又は永住者若しくは特別永住者	有り	有り	入居当初家賃 18 か月分

F	自然人 1 人又は <u>2 人</u> (要件により 2 人必要)	<p>下記要件を具備する者であり、下記の①～④のいずれかの要件を満たす者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保証能力のある者 ・日本国籍を有する者。外国人の場合は永住者又は特別永住者の者 ・公営住宅に住んでいない者 <p>① 当該事業主体及び近隣市町村在住の<u>親族</u> 1 人</p> <p>② ①に該当する者を確保できない場合、当該事業主体在住の者 1 人 (注1)</p> <p>③ ①、②に該当する者を確保できない場合、遠方在住の<u>親族</u> 1 人 (注2)</p> <p>④ ①～③に該当する者を確保できない場合、当該事業主体在住の者 2 人</p> <p>(注) 1 ただし、追加して、緊急連絡先として当該事業主体又は近隣市町村在住の<u>親族</u> 1 人か、連帯保証人として遠方在住の<u>親族</u> 1 人を要する。</p> <p>2 ただし、追加して、緊急連絡先として当該事業主体在住の者 1 人又は近隣市町村在住の親族 1 人か、連帯保証人として遠方在住の親族 1 人を要する。</p>	有り	<u>無し</u>	入居当初家賃 12 か月分
G	自然人 1 人	<p>下記要件を具備する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立の生計を営む者で、確実な保証能力を有すること ・入居者の<u>親族</u>であること 	有り	<u>無し</u>	入居当初家賃 12 か月分
H	自然人 <u>2 人</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・独立の生計を営み確実な保証能力のある者で、「当該事業主体内に住所又は勤務場所のある者」又は「申込者の親族」 ・「確実な保証能力」のある者とは、次の①～④のいずれかに該当する者 <p>① 申込者の 3 親等以内の<u>親族</u>である者(ただし、3 親等以内の親族である者を 2 人連帯保証人とするとき、そのうち 1 人は次の(②～④)のいずれかに該当)</p> <p>② 年間の総所得が 124 万 8,000 円を超える者(年金は 0.657 換算)</p> <p>③ 消費税を適正に納付している個人事業者</p> <p>④ 年間 10 万円以上の固定資産税を適正に納付している者</p>	有り	<u>無し</u>	入居時の近傍同種の住宅の家賃 18 か月分
I	自然人 2 人又は法人	<p>下記要件を具備する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同等以上の収入を有する者」であり、以下を満たす者 <p>①生活保護を受給していないこと</p> <p>②公営住宅に入居していないこと</p> <p>③同一世帯からは 1 人のみ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に入居していない<u>親族</u>又は当該事業主体内に居住する者 	有り	有り	入居当初家賃 12 か月分
J	自然人 <u>2 人</u>	<p>下記要件を具備する者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・独立の生計を営み、かつ、当該入居決定者以上の収入を有する者 ・<u>親族</u>又は当該事業主体内に住所を有する者 ・市区町村営住宅又は都道府県営住宅の入居者でない者 	<u>無し</u>	無し	入居当初家賃 12 か月分 (注2)

		・連帯保証人同士が、独立した生計を営んでいること			
K	自然人 <u>2人</u>	下記要件を具備する者 ・入居者及び他の連帯保証人と独立した生計を営む者 ・入居者と同等の資力又は資産を有する者 ・成人している者であって、現に日本国内に住所を有する者 ・次の事項のいずれにも該当しない者 死亡、後見・保佐・破産、生活保護受給者、受刑者等	有り	<u>無し</u>	入居当初 家賃 24 か 月分

(注) 1 当局の調査結果による。

2 当該事業主体では5年ごとに契約を更新しており、更新後は更新時の家賃12か月分

イ 保証人の活用状況

実地調査を行った保証人規定を残している11事業主体について、保証人の活用状況として、保証人の本来の役割である家賃債務保証（滞納家賃の請求）が行われているか確認したところ、表2-(2)-②のとおり、保証人に対して滞納家賃を請求しているのは8事業主体となっており、保証人を確保しているとしても必ずしも保証人に滞納家賃を請求しているとは限らない状況がみられた。また、同11事業主体は、家賃債務保証以外の保証人の役割として、保証人を通じた入居者への納付の働きかけ、緊急時や死亡退去時の連絡・相談先といった面で保証人を活用することがあるとしている。

表2-(2)-② 保証人に対する滞納家賃の請求状況

事業主体	種別	滞納家賃 の請求	保証人に対する実際の請求実績（単位：年度、世帯数、円）				
			区分	R1	R2	R3	計
A	連帯保証人	有り	請求世帯数	不明	89	50	139
			請求金額	不明	9,503,380	3,786,500	13,289,880
B	連帯保証人	有り	請求世帯数	4	3	2	9
			請求金額	240,000	401,720	120,000	761,720
C	連帯保証人	無し	請求世帯数				
			請求金額				
D	連帯保証人	無し	請求世帯数				
			請求金額				
E	連帯保証人	有り	請求世帯数	不明	不明	延べ203	延べ203
			請求金額	不明	不明	不明	不明
F	連帯保証人	有り	請求世帯数	7	7	0	14
			請求金額	1,825,900	1,934,180	0	3,760,080
G	連帯保証人	有り	請求世帯数	90	59	71	220
			請求金額	8,970,500	7,041,800	8,362,900	24,375,200
H	連帯保証人	有り	請求世帯数	11	23	未集計	34
			請求金額	590,000	837,400	未集計	1,427,400
I	連帯保証人	有り	請求世帯数	不明	2	13	15
			請求金額	不明	49,510	542,500	592,010

J	連帯保証人	無し	請求世帯数				
			請求金額				
K	連帯保証人	有り	請求世帯数	0	0	1	1
			請求金額	0	0	56,300	56,300

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「計」欄は、不明や未集計のものを除く合計である。

ウ 保証人を確保できない人への対応状況

(7) 免除の実施状況

実地調査を行った保証人規定を残している 11 事業主体のうち、保証人の免除規定を設定している事業主体は、上記 2-(2)-アのとおり 8 事業主体であり、同 8 事業主体において、一定の要件に該当する者については保証人を全く確保できなくても公営住宅への入居が可能となっている。

同 8 事業主体における平成 30 年度から令和 3 年度までの 4 年間（設定時期が平成 30 年度より後の場合は設定時期以降）の保証人の免除実績をみると、表 2-(2)-③のとおり、全ての事業主体において免除が行われており、その件数は、未集計の 1 事業主体を除く 7 事業主体において合計 50 件となっている。

表 2-(2)-③ 免除の実施状況(平成 30 年度～令和 3 年度)

事業主体	免除を認める入居者の要件 (概要)	設定時期	実績 (単位:年度、件)				
			H30	R1	R2	R3	計
A	①生活保護受給者(代理納付適用者)、②60歳以上の単身者、③外国人留学生(大学等による機関保証制度加入者)、④その他特に居住の安定を図る必要があるものとして別に定める者	令和2年 4月1日	/		3 〈内訳〉 ②=3	10 〈内訳〉 ①=2 ②=8	13 〈内訳〉 ①=2 ②=11
C	①生活保護受給者(代理納付利用者)、②DV被害者、③機関保証を利用できなかった者、④その他事情を認める者	条例制定 時の昭和 36年	0	2 〈内訳〉 ①=2	4 〈内訳〉 ①=4	12 〈内訳〉 ①=8 ②=1 ③=3	18 〈内訳〉 ①=14 ②=1 ③=3
E	①生活保護受給者(代理納付利用者)、②DV被害者、③福祉住宅入居者	令和2年 4月1日	/		2 〈内訳〉 ①=1 他=1	0	2 〈内訳〉 ①=1 他=1
F	①生活保護受給者(代理納付利用者)、②DV被害者、③身体障害者、知的障害者、精神障害者の単身者、④建替等の事由により新たな入居承認を受けた者	平成29年 12月1日	0	0	4 〈内訳〉 ※全て新型コロナウイルスによる入居者(特例)	2 〈内訳〉 ※全て新型コロナウイルスによる入居者(特例)	6 〈内訳〉 ※全て新型コロナウイルスによる入居者(特例)
G	①単身者(満60歳以上、生活保護受給者等の条件有り)で、かつ、親族のいない者、②親族はいるものの、i)その親族が生活保護を受給、ii)要介護1以上の介護認定、iii)行方不明、iv)他の公営住宅に入居のいずれかに該当する者	令和3年 4月1日	/			1 〈内訳〉 ①=1	1 〈内訳〉 ①=1
H	①生活保護受給者(代理納付利用者)、②75歳以上単身入居者、③特別障害のある単身入居者、④被災者、⑤DV被害者	令和4年 4月1日	/				

I	○生活保護受給者(代理納付利用者)であり、高齢で自立の見込みが立たない者	令和 2 年 5 月 1 日		2 ①=2	8 ①=8	10 ①=10
K	①60 歳以上の者、②障害者等、③生活保護受給者、④DV 被害者、⑤その他の者、⑥上記①～⑤に該当しないが、保証人を確保できない者	平成 28 年 11 月 1 日	※実績はあるものの、集計されておらず、件数は不明。			
計			0	2	15	33
					50	

(注) 1 当局の調査結果による。

2 本表において、免除とは全く保証人を求めないことを指し、求める保証人を 2 人から 1 人にするといった、いわゆる減員については、含まれていない。

(イ) 機関保証の実施状況

実地調査を行った保証人規定を残している 11 事業主体において、自然人のほかに機関保証として法人を保証人として認めている事業主体は、上記 2-(2)-アのとおり、5 事業主体である。このうち、令和 4 年 4 月 1 日に機関保証を導入した 1 事業主体を除く、4 事業主体について令和 3 年度までの機関保証の利用実績を確認したところ、表 2-(2)-④のとおり、1 事業主体が入居者の勤務先である法人、3 事業主体が家賃債務保証業者を保証人として認めている。

表 2-(2)-④ 機関保証の実施状況

事業主体	導入時期	実績 (単位：件)	機関保証の保証人として認めた事業者
A	平成 28 年 2 月 1 日	1	入居者の勤務先である法人
C	令和 3 年 4 月 1 日	74	家賃債務保証業者として登録され ^(注 2) 、事業主体と協定を締結した事業者
D	令和 4 年 4 月 1 日	0	—
E	令和 3 年 4 月 1 日	14	家賃債務保証業者として登録され ^(注 2) 、事業主体と協定を締結した事業者
I	令和 4 年 1 月 1 日	2	家賃債務保証業者として登録され ^(注 2) 、事業主体と協定を締結した事業者
計		91	

(注) 1 当局の調査結果による。

2 家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）に基づき、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として国に登録された事業者。

エ 入居辞退等の発生状況

(7) 入居辞退の発生状況

公営住宅の入居募集に当たって事業主体は、原則として公募を行い、条例等に基づく公正な方法で選考した上で入居者を決定している。その後、保証人規定を残している事業主

体においては、入居決定された者が保証人を確保できない場合、保証人の確保を免除等されない限り、入居が認められず、入居辞退せざるを得ないものとなっている。

今回、当局が書面調査を行った 99 事業主体のうち、保証人規定を残している 85 事業主体について、平成 30 年度から令和 3 年度までの 4 年間における「保証人の確保が困難との理由による入居辞退の発生状況」を確認したところ、表 2-(2)-⑤のとおり、23 事業主体 (27.1%) において入居辞退が発生していた。

表 2-(2)-⑤ 保証人の確保が困難との理由による入居辞退の発生状況【書面調査結果】

(n=85 単位:事業主体、%)

	保証人の確保が困難との理由により入居辞退が発生している	発生していない	不明 (把握・計上していない等)
事業主体数	23 (27.1)	57 (67.1)	5 (5.9)

(注) 1 当局の調査結果による。

2 () 内は、構成比である (なお、構成比については、四捨五入により表記したため、合計は 100 になっていない)。

また、実地調査を行った保証人規定を残している 11 事業主体について、平成 30 年度から令和 3 年度までの 4 年間における「保証人の確保が困難との理由により入居辞退した件数」を確認したところ、表 2-(2)-⑥のとおり、8 事業主体において合計 146 件生じている状況がみられた。このうち、5 事業主体では、免除規定の設定や機関保証の導入後においても、要件に合致しないなどの理由により合計 14 件の入居辞退が発生しており、免除規定等が設けられているとしても、依然として入居が困難な状況の解消に至っていない状況がみられた。

表 2-(2)-⑥ 保証人の確保が困難との理由による入居辞退数 (平成 30 年度～令和 3 年度)

事業主体	入居 辞退数	(単位:年度、件)				免除規定 設定時期	機関保証 導入時期
		H30	R1	R2	R3		
A	4	0	0	1	3	R2.4.1	H28.2.1
C	1	不明	不明	1	0	S36	R3.4.1
D	20	7	3	6	4	—	R4.4.1
E	17	4	8	3	2	R2.4.1	R3.4.1

G	9	不明	3	4	2	R3.4.1	—
					免除規定設定	→	
H	88	19	27	27	15	R4.4.1	—
I	5	1	2	0	2	R2.5.1	R4.1.1
					免除規定設定	→	
J	2	0	0	2	0	—	—
計	146	31	43	44	28		

(注) 1 当局の調査結果による。

2 事業主体A、C、E、G及びIの5事業主体では、免除や機関保証の導入以降に入居辞退が生じている（太字件数）。

(イ) 入居申込みを断念するに至った状況

保証人規定を残している事業主体では、公営住宅の入居申込案内書やホームページにおいて、公営住宅の入居の際に保証人の確保が必要である旨を明記するなどして周知を図っている。このため、公営住宅への入居を希望している者の中には、保証人を確保できないとして公営住宅への入居申込みそのものを断念している場合もあると考えられる。

実際、表2-(2)-⑦のとおり、実地調査を行った保証人規定を残している11事業主体のうち1事業主体において、保証人を確保できないとして公営住宅への入居申込みを断念しているケースがみられた。このほか、居住支援法人^(注)が地域包括支援センター等生活困窮者等からの相談窓口を対象に実施したアンケート結果において、公営住宅への入居を希望したものの、保証人を確保できずに入居申込みを断念した事例などが紹介されていた。

注：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして登録された住宅の入居者に対する家賃債務保証、賃貸住宅の入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援を行う法人等

表2-(2)-⑦ 保証人を確保できないとして入居申込みを断念するに至ったケースの把握状況

① 事業主体における把握状況

実地調査を行った保証人規定を残している1事業主体は、入居事務を委託している住宅供給公社に対して、保証人を確保できないとして公営住宅の申込みを断念したと考えられる事案の把握を令和2年9月から依頼している。当該把握結果によると、入居申込みを断念したと考えられる事案は、令和2年9月から令和3年3月までの間に9件（令和2年度5件、3年度4件）生じている。

② 居住支援法人における把握状況

実地調査を行った居住支援法人である社会福祉法人では、「保証機能」の在り方を検討するた

めに、「保証を求める側と求められる側の間に立つ人等を対象とした調査」として、市役所（市民相談課）、地域包括支援センター、NPO 法人等に対してアンケート調査を行い、その結果を令和2年3月に「「保証」に関するアンケート結果報告書」として取りまとめている。

アンケート結果には、次表のとおり、解決に至らなかった「公営住宅の保証人に関する相談」が掲載されており、これによると複数の機関が、保証人を見つけられず申込みを断念したとの相談に触れていることがうかがえる。

「「保証」に関するアンケート結果報告書」に掲載された、解決に至らなかった相談のうち、公営住宅の保証人に関する相談の例

<地域包括支援センター>

- ・生活苦であるから公営住宅を希望しているのに、保証人不在であるために申し込みを断念。
保証人不要の物件を探すも家賃が跳ね上がり現状維持となった。
- ・市営住宅を申し込みたかったが保証人が見つからず、保証人のいないアパートを借りた。

<障がい者相談支援センター>

- ・公営住宅への入金、保証人の年収規定

<市民相談課>

- ・県営住宅、日本人しか保証人になれないという制限がありますけど、日本人がなってくれないなど
永住申請の保証人を見つけられないなど。

<その他>

- ・保証人を見つけられず、当たった県営住宅に入居できなかった。（NPO）
- ・市営住宅は保証人がいないと無理。（スクールソーシャルワーカー）

（注）「「保証」に関するアンケート結果報告書」抜粋。下線は当局が付記した。

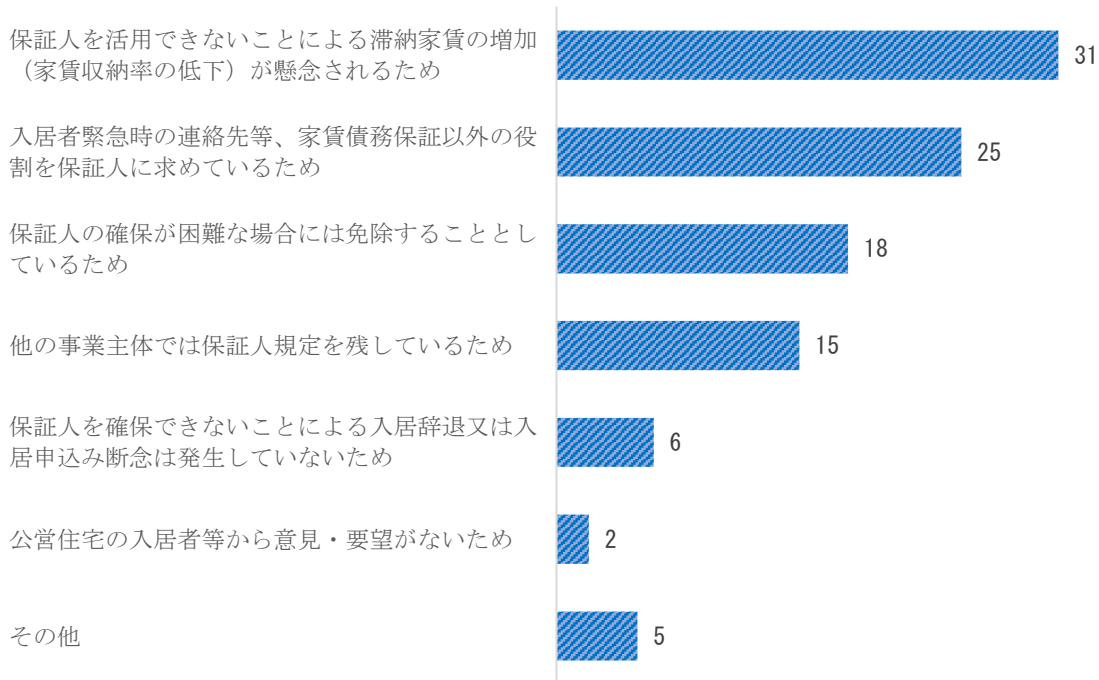
（注）当局の調査結果による。

オ 保証人規定を残している理由

今回、当局が書面調査を行った99事業主体のうち、保証人規定の削除について検討したことがある39事業主体について、規定を残している理由を確認したところ、図2-(2)-①のとおり、「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」が31事業主体で最も多く、「入居者緊急時の連絡先等、家賃債務保証以外の役割を保証人に求めているため」が25事業主体で次に多い理由であった。

図 2-(2)-① 保証人規定を残している理由【書面調査結果】

(n=39 複数回答可 単位：事業主体)



(注) 1 当局の調査結果による。

2 複数回答であるため、上記事業主体数の合計は、回答が寄せられた事業主体数 39 を上回っている。

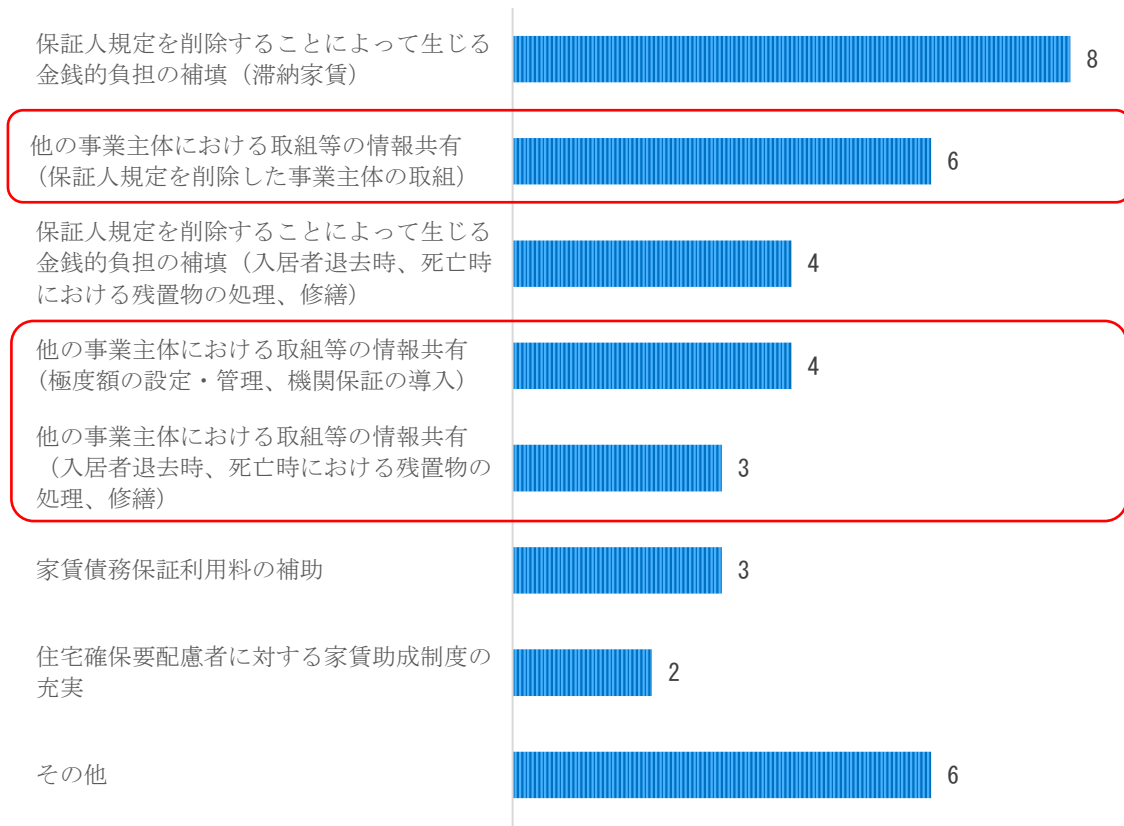
カ 保証人規定の見直しに向けた国への要望

書面調査において、保証人規定の削除を検討するに当たり国に求める支援を確認したところ、規定を残している 85 事業主体のうち 22 事業主体から回答があり、図 2-(2)-②のとおり、規定を削除することによって生じる金銭的負担の補填を国に求める意見がみられた一方、他の事業主体における取組の情報共有を求める意見も相当数みられた。

他の事業主体における取組の情報共有に関する意見については、特に実地調査を行った保証人規定を残している 11 事業主体において、表 2-(2)-⑧のとおり、国に対して規定を削除した事業主体の情報（規定を削除した経緯・検討状況、削除したことによる影響・対応状況など）の提供を求める意見や、国土交通省が実施した事業主体に関する調査結果のフィードバックを求める意見が聞かれた。

図 2-(2)-② 保証人規定を残している事業主体から国に求める支援【書面調査結果】

(n=22 複数回答可 単位：事業主体)



(注) 1 当局の調査結果による。

2 当該要望は、調査表に自由記載として記述されたものや当局が聴取した内容を、当局が分類・集計したものであり、1 事業主体から複数の異なる分類の要望があった場合、それぞれに計上している。このため、上記事業主体数の合計は、回答が寄せられた事業主体数 22 を上回っている。

3 その他として、「極度額の具体的な管理方法を示してほしい」、「法律で保証人規定を削除するよう定めてほしい」等の意見がみられた。

表 2-(2)-⑧ 保証人規定の見直しに向けた国への要望

区分	要望内容（概要）
保証人規定を削除した事業主体に関する情報	<ul style="list-style-type: none"> 保証人規定を削除した自治体における、当該規定の削除の前後での家賃収納率の比較に係る統計データの提供をお願いしたい。 国からは、保証人規定の削除に関する検討状況（規定を削除した経緯等）について、県内の市町の状況や同規模の市の状況などの情報が示されず、国から積極的に事業主体の情報を共有してほしい。 保証人規定を削除した事業主体における、滞納整理に係る取組や、家賃収納率の変化（削除したことによる影響等）に関する情報の提供を希望する。 保証人を削除したところ等における困りごとや家賃滞納者への対策状況を共有してほしい。
国土交通省が実施した事業主体に関する調査結果のフィードバック	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省は毎年、連帯保証人に関する調査を行い、極度額を含む様々な情報を取っているものの、その結果について国土交通省からフィードバックがないため、調査を行うのであれば結果をフィードバックしてほしい。 国土交通省が実施した調査結果をフィードバックしてほしい。

(注) 当局の調査結果による。

キ 居住支援法人における公営住宅に対する意見等

今回、実地調査を行った 2 居住支援法人において、住宅確保要配慮者から住居の確保の相談があった場合の対応について確認したところ、表 2-(2)-⑨のとおり、いずれの居住支援法人も、専ら民間賃貸住宅を入居先として考えており、公営住宅については、保証人の確保が要件となっていること等により入居のハードルが高いとして、余り念頭に置いていない状況がみられた。

また、居住支援法人では、公営住宅において保証人の確保を求めていることについて、「民間の模範となるよう、まず公営住宅から、保証人規定を削除してほしい」、「保証人がいなくても公営住宅に入居できるようにすることは、セーフティネット住宅という公営住宅の位置付けを考えれば、当然大事である」との意見が聞かれた。

表 2-(2)-⑨ 居住支援法人における住宅確保要配慮者からの住居確保に関する相談対応及び公営住宅において保証人の確保を求めていることに関する意見

区分	相談があった場合の対応	公営住宅の保証人に関する意見
居住支援法人Ⅰ	<p>幾つかの事業主体では、公営住宅の入居時に自然人 2 人の連帯保証人の確保を求めており、免除等の要件も極めて厳しくハードルが高いものとなっている。このため、住宅確保要配慮者からの相談対応においては、入居先の候補として、最初から公営住宅を考えておらず、民間賃貸住宅を候補として考えている。</p> <p>なお、公営住宅において保証人規定を削除したという情報があれば、この認識は変わると思う。</p>	<p>民間賃貸住宅の大家に対し、保証人がいなくても入居できるようにお願いすることがあるが、大家からは、「行政がやっている公営住宅が保証人を求めているのに、なぜ民間がなくさないといけないのか」と言われることがある。</p> <p>このため、<u>民間の模範となるよう、まず公営住宅から、保証人規定を削除してほしい。</u></p>
居住支援法人Ⅱ	<p>住宅確保要配慮者から住宅確保に関する相談があった場合、公営住宅については、保証人の確保が入居要件となっているところが多いことに加えて、i) 申込みから入居までに時間がかかる、ii) 単身者は条件が厳しく入りにくい、iii) 随時募集の住宅は不人気で交通の不便なところが多いなどの理由から、余り入居を提案する対象にしておらず、専ら民間賃貸住宅を紹介している。</p>	<p><u>保証人がいなくても公営住宅に入居できるようにすることは、セーフティネット住宅という公営住宅の位置付けを考えれば、当然大事である。</u>保証人の問題に合わせて、左記 i)～iii) の課題についても改善していくことが、住宅確保要配慮者への住宅確保にスムーズにつながるものと思われる。</p>

(注) 当局の調査結果による。

(3) 保証人規定を削除している事業主体の状況

ア 保証人規定削除前の状況

(7) 保証人に関する規定の状況

今回、実地調査を行った保証人規定を削除している14事業主体について、規定を削除する直前の保証人の取扱状況として、確保を求める保証人の人数、種別、要件及び免除規定の有無を確認したところ、表2-(3)-①のとおり、保証人を2人求めている事業主体や免除規定を設けていない事業主体であっても、まずは免除規定を設けるといった段階を経ることなく、規定の削除に至っている状況がみられた。

表2-(3)-① 保証人規定を削除する前の保証人取扱状況

事業主体	人数	種別	要件	免除規定	保証人規定削除日
L	自然人 2人	連帯保証人	下記要件のいずれかを具備する者 ・入居決定者と同居しない親族又は当該事業主体内に居住している者 ・入居決定者と同等以上の収入がある者 ・未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でない者	有り 特別の事情があると認める者（DV被害者など）	H31. 4. 1
M	自然人 1人	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・独立の生計を営み、かつ、入居を決定された者と同程度以上の収入を有する者で、首長が適当と認める者 ・身元の確実な者	有り 特別の事情があると認める者（生活保護受給者など）	R3. 3. 18
N	自然人 2人	保証人	下記要件を具備する者 ・入居決定者と同程度以上の収入を有する者 ・入居決定者が当該事業主体内在住又は在勤の場合、2人とも当該事業主体外でもよいが、1人は隣接した市町の親族であること ・入居決定者が当該事業主体外在住者の場合、1人は当該事業主体内在住者であること	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
O	自然人 1人	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・独立の生計を営む者 ・確実な保証能力を有すること ・入居決定者の親族	無し	R2. 4. 1
P	自然人 1人	保証人	下記要件を具備する者 ・入居決定者と同程度以上の収入を有する者 ・独立の生計を営む者	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
Q	自然人 又は法人 1人	連帯保証人	入居決定者と同程度以上の収入を有する者（可能な限り親族等で近隣居住の者とするよう依頼）	無し	R2. 1. 1

R	自然人 <u>2人</u>	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・入居者と同程度以上の収入がある者 ・当該事業主体内に居住する者（特別の事情がある場合は、当該事業主体外の居住者も可） ・独立の生計を営む者	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
S	自然人 又は法人1人	連帯保証人	独立の生計を営み、かつ、入居決定者と同程度以上の収入を有する者	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
T	自然人 1人	連帯保証人	独立の生計を営む者かつ入居決定者と同程度以上の所得を得ている者	有り 60歳以上、障害者、DV被害者等	R2. 12. 24
U	自然人 <u>2人</u>	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・入居決定者と同程度以上の収入を有する者 ・入居決定者若しくは入居決定者と同居する者の親族又は県内に住所を有する者	有り 災害その他の特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
V	自然人 <u>2人</u>	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・同居する家族以外で、独立の生計を営んでおり 確実な保証能力を有する者 ・原則当該事業主体内在住の者	有り 特別の事情があると認める者（DV被害者など）	R2. 4. 1
W	自然人 <u>2人</u> 又は法人	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・原則として当該事業主体内に居住し、確実な保証能力を有する者であること。 ・独立の生計を営む者であること。 ・当該事業主体の公営住宅の入居者でないこと。 ・成年被後見人、被保佐人又は被補助人でないこと ・1人は入居決定者の親族であること	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1
X	自然人 又は法人1人	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でない者 ・弁済能力を有する者 ・次の①から③のいずれかに該当する者 ① 当該事業主体内在住者又は在勤者 ② 隣接4市町内の在住者 ③ 上記を除く当該事業主体外の親族（民法第725条に定める親族（配偶者を除く。））	有り 首長の承認を受けたときは不要	R2. 4. 1
Y	自然人 <u>2人</u>	連帯保証人	下記要件を具備する者 ・入居決定者と同程度以上の収入を有する者 ・未成年者、成年被後見人、被保佐人又は破産者でない者 ・弁済の能力を有する者 ・当該事業主体の住民税を滞納していない者	有り 特別の事情があると認める者	R2. 4. 1

(注) 1 当局の調査結果による。

2 保証人規定削除日は、改正条例施行日。

(イ) 保証人の活用状況

保証人規定を削除している 14 事業主体について、規定削除前の保証人の活用状況として、保証人への滞納家賃の請求状況を確認したところ、表 2-(3)-②のとおり、保証人に滞納家賃を請求していたのは 5 事業主体であり、こうした保証人を債務保証の面で積極的に活用している事業主体であっても規定の削除に至っている状況がみられた。

なお、14 事業主体については、滞納家賃の請求以外の保証人の役割として、保証人を通じた入居者への納付の働きかけ、緊急時や死亡退去時の連絡・相談先といった面で保証人を活用することがあったとしている。

表 2-(3)-② 保証人に対する滞納家賃の請求状況

事業主体	保証人の種別	滞納家賃の請求の有無	事業主体	保証人の種別	滞納家賃の請求の有無
L	連帯保証人	有り	S	連帯保証人	有り
M	連帯保証人	無し	T	連帯保証人	無し
N	保証人	無し	U	連帯保証人	有り
O	連帯保証人	無し	V	連帯保証人	無し
P	保証人	無し	W	連帯保証人	有り
Q	連帯保証人	有り	X	連帯保証人	無し
R	連帯保証人	無し	Y	連帯保証人	無し

(注) 当局の調査結果による。

イ 保証人規定削除の検討状況

(7) 保証人規定を削除した理由

保証人規定を削除している 14 事業主体について、規定を削除した理由を確認（複数回答可）したところ、表 2-(3)-③のとおり、いずれの事業主体も「国土交通省から保証人規定の見直しを求める通知^(注1)が発出されたため」を挙げ^(注2)、続いて「他の事業主体が保証人規定を削除していたため」が 8 事業主体と 2 番目に多い理由であった。また、「保証人を確保できないことによる入居辞退等が発生していたため」という入居困難な状況の解消を目的とする理由についても 6 事業主体と 3 番目に多くみられた。

なお、理由欄の「極度額に対する保証人の納付状況を確認・管理できなくなるため」とは、平成 29 年の民法改正に伴い、令和 2 年 4 月以降に保証人になった人については、公営住宅の事業主体において保証人の納付金額が極度額を上回らないよう管理する必要が生じたことを指したものであるが、当該理由を選択した 2 事業主体のうち、事業主体 Q については、特にこれを主たる理由として保証人規定を削除したとしている。

(注) 1 「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）及び「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」（平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知）

2 前述の項目2(1)アのとおり、保証人規定の削除は、改正民法の施行時期（令和2年4月1日）に集中して

おり、これは、改正民法の施行に伴う条例等の改正の検討過程で、国土交通省の方針を踏まえた保証人規定の削除に対応したためと考えられる（4ページ参照）。

表 2-(3)-③ 保証人規定を削除した理由

事業主体	保証人規定を削除した理由（複数回答可）						
	国土交通省から保証人規定の見直しを求める通知が発出されたため	他の事業主体が保証人規定を削除していたため	保証人を活用する機会が少ないため	保証人を確保できないことによる入居辞退等が発生していたため	保証人の請求は成果につながりにくい一方、事務負担となっているため	極度額に対する保証人の納付状況を確認・管理できなくなるため	その他
L	○		○	○			
M	○	○		○			
N	○	○	○	○			○ (注 2)
O	○			○	○	○	○ (注 3)
P	○		○				
Q	○	○			○	○	
R	○	○	○				
S	○	○					○ (注 4)
T	○						○ (注 5)
U	○			○			
V	○	○					
W	○	○		○			
X	○		○				
Y	○	○					
計	14	8	5	6	2	2	4

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「公営住宅の入居希望者等から意見・要望があったため」、「保証人を確保できない入居申込者の増加に対応するため」

3 「身寄りのない単身高齢者が増加しているため」、「保証人を求めないことにより、入居者の増加が見込まれ、空き室の解消、使用料収入の増加につながるため」

4 極度額の導入により保証債務に制限がかかるため

5 入居者（名義人）の同居人の入居承継時に保証人の確保が困難なケースが発生したため

(イ) 保証人規定を削除するに当たって考慮した事項

保証人規定を削除している 14 事業主体について、規定を削除するに当たり、どういった事項を考慮したのか確認（複数回答可）したところ、表 2-(3)-④のとおり、「他の事業

主体における保証人規定の削除状況」が最も多く、全ての事業主体が考慮したとしている。
 他の事業主体とは、保証人規定を削除した事業主体と人口等が同規模又は周辺の自治体であり、当該 14 事業主体は、規定を削除するに当たって講じた対策などの情報を独自に当該自治体に照会しているほか、既に同様の情報を取りまとめていた自治体から情報提供を受けるなどしていた（個票集 P. 14 の事業主体 M 等参照）。

表 2-(3)-④ 削除済み事業主体が保証人規定を削除するに当たって考慮した事項

事業主体	保証人規定の削除に当たって考慮した事項（複数回答可）					
	他の事業主体における保証人規定の削除状況	保証人規定の削除により想定される支障・課題	保証人規定を残す場合の支障・課題	滞納家賃の請求状況、入居者の急病時の緊急連絡先など保証人の活用状況	保証人を確保できないことによる入居辞退等の発生状況	保証人への請求など保証人に係る各種業務負担の軽減
L	○	○	○	○	○	
M	○	○		○		
N	○	○	○	○	○	
O	○	○	○	○	○	
P	○	○				
Q	○	○	○			○
R	○	○	○			
S	○	○	○			
T	○	○				
U	○	○	○	○	○	
V	○	○	○	○		
W	○	○	○		○	
X	○	○	○	○	○	
Y	○					
計	14	13	10	7	6	1

(注) 当局の調査結果による。

また、13 事業主体と次に多かった「保証人規定の削除により想定される支障・課題」について、事業主体が具体的にどういった支障・課題を考慮し、どのような対策を検討することで保証人規定の削除に至ったのか確認したところ、表 2-(3)-⑤のとおり、「家賃収納率の低下」等 3 点の支障・課題が挙げられ、これに対して各種対策が検討（実施）されていた。

表 2-(3)-⑤ 保証人規定の削除により想定される支障・課題及びそれへの対策

保証人規定の削除により 想定される支障・課題	主な対策
家賃収納率の低下、滞納リスクの増加	<ul style="list-style-type: none"> ・納期限内に納付が行われない入居者への速やかな対応（例：納期限 1 週間後における電話連絡など） ・きめ細かな納付指導（文書だけでなく、電話や訪問を織り交ぜて対応。家賃の支払に困っている方向けに相談窓口を案内など） ・口座振替の利用促進 ・納付機会の拡大（コンビニ納付の実施）
急病や隣人とのトラブルなどにおける緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先届の提出 ・消防や警察、地域包括支援センター、民生委員等との連携
死亡等による退去時における各種対応（家財処分等）	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急連絡先届の提出 <p>（注）入居者死亡に伴う家財等の残置物については、相続財産に当たるため、基本的に相続人に対応を依頼することになるが、当該相続人への連絡に当たり緊急連絡先を活用。</p>

（注）当局の調査結果による。

なお、緊急連絡先については、表 2-(3)-⑥のとおり、事業主体によって求める人数や要件等が異なっているものの、全ての事業主体が緊急連絡先の情報提供を求めている。

表 2-(3)-⑥ 緊急連絡先の取扱い状況

事業主体	人数	要件	提出書類
L	1 人以上	入居者以外の者	請書（様式において緊急連絡先の記載欄あり）
M	1 人 又は 2 人	親族。親族が当該事業主体外在住者である場合は、別に親族以外の当該事業主体内住者の登録が必要	請書（様式において、緊急連絡先として親族、親族以外別に記載欄あり）
N	3 人（難しい場合は 1 人）	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者（名義人）以外で、緊急連絡を受けられることができる人 ・同居人を緊急連絡先に登録できるが、その場合には他に同居していない方を必ず 1 名以上 	緊急連絡先登録票
O	2 人	同居者以外で、1 人は入居決定者の親族、もう 1 人は親族又は友人	緊急連絡先届（様式において、緊急連絡先として親族、親族以外別に記載欄あり）
P	1 人	<ul style="list-style-type: none"> ・当該事業主体内に居住している入居希望者、入居者又は入居承継希望者の親族。ただし、やむを得ない事由がある場合は、この限りでない ・やむを得ない事由がある場合は、緊急連絡先の業務等を承諾することができる法人又は団体も可 	緊急連絡先届
Q	1 人	特になし（可能な限り親族かつ当該事業主体内又は近郊に居住している者とするよう依頼）	緊急連絡先届
R	1 人	特に無し	緊急連絡先に関する届

S	2人	1人は同居者以外の者（可能な限り親族や近隣の自治体に居住している者とするよう依頼）	緊急連絡先届
T	1人	特に無し	緊急時連絡者届出書
U	1人	入居決定者若しくは入居決定者と同居する者の親族又は県内に住所を有する者	・住宅緊急連絡人登録届 ・緊急連絡人の住所及び氏名が確認できる証明書（運転免許証等）の写し
V	1人	特に無し ※ 条例施行規則などの根拠規定はないものの、運用上、右記「緊急連絡カード」への記載を求めている。	緊急連絡カード
W	2人	・緊急時に連絡を受ける者で同居者以外 ・2人のうち1人は入居決定者の親族。ただし、首長がやむを得ないと認めるときは、連絡対象者を1人とし、又は定めないことができる。 ・連絡対象者は成人とする。	・緊急連絡先届 ・連絡対象者の本人確認書類（住民票の写し又は運転免許証、健康保険証等の写し）
X	最低1人	特に無し ただし、運用上、できる限り親族を求めている。	住宅賃貸借契約書（様式に緊急連絡先の記載欄が2つ設けられている）
Y	2人	特に無し	緊急連絡先届（様式に緊急連絡先の記載欄が2つ設けられている）

(注) 1 当局の調査結果による。

2 提出書類欄の□で囲んだ書類の様式については、資料⑧参照。

ウ 保証人規定削除後の状況

(7) 保証人規定を削除したことによる効果

保証人規定を削除している 14 事業主体について、規定を削除したことによる効果を確認（複数回答可）したところ、表 2-(3)-⑦のとおり、「入居に係る事務の負担軽減・円滑化」を挙げる事業主体が 10 事業主体と最も多く、具体的には、規定があった場合に生じていた、保証人の人数、要件及び必要書類等に係る説明・審査事務が不要になったとの意見が聞かれたほか、入居者（名義人）の同居者の入居承継時において、保証人が不要となったことで承継事務が円滑に進むようになったとの意見が聞かれた。

表 2-(3)-⑦ 保証人規定を削除したことによる効果

事業主体	保証人規定を削除したことによる効果（複数回答可）			
	保証人を確保できないことによる入居辞退等の解消	入居に係る事務の負担軽減・円滑化	入居者本人への納付指導の注力等による家賃収納率の向上	保証人の極度額に対する納付状況を管理するためのシステム改修が不要になった
L	○			
M		○		
N		○		○

O	○	○		
P		○		
Q		○	○	○
R		○		
S		○		
T				○
U	○	○		
V		○		
W	○			○
X	○			
Y		○		
計	5	10	1	4

(注) 当局の調査結果による。

(イ) 保証人規定を削除したことによる支障

保証人規定を削除している 14 事業主体に確認したところ、不明と回答した 1 事業主体を除けば、いずれの事業主体も、調査時点において規定を削除したことによる支障は特に生じていないとしている。

また、今回、保証人規定がある事業主体から、「保証人を不要とすることによって、入居者の遵法意識が希薄になり、家賃収納率が低下するのではないか」との懸念の声が聞かれたため、規定を削除している 14 事業主体のうち 6 事業主体^(注)について規定削除後に入居した世帯の令和 3 年度家賃収納率（現年度）を確認したところ、表 2-(3)-⑧のとおり、規定削除前の全入居戸数における家賃収納率（現年度）と比較しても特に低下している状況はみられなかった。

(注) 14 事業主体のうち、実際に令和 3 年度家賃収納率（現年度）を確認できたのは 11 事業主体。しかしながら、11 事業主体のうち 5 事業主体は、削除後の入居戸数が 10 前後であり、1 世帯の家賃収納率によって大きく値が変動するため、当該 5 事業主体を除く 6 事業主体を掲載した。

表 2-(3)-⑧ 保証人規定削除後に入居した世帯の家賃収納率

事業主体	規定削除日 (改正条例 施行日)	削除後 の入居 戸数	令和 3 年度 家賃収納率 (現年度)	参考 全入居戸数における家賃収納率（現年度）				
				平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度
L	平成 31 年 4 月 1 日	250	98.5%	99.1%	98.8%	98.6%	98.3%	98.3%
Q	令和 2 年 1 月 1 日	248	98.1%	96.1%	97.0%	97.0%	98.2%	98.3%
S	令和 2 年 4 月 1 日	39	100%	98.2%	98.4%	99.0%	99.6%	99.6%

U	令和2年 4月1日	70	96.7%	97.5%	97.7%	96.5%	97.1%	96.8%
V	令和2年 4月1日	23	99.0%	92.8%	94.3%	96.3%	96.7%	97.1%
W	令和2年 4月1日	44	99.0%	97.7%	97.3%	97.0%	98.6%	98.8%

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「参考 全入居戸数における家賃収納率（現年度）」欄の色塗りは、保証人規定削除前の年度を表す。

(ウ) 保証人が不要になった旨の周知状況

公営住宅の入居に際して入居要件として保証人を求めないとする事業主体が、全国的に約4分の1にとどまっている現状^(注)において、「保証人規定を削除し、保証人を求めない」とする情報は、公営住宅への入居を希望する者にとって有用な情報であり、保証人規定を削除した一部の事業主体の市町村では、議会において「条例の改正内容（保証人規定の削除）の周知の重要性」が訴えられている。そこで、今回、保証人規定を削除している14事業主体について、令和4年6月1日時点の事業主体（委託先の住宅供給公社を含む）のホームページを確認したところ、表2-(3)-⑨のとおり、8事業主体では特に掲載はみられなかったものの、残りの6事業主体では適宜の方法で保証人が不要になった旨を掲載していた。

(注) 令和3年4月1日現在、23.0%。「図3-(1)-① 公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果（R3.4.1時点）」参照。

表 2-(3)-⑨ 保証人が不要になった旨のホームページにおける掲載状況

ホームページにおける掲載状況	事業主体数
<p>入居募集案内のトップページに記載されているもの</p> <p>例</p> <div data-bbox="263 347 1173 548" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">入居手續に関するお知らせ</p> <p>2020年（令和2年）4月1日以降に入居される方は、賃貸借契約締結の際に連帯保証人は不要となります。</p> <p>（ただし、緊急連絡先の届出は必要となります。）</p> </div>	1
<p>入居募集案内のページからクリックして開くことができる「入居申込みの手引き」や「入居募集案内書」に記載されているもの</p> <p>例</p> <div data-bbox="263 660 1173 840" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>6.入居の手續き</p> <p>請書の提出、及び住宅使用料・敷金を納入して下さい。</p> <p>請書の提出……請書は、あなたが岐阜市営住宅管理条例に定められた条項を確実に履行し、これに違反しないことを誓約する書類です。（緊急時の連絡先及び身元引受人（単身入居の場合）が必要となります）※平成31年4月から連帯保証人は不要になりました。</p> </div>	2
<p>よくある質問コーナーに記載されているもの</p> <p>例</p> <div data-bbox="263 907 1173 1108" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Q 保証人は必要ですか。</p> <p>A 令和2年4月1日以降の入居については、保証人が不要になりました。 ただし、保証人に代わり、緊急連絡先となる方1名の届出をお願いします。</p> </div>	3
<p>ホームページに掲載がみられなかったもの</p>	8
計	14

(注) 1 当局の調査結果による。

2 ホームページに掲載がみられなかった8事業主体の中には、これまで掲載していたものの、一定期間が経過したことから、令和4年度から掲載を取りやめる一方、入居募集受付窓口にて「連帯保証人制度の廃止について」と称する文書を配架しているところも含まれている。

3 国における保証人規定の削除に向けた取組状況

(1) 整備局における公営住宅の保証人取扱いに関する情報の収集状況

整備局では、公営住宅の保証人取扱いに関する情報収集として、表 3-(1)-①のとおり、国土交通省本省からの事務連絡に基づき「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」を毎年度実施しており、本省からの中継機関として東海 4 県内の公営住宅事業主体への調査表の作成依頼及び回収を担っているが、保証人規定を削除した事業主体が削除後においてどのような状況にあるかといった情報（削除したことによる影響・対応状況など）の収集については、特段、行われていない。

表 3-(1)-① 中部地方整備局が実施している公営住宅に関する調査

調査名		公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査
事務 連絡	発出元	国土交通省住宅局住宅総合整備課長補佐
	宛先	各地方整備局等公営住宅管理担当課長
調査資料		調査表(調査項目については表 3-(1)-②参照)
直近の実施状況 ※日付は調査時点を表す。		令和元年度：令和元年 12 月 1 日 令和 2 年度：令和 2 年 8 月 1 日 令和 3 年度：令和 3 年 4 月 1 日 令和 4 年度：令和 4 年 4 月 1 日
備考		本調査は、総務省の「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視」(平成 30 年 1 月 23 日勧告)を受けて平成 30 年から実施されている。

(注) 当局の調査結果による。

なお、「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」について、令和 3 年度以降の調査表(様式)を確認したところ、表 3-(1)-②のとおり、調査項目は大きく分けて i) 調査時点における保証人の取扱い(保証人を求める・求めないなど)、ii) 保証人の免除又は猶予に関する根拠規定の有無、iii) 保証人を求めないと回答した場合の設問、iv) 法人保証を認めると回答した場合の設問の四つにより、実態の確認が行われている。

表 3-(1)-② 「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」の調査項目(抜粋)

No.	設問
1	平成 30 年 3 月 30 日に国土交通省から保証人の取扱いについて通知(国住備第 503 号「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」)を発出させていただいたところですが、調査時点において、貴事業主体の公営住宅への入居に際し、調査時点(令和 3 年 4 月 1 日)における保証人の取扱いについて、以下選択肢から状況を選択してください。【必須入力】 ①保証人は求めない ②自然人又は法人(債務保証業者、NPO 法人等。以下同じ)としての保証人を求めるが、免除又は猶予する場合がある ③自然人としての保証人のみ求めるが、免除又は猶予する場合がある ④自然人又は法人としての保証人を求め、免除又は猶予することはない

	⑤自然人としての保証人のみ求め、免除又は猶予することはない
2	1で②、③を選択した場合に、免除又は猶予に関する根拠規定の有無をご回答ください。 ①根拠規定を設けている ②根拠規定は設けていないが、個別の相談に応じている
3	1で①又は1-i～1-ivで①を選択した場合 ^(注2) にご回答ください。 3-i 条例等を改正し、保証人を求めないこととした場合について、保証人を求めないこととする時期（予定も含む）を具体的に記載してください。例) 令和3年4月 3-ii 保証人を求めない場合において、入居に当たって緊急連絡先等は求めますか。なお、その場合、緊急連絡先等に条件（親族に限る、同一都道府県内に居住する者など）はありますか。⇒①条件を付けて求める、②条件を付けずに求める、③求めないの中から選択
4	1で②、④を選択した場合にご回答ください。 4-i 法人等の種別を以下から選択してください（複数選択可）⇒民間の家賃債務保証会社、社会福祉法人、NPO法人、その他から選択 4-ii 左(4-i)で「○」を選択した法人等の保証内容について、具体的に記載してください。 4-iii 左(4-i)で「○」を選択した法人等の選択はどのように行うのか教えてください。 ①事業主体が指定する法人（1社）のみ ②事業主体が指定する法人（複数）の中から入居者が選択 ③事業主体が指定することはなく、入居者が自由に選択

(注) 1 令和3年度「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」を基に当局が作成した。

2 番号3の下線部分は、『保証人は求めない』に変更検討中』を選択した場合を指す。

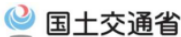
(2) 整備局から事業主体に対する公営住宅の保証人に関する情報の提供状況

整備局では、事業主体に対する公営住宅の保証人に関する情報提供として、上記(1)の「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」について、国土交通省本省から送付された調査結果（図 3-(1)-①参照。当該調査結果は国土交通省ホームページにも掲載されている。）を東海4県に配布している。しかしながら、当該調査結果は、保証人規定の有無等を都道府県、政令市、中核市、その他の区分別に集計した事業主体数の記載にとどまっております。事業主体が保証人規定の削除等を検討する上で必要としている具体的な事業主体名は記載されていない。

また、整備局では、当該調査結果を踏まえ、東海4県内において保証人の確保を入居の要件としている事業主体に対し、個別に情報提供及び削除等に向けた検討の働きかけを行っているとするものの、保証人規定を削除した事業主体が、削除後においてどのような状況にあるかといった情報（削除したことによる影響・対応状況など）を広く提供することまでは特に行われていなかった。

図 3-(1)-① 公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果 (R3. 4. 1 時点)

○公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査結果について<国土交通省ホームページ>

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査 (R3.4.1時点) 					
	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	384 (23.0%)	193 (11.6%)	677 (40.5%)	82 (4.9%)	335 (20.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を終了している事業主体は除外。	1,201,580 (55.9%)	330,655 (15.4%)	450,563 (21.0%)	64,633 (3.0%)	100,550 (4.7%)
都道府県	18 (38.3%)	13 (27.7%)	14 (29.8%)	1 (2.1%)	1 (2.1%)
政令市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
中核市	25 (41.7%)	10 (16.7%)	20 (33.3%)	5 (8.3%)	0 (0.0%)
その他	324 (20.9%)	169 (11.0%)	642 (41.6%)	76 (4.9%)	333 (21.6%)
令和3年4月1日時点での検討状況反映後					
令和3年4月1日時点 事業主体 (n=1671)	424 (25.4%)	282 (16.9%)	598 (35.8%)	99 (5.9%)	268 (16.0%)
令和2年3月31日時点 管理戸数 (n=2,147,981) ※令和3年4月1日時点で管理を終了している事業主体は除外。	1,219,485 (56.8%)	417,783 (19.4%)	363,821 (16.9%)	76,910 (3.6%)	69,982 (3.3%)

(注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

(注) 国土交通省ホームページによる。

4 まとめ

今回、整備局、東海4県内の公営住宅事業主体（令和3年4月1日時点で管理戸数100戸以上の99事業主体）を調査した結果、以下のことが明らかになった。

- i) 令和4年4月1日現在において、99事業主体のうち14事業主体が条例から保証人規定を削除しているところ、規定の削除時期（改正条例の施行時期）をみると、平成31年4月に規定を削除した1事業主体以外は、いずれも改正民法が施行された時期（令和2年4月）に集中して削除している。残りの保証人規定を残している85事業主体については、極度額を設定するため、改正民法の施行を契機として条例等を改正しているが、規定の削除には至っておらず、令和3年度以降において、新たに同規定を削除した事業主体はみられない（項目2(1)）。
- ii) 99事業主体のうち、保証人規定を削除している14事業主体を除く85事業主体においては、免除規定や機関保証を導入しているところが少しずつ増加してきているものの、規定を削除していないことによって、保証人を確保できないことを理由とする入居辞退が平成30年度から令和3年度までの4年間において23事業主体で発生している。こうした中、保証人規定を残している事業主体は、規定を残している理由として、「滞納家賃の請求、保証人を通じた入居者への納付の働きかけなどができなくなることによる家賃収納率の悪化」、「緊急時や死亡退去時の連絡・相談先の消失」などへの懸念を挙げている（項目2(2)）。
- iii) これに対して、保証人規定を削除した14事業主体は、入居者（名義人）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しており、その結果、家賃収納率について特段の悪化はみられず、規定を削除したことによる支障は、不明と回答した1事業主体を除き、特に生じていないとしている（項目2(3)）。
- iv) また、保証人規定を残している事業主体からは、国に対して規定を削除した事業主体の情報（削除した経緯・検討状況、削除したことによる影響・対応状況など）の提供を求める意見が複数みられた（項目2(2)）。一方、保証人規定を削除した14事業主体において、規定を削除するに当たって、他の事業主体（特に周辺の事業主体）における保証人の取扱いに関する情報が必要であるとし、独自に情報収集している状況がみられた（項目2(3)）。
- v) そこで、整備局における保証人規定の削除に向けた取組状況として、これら「事業主体における保証人の取扱いに関する情報」や「規定を削除した事業主体の情報」の収集・提供状況を確認したところ、整備局では、国土交通省本省からの事務連絡により「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査」を実施し、その調査結果を東海4県に提供及び削除等に向けた検討の働きかけを行っているが、規定を削除した事業主体が、削除後においてどのような状況にあるかといった情報については、特に把握・提供は行われていなかった（項目3）。

保証人規定を残している事業主体において、免除規定や機関保証を導入することによって、

保証人を確保できない人を救済しているケースは一部に見られるものの、要件に合致しないために免除を受けられない場合など、入居辞退となっているケースは依然として発生しており、根本的な解決には至っていない。

一方で、事業主体には個別の事情もあることから、一律に直ちに保証人規定の削除を求めるのは現実的でない。

このような状況を踏まえると、事業主体は、個別の事情を考慮しつつ、公営住宅が住宅セーフティネットの中核として位置付けられていることに鑑み、保証人規定の削除を最終的な目標として検討を重ねることが肝要であり、整備局には、事業主体がそうした検討を行えるよう、上記iv)を踏まえ、規定を削除した事業主体を始めとする事業主体の状況を継続的に把握・提供していくことが必要と考えられる。

【所見】

したがって、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、東海4県内の公営住宅事業主体について、本調査結果を参考に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必要がある。

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（規定を削除した経緯・検討状況、削除したことによる影響・対応状況など）を提供するとともに規定の削除を促す必要がある。

〔資料編〕

資料目次

資料①	公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉	38
資料②	公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉	39
資料③	全世帯に占める高齢単身者世帯率の将来推計（東海 4 県）	39
資料④	「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について（平成 30 年 3 月 30 日付け国住備第 505 号国土交通省住宅局長通知）（抜粋）	39
資料⑤	「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 日付け国住備第 503 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）（抜粋）	40
資料⑥	「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（令和 2 年 2 月 20 日付け国住備第 130 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）（抜粋）	42
資料⑦	保証人の免除に関する各種通知	42
資料⑧	緊急連絡先届の様式一覧	44
資料⑨	事業主体における公営住宅管理・運営状況【書面調査結果】	63

資料① 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）〈抜粋〉

（この法律の目的）

第 1 条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。

二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。

三～十五 （略）

十六 事業主体 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

（家賃の決定）

第 16 条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2～6 （略）

（入居者の募集方法）

第 22 条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

（入居者の選考等）

第 25 条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 （略）

（注）下線は当局が付した。

資料② 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）〈抜粋〉

(入居者の選考基準)

第 7 条 法第 25 条第 1 項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- 六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかなる者

資料③ 全世帯に占める高齢単身者世帯率の将来推計（東海 4 県） (単位：千世帯、%)

	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年
一般世帯数（総数）	5,958	6,056	6,081	6,042	5,949	5,824
高齢単身者世帯数	603	686	743	798	856	929
高齢単身者世帯率	10.1	11.3	12.2	13.2	14.4	15.9

(注) 1 「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(2019 年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)に基づき、当局が作成した。
 2 高齢単身者世帯とは、世帯主が 65 歳以上の単独世帯を示す。

資料④ 「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について（平成 30 年 3 月 30 日付け国住備第 505 号国土交通省住宅局長通知）（抜粋）

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加など公営住宅を取り巻く最近の状況等を踏まえるとともに、これまでの公営住宅に係る制度改正の内容を反映するため、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）を別添のとおり改正したので送付する。主な改正内容については下記の通り。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られるとともに、公営住宅の管理について適切な指導監督を行うよう努められたい。

記

1. 入居手続における保証人の連署する請書提出の義務付けを削除し、説明中に緊急時の連絡先の提出を新たに記載（第 10 条関係）
 (趣旨)
 今般の民法改正による債権関係の規定の見直しや単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されるところ、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ることがないように、保証人に関する規定を削除するもの。

(中略)

○ 「公営住宅管理標準条例(案)について」新旧対照表 (傍線部分は改正部分)

改正後	改正前
(略) (住宅入居の手続) 第10条 県(市)営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、第18条の規定により敷金を納付しなければならない。	(略) (住宅入居の手続) 第10条 県(市)営住宅の入居決定者は、決定のあった日から10日以内に、次の各号に掲げる手続きをしなければならない。 一 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事(市長)が適当と認める保証人の連署する請書を提出すること。 二 第18条の規定により敷金を納付すること。
(以下略)	(以下略)

(注) 新旧対照表以外の下線は当局が付した。

資料⑤ 「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日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)(抜粋)

民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法(明治29年法律第89号)における債権関係の規定の見直しが行われます(平成32年4月施行)。

公営住宅への入居に際しての保証人(連帯保証人を含む。以下同じ。)の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえ、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例(案)」(平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知。以下「標準条例(案)」という。)を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体(政令市を除く。)に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえ、今後、公営住宅への入居に際し、保証

人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。

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であると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしましたので、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します。

その際、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、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

（中略）

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円（入居当初の家賃の～ヶ月分相当分）」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとすることに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないように、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号）に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

（以下略）

（注）下線は当局が付した。

資料⑥ 「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」（令和 2 年 2 月 20 日付け国住備第 130 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）（抜粋）

保証人の取扱いについては、「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 日付国住備第 503 号通知）において保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしており、住宅に困窮する低額所得者に住宅を提供するといった公営住宅の目的を踏まえると、保証人の確保が困難であることを理由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ると考えています。

つきましては、下記の点に留意の上、保証人の取扱いについて検討を行っていただくようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

1. 公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについては、その確保を入居の前提とすることから転換すべきところですが、本年 4 月からの改正民法の施行に伴い、保証人を要する場合には極度額の設定が必要となりますので、入居希望者への十分な周知が必要と考えられます。保証人の要否について未検討の事業主体においては、早急に検討を行っていただきますようお願いいたします。

2. 当面、引き続き保証人の確保を入居の要件とする事業主体においても、通知の趣旨を十分踏まえ、入居希望者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除を行う、緊急連絡先の登録をもって入居を認めるなど、住宅困窮者の居住の安定の観点から特段の配慮をお願いいたします。

特に、災害により住宅を失った者が災害公営住宅に入居する場合には、円滑な入居による被災者の居住の安定を図るためにも、保証人の確保を求めないなど、入居者の事情に配慮した丁寧な対応をお願いいたします。

（注）下線は当局が付した。

資料⑦ 保証人の免除に関する各種通知

○ 配偶者からの暴力被害者の公営住宅への入居について（平成 16 年 3 月 31 日付け国住総第 191 号国土交通省住宅局長通知）〈抜粋〉

第一 公営住宅への入居の取扱いについて

一～三 （略）

四 事業主体においては、DV被害者の置かれている状況にかんがみ、公営住宅への入居が決定されたDV被害者については、保証人の連署を必要としないことも含めて可能な限り弾力的に運用するよう配慮するものとすること。

○ 留学生に対する公営住宅への入居の取扱いについて（平成 21 年 1 月 14 日付け国住備第 96 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）〈抜粋〉

公営住宅に入居する際の保証人の取扱いについては、「公営住宅管理標準条例（案）について」（平成 8 年 10 月 14 日建設省住総発第 153 号）により、入居者の努力にもかかわらず、保証人が見つからな

い場合には、保証人の免除などの配慮を行うべきであると示している。

我が国の大学等高等教育機関に在籍する留学生については、保証人がみつからない等の理由により宿舎の確保が困難な事例が多く見受けられ、宿舎確保に困窮する留学生への配慮が求められているところである。

については、公営住宅への入居が決定された留学生については、大学等による機関保証を認めるほか、保証人の免除など可能な限り弾力的に運用されるよう特段の御配慮をお願いする。

(以下略)

○ 災害公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて(平成27年9月15日付け復本第1329号・国住備第115号復興庁統括官付参事官・国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知) <抜粋>

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについては、公営住宅法令で特段の規定を設けておらず、保証人の要否については、事業主体である地方公共団体の判断に委ねられておりますが、公営住宅が住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることをその役割としていることを踏まえ、「公営住宅管理標準条例(案)について」(平成8年10月14日付け建設省住総発第153号住宅局長通知)においては、「入居者の努力にかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う」こととされております。

特に東日本大震災においては、多くの生命や財産が失われた極めて甚大な被害であったことから、保証人を確保できない場合も多いと考えられます。

つきましては、災害公営住宅への円滑な入居による被災者の居住の安定を図るため、災害公営住宅への入居を希望する被災者の方の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内へ記載するなど特段の配慮をお願いいたします。

(以下略)

(注) 下線は当局が付した。

資料⑧ 緊急連絡先届の様式一覧

事業主体L					
請 書					
年 月 日					
(あて先) ○○ (事業主体) 長					
1	所在地				
2	住宅名				
3	住宅番号	号			
4	入居時の家賃	月額金	円		
	(承継時の家賃)	月額金	円)		
5	敷金	金	円		
年 月 日付で○○住宅の入居決定を受けましたので、入居に当たっては○○条例及び○○条例施行規則の規定を堅く守ります。					
入居者	氏名等	実印 年 月 日生			
入居者	氏名	生年月日	続柄	職業(勤務先)	摘要
		. .	本人	電話	
		. .		電話	
		. .		電話	
		. .		電話	
		. .		電話	
		. .		電話	
緊急連絡先	住所	〒 -			
	氏名				印
	入居者との関係		電話		
次の欄は、単身入居の方のみ記入してください。					
身元引受者	住所	〒 -			
	氏名				印
	入居者との関係		電話		
[添付書類] 入居者の印鑑登録証明書					
処理欄	電算処理	月	日		摘要

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

請 書

〇〇（事業主体）から通知のあった〇〇住宅の借受けについては、公営住宅法、同法施行令、〇〇条例及び〇〇条例施行規則並びにこれに基づく指示命令を遵守し、〇〇（事業主体）に迷惑をかけません。

家賃を滞納し、又は規定に違反し迷惑をかけたときは、私が一切の責務について責任を負います。

なお、未届けにて住宅を退去した場合は、住宅を明け渡したものとみなし、残した家財等一切の物をどのように処分されても何ら異議を申し立てません。

年 月 日

〇〇（事業主体）長 あて

入居者

住宅の所在地			
住宅名・棟号	住宅	号棟	号室
氏 名		生年月日	年 月 日

緊急連絡先

親 族	現住所	電話番号（ ） —		
	氏 名		入居者との関係	
	勤務先等 連絡が つく場所	所在地	電話番号（ ） —	
名 称				
親 族 以 外	現住所	電話番号（ ） —		
	氏 名		入居者との関係	
	勤務先等 連絡が つく場所	所在地	電話番号（ ） —	
名 称				

緊急連絡先とした親族が〇〇（事業主体）外在住者である場合、別に〇〇（事業主体）内在住者の緊急連絡先を登録してください。

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

※全世帯、必ず提出してください

収入申告とあわせて、こちらの書類を記入の上、提出をお願いします。

なお、皆様から集めた情報は、〇〇住宅の管理に必要な場合に限り使用します。これ以外の目的で利用したり第三者に提供することはありません。

② 緊急連絡先登録票

(宛先) 〇〇 (事業主体) 長

日 付 令和4年 月 日

入居者 (名義人)	団地名・号室		団地	号室
	氏 名			
電話番号	自宅固定	—	—	
	本人携帯	—	—	

※自宅固定電話は、持っている人だけ記入してください。

◎緊急連絡先

※入居者(名義人)以外で、〇〇(事業主体)からの緊急連絡を受けることができる人を記入してください。

※緊急時にできるだけ連絡がつきやすいことを基準に選んでください。

※3人分の欄がありますのでできるだけ3人の記入をお願いしますが、難しい場合は少なくとも1人の記入をお願いします。

※同居人を緊急連絡先に登録することができますが、その場合には同居人の他に同居していない方を必ず1人以上加えて登録してください。

連絡 順位	(ふりがな) 氏 名	本人との 関係	住 所	電話番号
1				自宅 — — 携帯 — —
2				自宅 — — 携帯 — —
3				自宅 — — 携帯 — —

緊急連絡先登録票の提出について（お願い）

〇〇（事業主体）の〇〇住宅では住民サービスの向上のため、緊急連絡先の情報を登録し、緊急時の連絡がスムーズにできるようにしています。

入居者（名義人）から届出された緊急連絡先は安否確認の通報があった場合や事故、火災、水漏れなどの緊急連絡時に利用します。

〇〇住宅に入居している人の安否を心配する問合せなどがあった場合は、届出のあった緊急連絡先などに連絡しながら対応しています。

今後ますます緊急連絡先の重要性が増すことが予想されますので、緊急連絡先登録票の提出について、ご理解・ご協力をお願いします。

緊急連絡先は、親族に限らず、ご友人などでも構いませんので、同意をいただける方から届出をお願いします。

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡先届

年 月 日

〇〇（事業主体）長 殿

[賃借人]

〇〇住宅の 名称及び番号	住宅 棟 号
フリガナ	
氏 名	

私は下記の者を緊急連絡先として定めましたので届け出ます。

以下に掲げる場合には、その事実を緊急連絡先に伝えることに同意します。

賃借人又は同居者に連絡する必要があるが生じたが、連絡がとれない場合

賃借人又は同居者の死亡、急病、事故等の場合

賃借人に住宅の明渡しを請求することが見込まれる場合

賃借人が家賃等を3か月以上滞納し、指導しても納付されない場合

（緊急連絡先に家賃等を請求することはありません。）

賃借人又は同居者が禁止事項を行い、指導しても改善がみられない場合

〔禁止事項〕迷惑行為（犬、猫等の動物を飼育すること、騒音を起こすこと、他の入居者等に迷惑となる行為等）、無断の転貸、用途変更、同居、増築及び模様替え等

[緊急連絡先①（親族）]

フリガナ		賃借人との関係
氏 名		
住 所	〒 固定電話 — — 携帯電話 — —	

私は上記賃借人の緊急連絡先となり、連絡を受けたときは誠実に対応します。

賃借人の死亡、行方不明等の場合は、退去手続等に協力します。

[緊急連絡先②]

フリガナ		賃借人との関係
氏 名		
住 所	〒 固定電話 — — 携帯電話 — —	

私は上記賃借人の緊急連絡先となり、連絡を受けたときは誠実に対応します。

備考（略）

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡先届 (新規・変更)

年 月 日

(あて先) ○○ (事業主体) 長

1 入居者

		棟 号	
ふりがな 氏 名			性別
			生年月日
			1. 男
			2. 女
			. .

私は、下記の者を緊急連絡先としてお届けします。

なお、今後の入居にあたり、事故等の発生に際し、入居者及び緊急連絡先とも連絡が不可能であり、○○ (事業主体) の住宅管理上支障が生じた場合は、○○ (事業主体) の処置に従い、異議を唱えないこととお約束します。

2 緊急連絡先

ふりがな 氏 名			性別	生年月日	入居者との関係
			1. 男		
			2. 女	. .	
ふりがな 住所	〒 —				
	電話 — —				
ふりがな 勤務先名	〒 —				
	電話 — —				

私は、上記住宅入居者の緊急連絡先になることを承諾します。

緊急連絡先について

◎緊急連絡先の方には、次のことをお願いします。

- (1)住宅管理上の手続または連絡事項等があり、入居者の方の長期不在などで連絡が取れない場合に、〇〇（事業主体）から必要事項の連絡または照会をいたします。
- (2)入居者の方に事故等があり、緊急の対応が必要になった場合、〇〇（事業主体）から連絡をいたします。

◎緊急連絡先の役割を適切に果たしていただくために、緊急連絡先は確実に連絡がとれる方に依頼してください。また、できるだけ親族の方で、〇〇（事業主体）内または〇〇（事業主体）近郊に居住している方に依頼してください。

◎緊急連絡先は基本的に無期限でお願いするものです。もし今後何らかの事情で緊急連絡先が欠けた場合または緊急連絡先を変更される場合は、緊急連絡先届（変更）を提出していただくことになります。

その際は、管理事務所にお申し出ください。

◎緊急連絡先届（変更）は必ず入居者本人と新しい緊急連絡先の方の連署により行ってください。緊急連絡先の方のみによる届出や緊急連絡先辞退のみの届出はできません。

◎緊急連絡先の方そのものは変わらず、住所等一部の事項が変わっただけの場合も、緊急連絡先届（変更）を提出してください。

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡先届(新規・変更)

年 月 日

(宛先) ○○ (事業主体) 長

1 入居者

入居住宅	荘・住宅 棟 号 Bloco n		
ふりがな		性別	生年月日 data de nascimento
入居者氏名 nome completo do contratante	(※)	1. 男 2. 女	. .

(※)本人が手書きしない場合は、記名押印してください。

私は、下記の者を緊急連絡先としてお届けします。

なお、今後の入居にあたり、安否確認等の発生に際し、入居者及び緊急連絡先とも連絡が不可能であり、貴○の住宅管理上支障が生じた場合は、貴○の処置に従い、異議を唱えないことをお約束します。

2 緊急連絡先 CONTATO DE EMERGÊNCIA

ふりがな furigana		性別	生年月日 data de nascimento	本人との続柄 relação com o contratante
氏名 sobrenome e nome	(※)	1. 男 2. 女	. .	
ふりがな furigana	〒 —			
住所 endereço	携帯電話 celular		自宅電話 tel. residencial	
ふりがな furigana	〒 —			
勤務先名 nome da empresa	電話 telefone			
玄関錠 chave de entrada	預ける Vai deixar		預けない Não vai deixar	

(※)本人が手書きしない場合は、記名押印してください。

3 事業主体側の判断で連絡する項目

- 緊急連絡先の方には、次の場合に○○(事業主体)から必要事項の連絡または照会をいたします。
- (1)入居者の安否確認等のため、連絡をする必要があると判断した場合。
 - (2)入居者の長期不在など連絡が取れない場合で、住宅管理上の連絡をする必要があると判断した場合。

4 入居者及び緊急連絡先の方の希望により連絡する項目

- 緊急連絡先の方には、希望により以下の項目を○○(事業主体)から必要に応じて連絡します。
- (1)使用料等を滞納しているとき (連絡を希望する・希望しない)
 - (2)その他契約違反の行為があったとき (連絡を希望する・希望しない)

(裏面)

◎緊急連絡先の役割を適切に果たしていただくために、緊急連絡先は確実に連絡がとれる方に依頼してください。また、できるだけ親族の方で、〇〇（事業主体）内または〇〇（事業主体）近郊に居住している方に依頼してください。

◎緊急連絡先は基本的に無期限でお願いするものです。

もし今後何らかの事情で緊急連絡先が欠けた場合または緊急連絡先を変更される場合は、届出をしていただくこととなります。その際は〇〇（事業主体）にお申し出ください。

◎緊急連絡先届（変更も含む）は必ず入居者本人と新しい緊急連絡先の方の連署により行ってください。緊急連絡先の方のみによる届出や緊急連絡先辞退のみの届出はできません。

◎緊急連絡先の方そのものは変わらず、住所等一部の事項が変わっただけの場合も、変更の届を提出してください。

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡先に関する届

年 月 日

(宛先) ○○ (事業主体) 長

住宅

氏名

緊急時の連絡先として、次のとおり届け出ます。

氏 名

住 所

電話番号

借受人との関係

(特記事項)

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急時連絡先

_____年__月__日現在

入居者（名義人）

住宅名・棟号 _____ 住宅 _____ 棟 _____ 号

氏 名 _____

電話番号1（必須） _____（ ） _____ ※日中連絡がつく番号を記入

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

電話番号2（任意） _____（ ） _____

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

緊急時連絡先1人目

連絡先住所 _____

氏 名 _____

電話番号1（必須） _____（ ） _____ ※日中連絡がつく番号を記入

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

電話番号2（任意） _____（ ） _____

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

入居者から見た関係 _____

緊急時連絡先2人目（同居者以外）

連絡先住所 _____

氏 名 _____

電話番号1（必須） _____（ ） _____ ※日中連絡がつく番号を記入

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

電話番号2（任意） _____（ ） _____

自宅・携帯 勤務先・その他（ _____ ）

入居者から見た関係 _____

※ 電話番号については、「自宅・携帯」または「勤務先・その他」のどちらか該当する方のにチェックを入れてください。「勤務先・その他」の場合は（ ）内に勤務先の名称等を記入してください。

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

年 月 日

(宛先) ○○ (事業主体) 長

住宅 号

氏 名

電話番号

緊急時連絡者届出書

入院、その他の緊急時には、下記の者にご連絡いただきたく届け出ます。

記

緊急時に連絡してほしい者

住 所

氏 名 続柄 ()

電話番号

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

〇〇住宅緊急連絡人登録届

住宅名	※受付番号
※住宅番号	

年 月 日

〇〇（事業主体）長

届出者 住 所.....

氏 名.....

下記の者を緊急連絡人として登録します。

なお、緊急連絡人の役割に属する事項について、〇〇（事業主体）が必要に応じて緊急連絡人に対し連絡することを承諾します。

記

私は、上記届出者が〇〇住宅に入居することとなった場合は、緊急連絡人となることに同意します。

ふりがな			入居者との	
氏名			関係	
住所				
生年月日	年	月	日	
電 話	自 宅	()	—	
	携 帯 電 話	()	—	
	そ の 他	()	—	
添 付 書 類	緊急連絡人の住所及び氏名が確認できる証明書（運転免許証等）の写し			

※印欄は、記入しないこと。

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡カード

住 宅 名	住 宅 棟 号		
契約者氏名		電話番号	() -
緊 急 連 絡 先			
フリガナ		契約者との関係 (子・親・親族・友人等)	
氏 名			
住 所			
電話番号	() -	※緊急時	() -
管理人へ情報提供してよろしいでしょうか？『○』か『×』 を入れて下さい。 提供する内容は氏名（カタカナ）、電話番号の2項目です。			

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

緊急連絡先届

年 月 日

〇〇（事業主体）長

入居決定者

住宅

氏名

電話

以下の場合における緊急時の連絡先として、連絡対象者を定めましたので届け出ます。

- ・ 賃借人又は同居者に連絡する必要が生じたが、連絡がとれない場合
- ・ 賃借人又は同居者の死亡、急病、事故等の場合

[連絡対象者①（親族）]

フリガナ		生年月日	賃借人との関係
氏名			
住所	〒 固定電話 — — 携帯電話 — —		

私は上記賃借人の緊急連絡先となり、連絡を受けたときは誠実に対応します。
賃借人の死亡、行方不明等の場合は、退去手続等に協力します。

[連絡対象者②]

フリガナ		生年月日	賃借人との関係
氏名			
住所	〒 固定電話 — — 携帯電話 — —		

私は上記賃借人の緊急連絡先となり、連絡を受けたときは誠実に対応します。
賃借人の死亡、行方不明等の場合は、退去手続等に協力します。

添付書類	連絡対象者の本人確認書類（住民票の写し又は運転免許証、健康保険証等の写し）
------	---------------------------------------

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

〇〇住宅賃貸借契約書

〇〇住宅の表示	名称	住宅
	番号	棟 号
入居指定日の属する 年度における家賃	月 額	金 円
賃 貸 人		
賃 借 人		
緊 急 連 絡 先 1	氏名	(賃借人との関係)
	住所	
	連絡先	
緊 急 連 絡 先 2	氏名	(賃借人との関係)
	住所	
	連絡先	
入 居 指 定 日	年	月 日
契 約 締 結 日	年	月 日

頭書の賃貸人を甲とし、頭書の賃借人を乙として、甲乙間に次のとおり〇〇住宅の賃貸借契約を締結します。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、当事者が記名押印の上それぞれ1通を所持します。

甲 住 所
氏 名 印

乙 住 所
氏 名 印

(注) 事業主体の資料に基づき当局が作成した。

〇〇住宅入居者 様

〇〇（事業主体名）

緊急連絡先・緊急時住居入室許可について

入居者の高齢化や夏の猛暑により、本人に連絡がつかず、近隣住民や介護職員などから〇〇（事業主体）へ「自宅で倒れているのではないか」等という問合せが頻繁に来るようになりました。そこで、緊急連絡先（親族等）を確保し毎年更新していくことを決めました。

また、問い合わせがあり、本人と連絡がつかない場合、保証人へ連絡をしますが、保証人と連絡がつかず、命にかかわることが想定され、緊急的に入室し確認が必要になる場合に住居への入室を許可するかどうかの同意書を作成しました。

つきましては、別紙 1 に緊急連絡先、別紙 2 に緊急時住居入室許可の同意書を下記の注意事項を参照し記入してください。

緊急連絡先の記入に関する注意事項

- 1 「最近、顔を見ていない」「自宅で倒れているのではないか」という問合せが近隣住民や介護職員等からあった場合に、緊急連絡先に登録されている方へ連絡します。
- 2 緊急連絡先は親族の方が望ましいです。
(保証人と同じでも可。三親等が望ましいが緊急時に対応してくれる親族なら可。)
- 3 親族がいない場合は、緊急時に対応してくれる方を記入してください。
- 4 携帯電話など、日中連絡がつく電話番号を記入してください。

緊急連絡先

令和 年 月 日

入居者情報

部屋番号	棟	号室
氏名		
電話番号	自宅 :	携帯電話 :

緊急連絡先

連絡順	フリガナ 氏名	続柄	住所	電話番号
1				
2				

緊急時住居入室に関する同意書について

私は、自宅にて倒れている等、命にかかわるような緊急性（応答がない、連絡がつかない、郵便物がたまっている等）が想定される場合は、〇〇（事業主体）職員の自室への入室について下記のとおり申請します。

記

同意する ・ 同意しない

※該当する方に○を付けてください。

令和 年 月 日

住所 _____

氏名 _____

（注）事業主体の資料に基づき当局が作成した。

資料⑨ 事業主体における公営住宅管理・運営状況【書面調査結果】

(1) 公営住宅の管理戸数等の状況

書面調査を実施した 99 事業主体について、公営住宅の管理戸数を 300 戸ごとの階層別にみると、図 1 のとおり、管理戸数 100 戸から 399 戸までの階層が 51 事業主体（51.5%）と最も多かった。

また、政策空家^(注)を除いた管理戸数に占める入居戸数（入居率）について確認したところ、図 2 のとおり、80%から 90%までの階層が 35 事業主体、90%から 100%までの階層が 36 事業主体となっており、これら 2 階層で全体の 71.7%を占めていた。

(注)「政策空家」とは、入居者の退去後、特定入居、大規模修繕若しくは改造等、又は用途廃止を行うため入居者の募集を行っていない空家を指す。

図 1 公営住宅の管理戸数階層別事業主体数

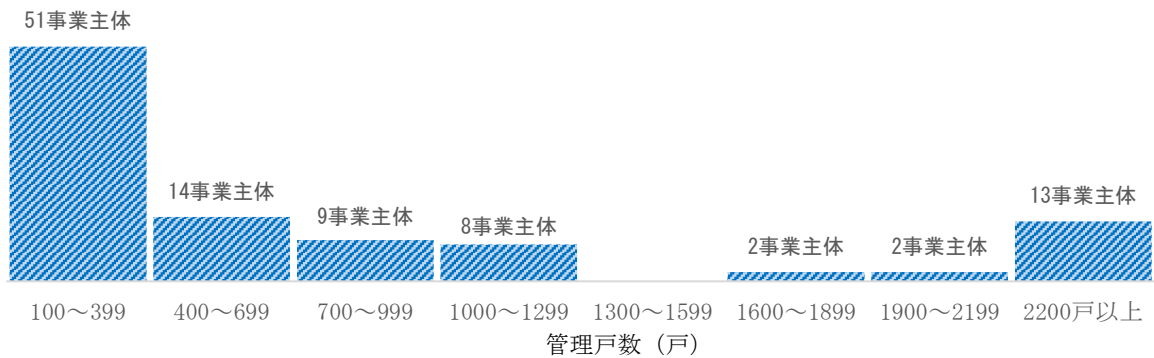
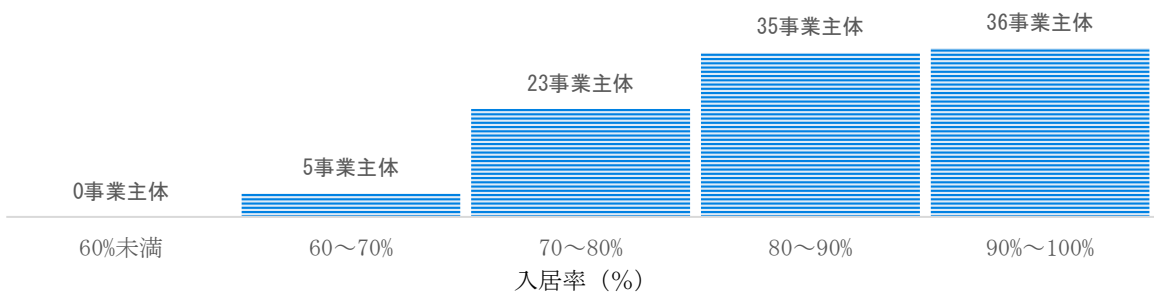


図 2 公営住宅の入居率階層別事業主体数



(2) 公営住宅の事業主体の状況（管理・運営方法）

書面調査を実施した 99 事業主体について、公営住宅の管理・運営方法を確認したところ、図 3 のとおり、75 事業主体（75.8%）が直営で管理・運営しており、業務の一部等を委託している事業主体は 24 事業主体（24.2%）であった。

また、管理戸数別に管理・運営方法を確認したところ、図 4 のとおり、管理戸数が 100 戸から 399 戸までの事業主体では、4 事業主体（7.8%）が業務委託を行っているのに対し、管理戸数が 2,200 戸を超える事業主体では、11 事業主体（84.6%）が業務委託を行っており、管理戸数が多い事業主体ほど、業務委託を行っている状況がみられた。

図3 公営住宅の管理・運営方法

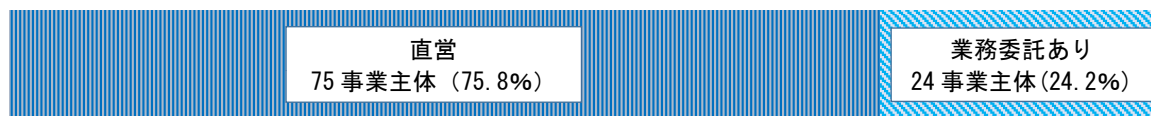
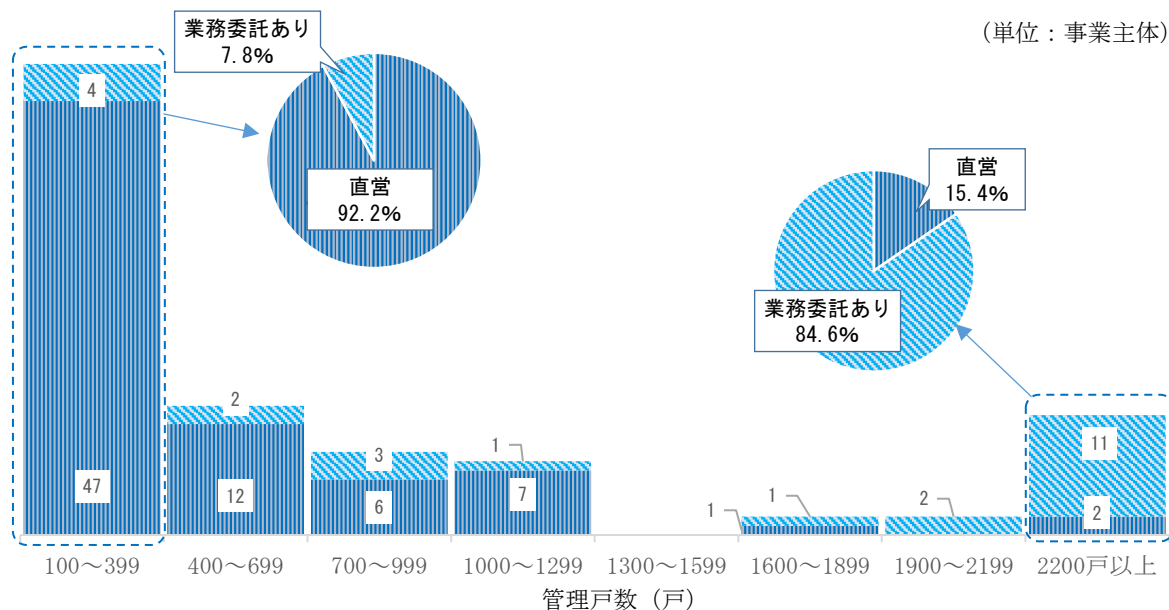


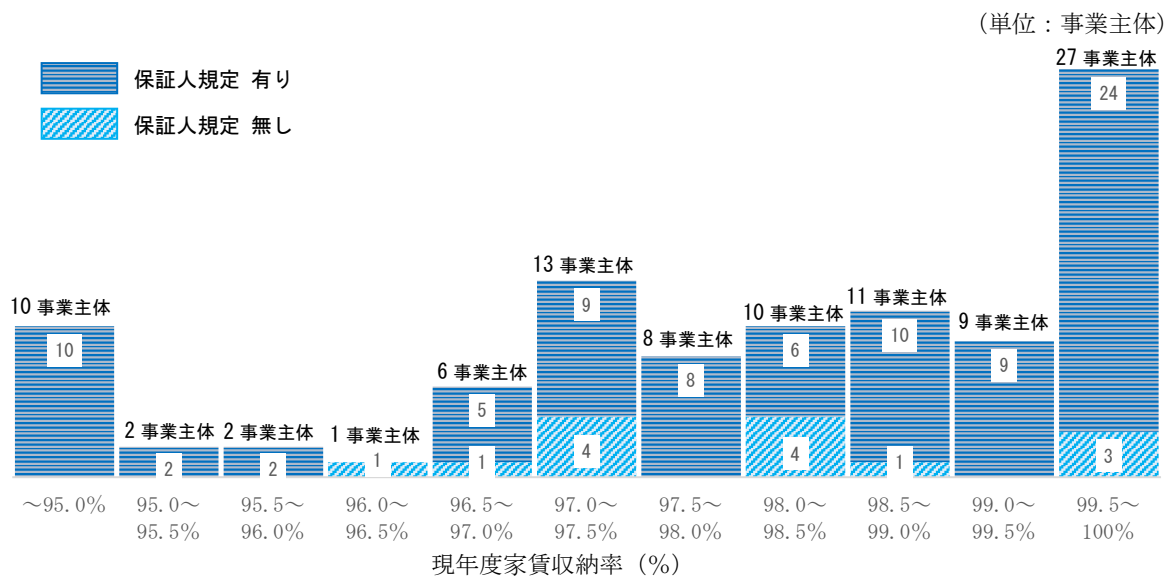
図4 公営住宅の管理戸数階層別事業主体数（再掲）及び管理・運営方法



(3) 事業主体における家賃収納状況（令和3年度）

書面調査を実施した99事業主体における現年度家賃収納率を階層別にみると、図5のとおり、99.5%以上の階層が27事業主体（27.3%）と最も多かった。

図5 事業主体における現年度家賃収納率（令和3年度）



(注) 当局の調査結果による。