

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 調査結果の公表

令和4年10月5日
中部管区行政評価局

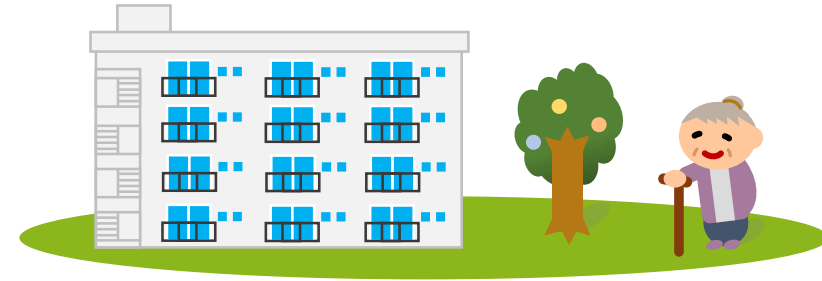
調査の概要

身寄りのない単身高齢者を始め、住宅の確保に配慮を要する人にとって、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないことが課題になっています。中部管区行政評価局（局長：牛島 授公）では、こうした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い等を調査し、令和4年10月5日、中部地方整備局に対して改善を求める所見を通知しました。また、調査で得られた各事業主体^(注)の取組を事例集等として取りまとめ、関係機関に参考送付しました。

(注) 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。

調査のポイント

- 本調査は、中部管区行政評価局が独自に企画し、東海4県で実施
- 東海4県では、多くの事業主体が条例で公営住宅の入居に当たり保証人を求めていること、当局の行政相談にも「保証人を見つけられず困っている」などの相談が複数寄せられていたことから実施
- 条例等で保証人を求めている事業主体と、求めていない事業主体を調査し、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課題を解決するためには、何が必要か検討
- 上記を踏まえ、国の業務運営について、改善すべき点はないか調査



調査対象機関

中部地方整備局

関連調査等対象機関

事業主体（東海4県、市町村）、関係団体等
（書面調査99事業主体、実地調査25事業主体）

調査期間

令和4年5月～9月

【照会先】

総務省 中部管区行政評価局 評価監視部

はなわ
埴 寛規（第4評価監視官）
川合 清和（第2評価監視官）

電話：052-972-7429

メール：chbhyk04@soumu.go.jp

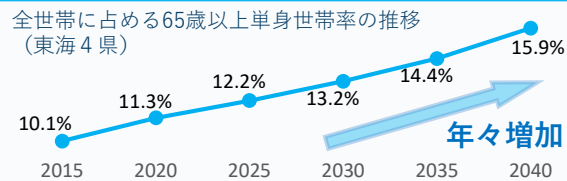
ホームページ：https://www.soumu.go.jp/kanku/chubu/menu_11.html

中部管区行政評価局のホームページは、こちらからどうぞ



調査の背景

- **単身高齢者の増加**に伴い、公営住宅の入居に際して保証人の確保がより一層困難に（懸念）



（注）「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

- 国土交通省は、平成30年3月に、保証人の確保を公営住宅入居の前提とすることから転換
⇒ 公営住宅管理標準条例(案)から**保証人規定を削除**
また、事業主体に対し、保証人の取扱いについて検討するとともに、**保証人確保が困難な人に特段の配慮をするよう要請**

しかしながら…

- **東海4県において、条例から保証人規定を削除している事業主体は、14事業主体**（令和4年4月1日時点における管理戸数100戸以上の99事業主体中）
- 当局の行政相談でも、「**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**」などの相談を複数受付

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調査を実施

事業主体の状況・取組

保証人規定を残している事業主体では・・・

- 規定を残している85事業主体の27.1%（23事業主体）において、保証人を確保できないことを理由とする入居辞退が発生（平成30年度から令和3年度まで）
- 保証人規定を残している理由は、「**家賃収納率^(注)の低下**が懸念されるため」、「入居者が緊急時の際の連絡先等、**家賃債務保証以外の役割**を保証人に求めているため」等
（注）家賃徴収済額を家賃調定額で割った数値

- **規定を削除した事業主体の取組等、他の事業主体における取組等の情報共有を求める声あり**

保証人規定を削除した事業主体では・・・

- 入居者への**早期かつきめ細かな納付指導**、**緊急連絡先届の提出**などで家賃収納率の低下や緊急事態の発生に対応
⇒ 家賃収納率について特段の低下はみられず、支障は特になしとの回答

- **規定を削除するに当たり、近隣等の事業主体における削除状況を独自に情報収集**

国（中部地方整備局）の取組

中部地方整備局では・・・

保証人規定を削除した事業主体における削除後の状況（削除による影響・対応状況など）については、特に把握・提供は行われていなかった。

公営住宅という制度の趣旨に鑑み、事業主体に保証人規定の削除に向けて検討してもらうためには、

国からの積極的な情報提供等、事業主体に対するより一層の支援が求められる

改善所見

中部地方整備局は、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

- 本調査結果を参考に公営住宅事業主体における**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ことが必要**
- 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を提供するとともに規定の削除を促すことが必要**

取組事例集等の送付

調査で得られた、課題対処の参考となる各事業主体の取組を**報告書、個票集、事例集**に取りまとめ、関係機関に参考送付



1 事業主体における保証人規定の設定状況

ポイント

- 条例から保証人規定を削除した事業主体は **14事業主体 (14.1%)**。保証人規定が有る事業主体の **4割が保証人を2人求めている**。
- 14事業主体は、改正民法に対応するため極度額（保証人の債務負担上限額）の設定を検討する過程で、国土交通省の方針を踏まえ保証人規定を削除。⇒結果、規定の削除は令和2年度に集中。

令和3年度以降、新たに規定を削除した事業主体は無く、規定の削除を促進するには、**新たな働きかけが必要**。

図1 保証人規定の設定状況 (n=99)

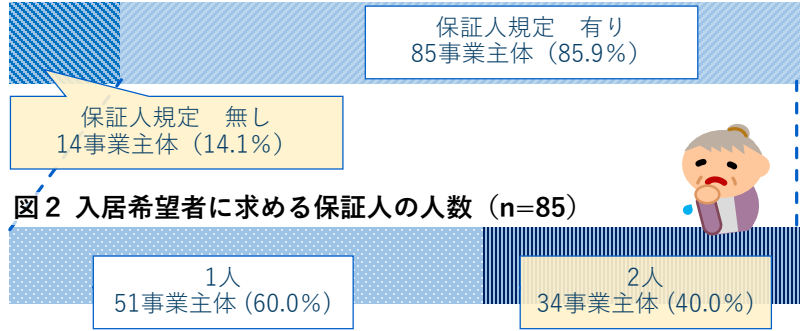
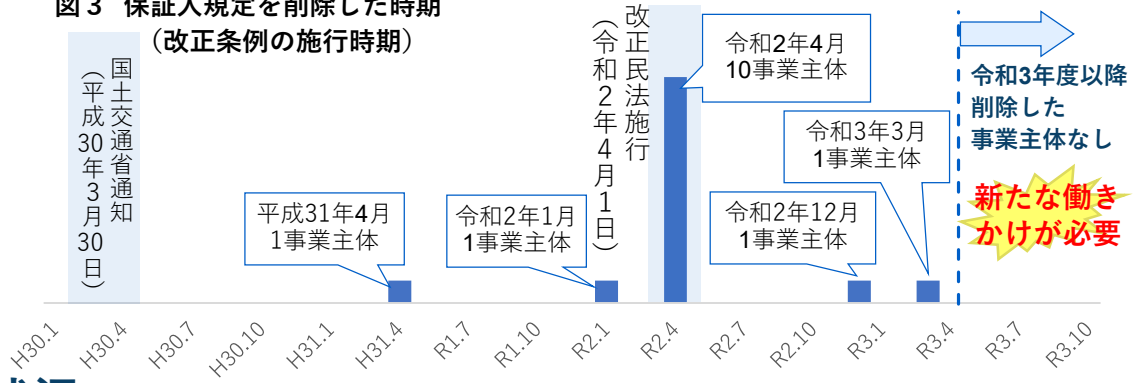


図2 入居希望者に求める保証人の人数 (n=85)

図3 保証人規定を削除した時期 (改正条例の施行時期)



令和3年度以降削除した事業主体なし
新たな働きかけが必要

2 保証人規定を残している事業主体の状況

ポイント

- **保証人の確保が困難という理由により入居を辞退した事例が 23事業主体 (27.1%)** で発生 (平成30年度から令和3年度まで。保証人規定を残している85事業主体中)
- 保証人規定を残している理由は、「**滞納家賃の増加 (家賃収納率の低下) が懸念されるため**」が最多 (条例から保証人規定を削除することを検討したことがある39事業主体中31事業主体)
- 保証人規定を削除した事業主体の取組等、**他の事業主体における取組の情報共有を求める声** あり

(n=39 複数回答可)

保証人規定を残している理由 (上位4事項)	事業主体数
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	31事業主体
保証人には滞納家賃の回収だけでなく、入居者が緊急時の際の連絡先等、 家賃債務保証以外の役割も求めているため	25事業主体
保証人の確保が困難な場合には 免除することとしているため	18事業主体
他の事業主体では保証人規定を残しているため	15事業主体

(n=22 複数回答可)

保証人規定を残している事業主体から国に求める主な要望	事業主体数
他の事業主体における取組情報の共有	8事業主体
保証人規定を削除した事業主体の取組	(6事業主体)
極度額の設定・管理、機関保証の導入等	(4事業主体)
入居者退去時、死亡時における残置物の処理等	(3事業主体)

3 保証人規定を削除している事業主体の状況

ポイント

- 保証人規定を残している事業主体の懸念事項に対しては、入居者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。その結果、家賃収納率について特段の低下はみられず、支障は特になしとの回答
- 削除による効果は、入居に係る事務の負担軽減・円滑化、保証人の確保が困難という理由により入居を辞退した事例の解消等
- 削除に当たって考慮した事項は、他の事業主体における削除状況が最多であり、事業主体の多くは、人口などが同規模又は近隣の事業主体の保証人規定の削除状況を独自に情報収集している。

表1 懸念事項に対する主な対策

事業主体が懸念する事項	削除した事業主体における主な対策
家賃収納率の低下	早期かつきめ細やかな納付指導 (例：納期限1週間後の電話連絡)等
入居者の急病等緊急時の対応	緊急連絡先届の提出等



表2 削除前後の家賃収納率の比較

現年度の家賃収納率	
削除前の全入居世帯	削除後の入居世帯
98.8% (H30年度)	98.5% (R3年度)

H31.4
削除

確認した6事業主体のうち、最もマイナス幅が大きい例で-0.3ポイント

表3 削除による効果

(n=14 複数回答可)

削除による効果 (上位2事項)	事業主体数
入居に係る事務の負担軽減・円滑化	10事業主体
保証人の確保が困難という理由により入居を辞退した事例の解消	5事業主体

保証人がいなくても入居できるんだねえ



表4 削除に当たって考慮した事項

(n=14 複数回答可)

削除に当たって考慮した事項 (上位2事項)	事業主体数
他の事業主体における削除状況	14事業主体
削除により想定される支障・課題	13事業主体

全国66事業主体に独自調査した事業主体も！



4 国における保証人規定の削除に向けた取組状況

ポイント

- 中部地方整備局において、保証人規定を削除した事業主体における削除後の状況（削除による影響・対応状況など）については、特に把握・提供はなし

● 国土交通省は、平成30年から毎年、「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」を実施しており、中部地方整備局は東海4県内を担当

● 中部地方整備局は当該調査結果を事業主体に提供（右図参照）するとともに、保証人規定を残している事業主体に対して削除等の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（削除による影響・対応状況など）までは、未把握・未提供。

事業主体に提供されている直近の調査結果（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%)

(注) 国土交通省のホームページによる。

1 「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正

(平成30年3月30日付け国住備第505号) (抄)

入居手続きにおける保証人の連署する請書提出の義務付けを削除

(趣旨)

今般の民法改正（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。

2 民法の一部を改正する法律

(平成29年法律第44号。令和2年4月1日施行)

第465条の2（個人根保証契約の保証人の責任等）

2 個人根保証契約は極度額を定めなければ、その効力を生じない。

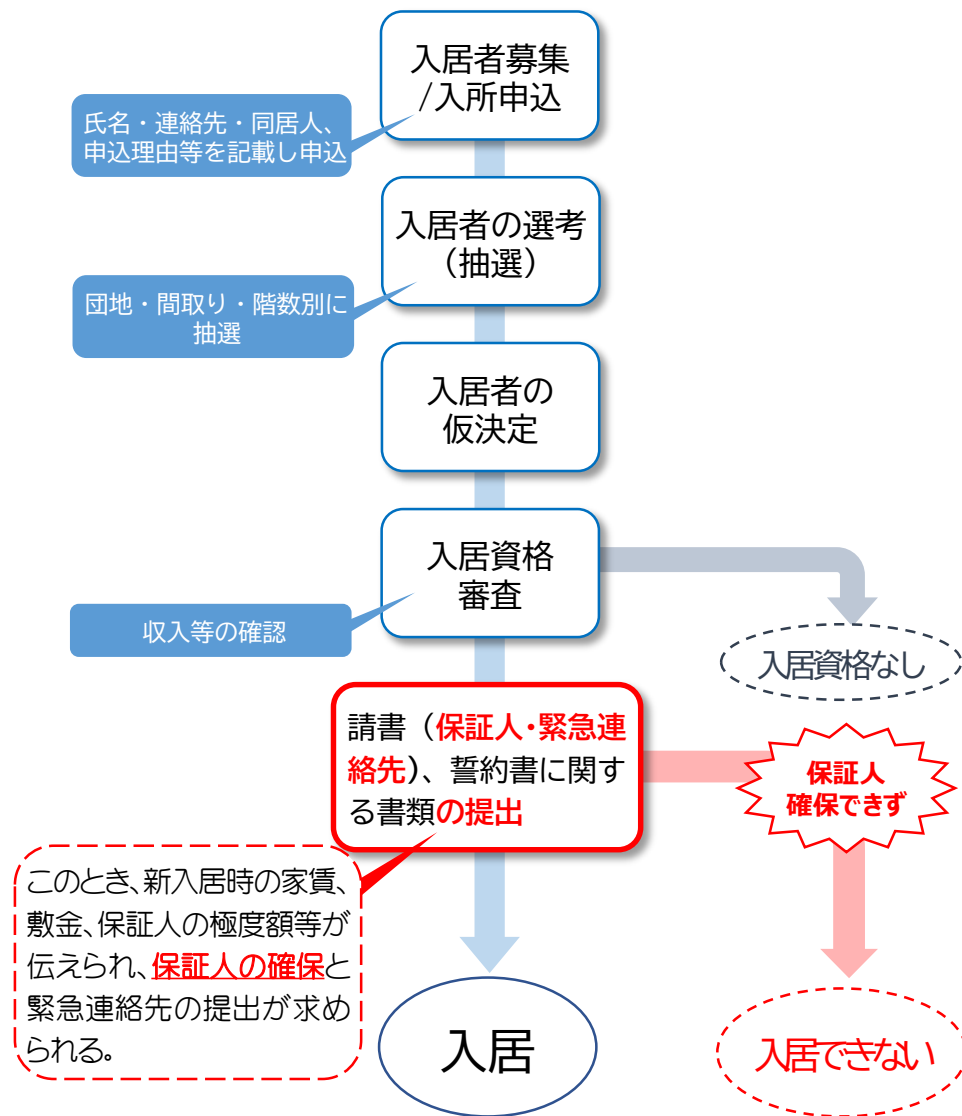
(注) 1 上記条文は、改正後の民法（明治29年法律第89号）より抜粋したもの。

2 個人根保証契約：一定の範囲に属する不特定の債務を保証する個人契約

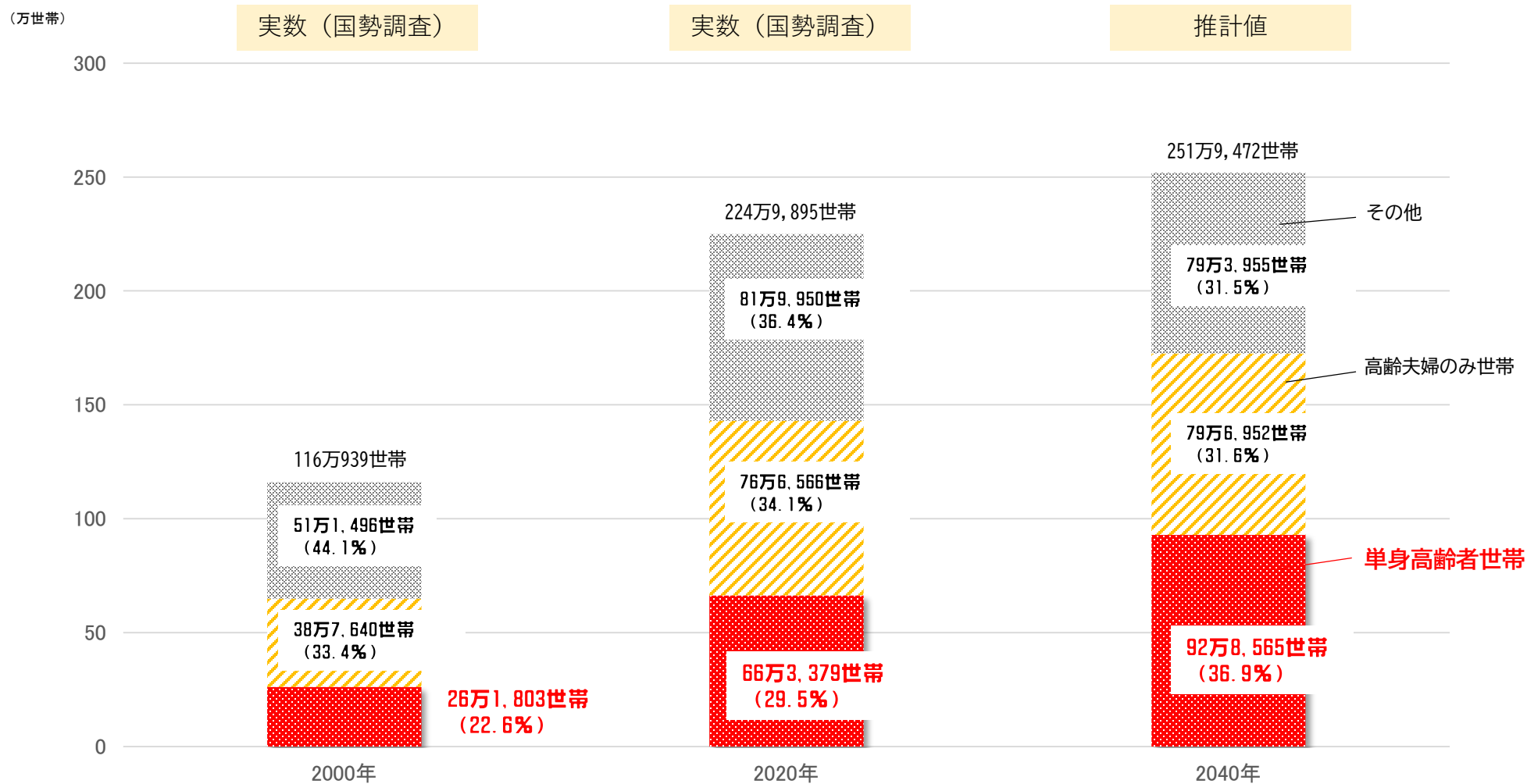
3 極度額：債務負担の上限額

3 公営住宅の募集から入居までの流れ（一例）

〔条例において保証人を求めているケース〕



高齢者世帯数の推移（東海4県）



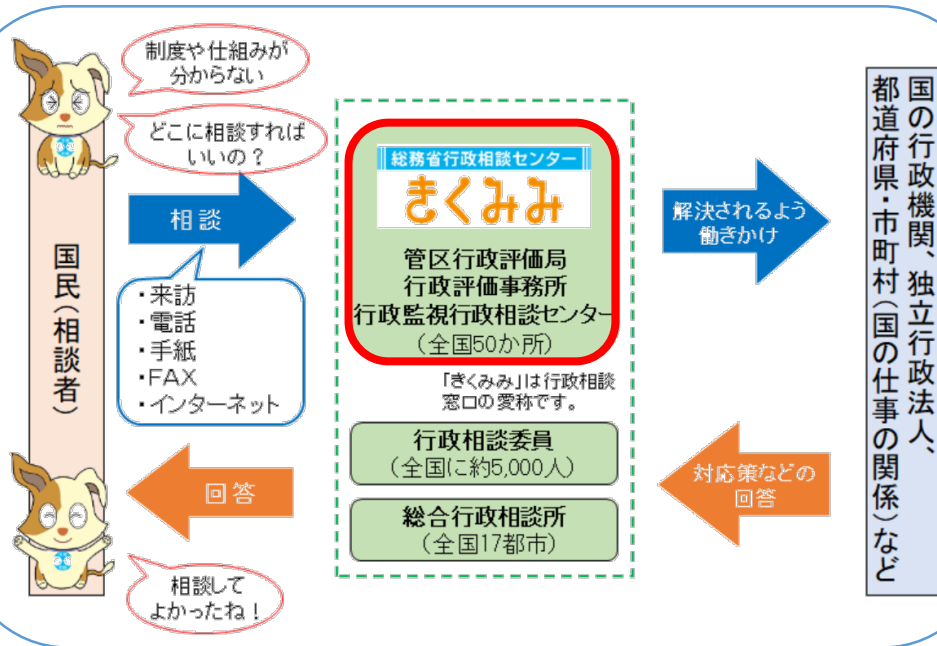
(注) 1 2000年、2020年は各年の「国勢調査」（総務省統計局）に、2040年は「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）に基づき当局が作成した。

2 高齢者世帯とは、世帯主が65歳以上の世帯を示す。

行政相談とは

- 総務省の行政相談は、担当行政機関とは異なる立場から、国の行政などへの苦情や意見、要望を受け、その解決や実現を促進するとともに、行政の制度や運営の改善に生かす仕組みです。
- 受け付けた相談については、個別の相談解決に取り組みますが、今回のように同様の相談が潜在していると考えられるような場合には、調査部局にて企画・設計し、調査を実施する場合があります。

【相談対応の一般的な流れ】



【行政相談事案の改善例】

事例：スマートICの出口を分かりやすい標示にしてほしい

<相談内容>

東海環状自動車道の鞍ヶ池スマートIC（内回り）の出口が分かりにくく本線の流入路に入ってしまうようになった。分かりやすい標示してほしい。

<当局の対応>

NEXCO中日本に連絡したところ、その後、カラー標示をスマートICの出口と同じ色に塗り直すなど、分かりやすく改善された。

<改善前>



<改善後>



（東海環状自動車道の鞍ヶ池スマートIC（内回り））

【行政相談窓口（電話での相談）】**相談は、無料・秘密厳守**

行政苦情110番 全国共通番号

おこまりなら まるまる くじょー ひゃくとおばん
0570-090110

この電話は、お近くの総務省行政相談センター「きくみみ」につながります。



お気軽にご利用ください

詳しくは、こちら
（中部管区行政評価局
ホームページ）

行政相談マスコット
「キクーン」

