

住 宅 課

区民向け住宅における連帯保証人の取扱いについて

1 背景

令和2年4月から施行される改正民法では、個人の根保証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）が規定されました。これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や損害賠償債務等を保証する連帯保証人にも適用されます。

これを踏まえ、平成30年3月に国土交通省が「公営住宅管理標準条例（案）」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が技術的な助言として通知されました。

区は、住宅確保要配慮者である住宅に困窮する低所得者に対して、的確に住宅が供給されるよう、区営住宅における連帯保証人の取扱いを見直すこととしました。

また、改正民法が令和2年4月に施行されることに合わせ、中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅及び区立住宅）についても、連帯保証人の取扱いを見直します。

2 区営住宅における連帯保証人の取扱い

(1) 連帯保証人の廃止

国からの通知を踏まえ、低所得者向け住宅である「区営住宅」については、連帯保証人を廃止し、緊急連絡先の届出を義務付けます。

(2) 既存入居者の取扱い

既存入居者については、これまでどおり連帯保証人による保証が継続します。

ただし、既存入居者のうち、債務が発生していない（滞納が無い）場合に限り、「連帯保証人を解除し、緊急連絡先を届け出る」ことを認めます。

なお、制度の変更については、お知らせを全入居者に配布する等、積極的に周知します。

3 特定公共賃貸住宅及び区立住宅における連帯保証人の取扱い

(1) 連帯保証人に極度額を設定

中堅所得者を対象とした「区立住宅」及び「特定公共賃貸住宅（一般型住戸及び高齢型住戸）」においては、連帯保証人を定めることで滞納を抑止する効果が期待され、あわせて債務者を確保し、支払いを求めることで、区の損失を防ぐことができることから、引き続き連帯保証人を求めることとします。

ただし、民法改正に則り、連帯保証人に対する極度額を設定することとし、入居時の月額使用料の24か月を極度額と定めます。

(2) 家賃債務保証制度の活用

現在、特定公共賃貸住宅高齢型住戸においては、連帯保証人に代えて区が別途指定する事業者（高齢者住宅財団）による家賃債務保証制度を利用できることとしています。

民法改正により、連帯保証人に対する極度額を設定する必要があることから、今後は、中堅所得者向け住宅である特定公共賃貸住宅及び区立住宅においても連帯保証人による債務保証が難しくなることが予想されます。また、民間住宅では、既に家賃債務保証制度が普及しています。

こうしたことから、特定公共賃貸住宅一般型住戸及び区立住宅においても、連帯保証人の保証に代えて、区が協定を締結した民間保証会社等による家賃債務保証制度を利用できることとします。

(3) 既存入居者の取扱い

既存入居者については、債務が発生していない（滞納が無い）場合に限り、「連帯保証人を解除し、家賃債務保証制度へ変更」することを認めます。

4 今後のスケジュール（予定）

令和2年	2月～	令和2年港区議会第1回定例会（関連する条例の改正）
	4月	改正条例施行 既存入居者等への周知
	6月	令和2年度第1回区民向け住宅募集（区営・特公賃・区立）