

袋井市営住宅等家賃債務保証業者募集要領

袋井市(以下「市」という。)は、市営住宅等の入居機会の確保及び入居後の安定した居住の継続を図ることを目的として、市営住宅等の入居者及び入居予定者(以下「入居者等」という。)に対し、袋井市営住宅等家賃債務保証業者募集要領(以下「本要領」という。)に基づき、家賃債務保証を提供する家賃債務保証業者(以下「保証法人」という。)を募集する。

1 市営住宅等の基本的事項

(1) 対象とする市営住宅等

袋井市内に存する 11 団地 266 戸(令和6年4月1日現在)

(2) 家賃

ア 市営住宅等の家賃は、「世帯の収入」と「住戸の立地条件、規模、経過年数」等により毎年度計算する。

イ 入居者の家賃は、毎年入居者からの収入申告に基づき決定する。

ウ 収入申告がない場合、近傍同種の住宅の家賃(周辺の同規模の民間賃貸住宅並みの家賃)とする。

(3) 入居スケジュール(目安)

No.	区分	内容
1	募集住宅の公表	募集月の当月 10 日から
2	申込受付期間	募集月の 10 日から 18 日まで
3	抽選会	申込から 1 か月以内
4	入居資格審査	住民票や所得証明書等の必要書類の提出
5	入居説明	契約手続き方法や入居等に関する注意事項などを説明
6	入居決定	申込から約 3 か月で入居開始

(4) 市営住宅等の管理者

ア 市営住宅等の管理は、公営住宅法第 47 条第 1 項の規定に基づき、管理代行制度と指定管理制度により、静岡県住宅供給公社(以下「公社」という。)に委託している。

イ 入居者等との保証委託契約の締結等にあたっては、保証法人は公社と連携して業務を行う。

2 市及び公社の業務

- (1) 入居者等への保証委託契約の説明(保証委託契約の概要説明、リーフレット等の配付のみ。)
- (2) 入居可能日から退去日の間に生じた次に掲げるものの徴収
 - ア 住宅使用料
 - イ 駐車場使用料
 - ウ 市営住宅等の明渡しに係る契約解除後の賃料相当損害金(住宅及び駐車場の使用料金の相当額)(入居中における保証料及び継続保証料の徴収は行わない。)
- (3) 条例等に定める不履行があった場合、入居者等に対する履行請求、履行催告、即決和解、市営住宅等の明渡しに係る契約解除の意思表示及び明渡し請求

3 業務の基本的事項

- (1) 家賃債務保証の実施に当たっては、公営住宅法(昭和26年法律第193号)、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)等の住宅関連法規、袋井市営住宅管理条例(平成17年袋井市条例第138号)及び同施行規則、袋井市改良住宅等管理条例(平成17年袋井市条例第139号)及び同施行規則、地方自治法や地方自治法施行令等の行政関連法規等を遵守し、入居者等の個々の事情を十分に把握するなど、入居者等の置かれている状況に応じて適切に債権管理等を行うこと。
- (2) 保証法人は業務を履行する上で知り得た一切の情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、協定が終了した場合も同様とする。また、個人情報の取扱い及び、現在、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標榜ゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これに準ずる者(以下、「反社会的勢力」という。)の排除については細心の注意を払うこと。
- (3) 保証法人は、業務の全部又は一部を第三者へ委託、若しくは請け負わせてはならない。ただし、業務の一部について市と協議の上、委託することができる。
- (4) 求償権の行使に当たっては、社会通念に照らして、不適当な時間帯、方法での電話、訪問等を行わないよう、適切な債権管理に努めること。
- (5) 苦情、相談、事故等の発生時に迅速、かつ責任を持って対応すること。

4 保証委託契約の内容（提供を求める保証の条件）

（１）契約対象者

保証法人が締結する保証委託契約の対象者は、入居者等とする。

（２）保証範囲

- ア 保証対象物件の使用許可に伴い、毎月発生する住宅使用料及び駐車場使用料（以下「住宅使用料等」という。）の 滞納金額
- イ 市条例の規定に基づき、保証対象物件の明渡しを請求したことにより発生する、賃貸借契約が終了した日の翌日から明渡しが完了した日までの損害賠償金の滞納金額
- ウ 入居者の死亡に伴い、保証対象物件の使用の承継をする者が存在しないことにより、保証対象物件の賃貸借契約が終了した場合、当該賃貸借契約が終了した日までの住宅使用料等の滞納金額
- エ 保証対象物件の明渡しにより発生する原状回復に要する費用
- オ 保証対象物件の明渡しにより発生する残置物撤去、保管又は処分

（３）保証委託契約の締結と保証料

- ア 保証法人は、入居者等と保証委託契約を締結し、保証料の徴収を行うこと。（保証法人が入居者等から直接、住宅使用料等、市営住宅等の明渡しに係る契約解除後の賃料相当損害金をクレジットカードや口座からの自動引き落とし、振込み、コンビニ収納等により徴収することはできない。）
- イ 保証法人は、契約した入居者等の個人情報を公社から得ることに先立ち、保証委託契約書に入手する個人情報の範囲を記載し、契約締結時に入居者等から同意を得なければならない。
- ウ 入居者等が保証法人に対して支払う初回の保証料は、毎月発生する住宅使用料等（損害賠償金を含む。）の 50%、かつ1万円未満の場合は1万円以下とし、いずれか高い方とする。
- エ 保証の提供にあたり、市からは委託料等、その他名目による金銭の支払いは一切ないものとする。
- オ 緊急連絡先を求める場合も、緊急連絡先を確保できないことを理由に契約を妨げないこと。

カ 入居者に対する明渡請求等の法的手続きについては、各世帯の個別事情を考慮した対応をするため、保証法人から市に対し、家賃等滞納者への明渡請求や明渡訴訟を義務付けるものではない。

(4) 継続保証料

ア 保証法人は、必要に応じて、入居者から継続保証料の徴収を行うこと。

イ 継続保証料は年額 10,000 円(税込)以下とする。

ウ 保証法人の市に対する保証は、入居者が継続保証料を滞納したことを理由に、停止されるものではない。

(5) 連帯保証人等

保証法人の債権担保のため、別途、連帯保証人や担保設定は行わないこと。

(6) 保証の債務履行請求

保証の債務履行は、滞納報告型(入居者の滞納があつた場合に、市からの請求に基づき代位弁済を行うもの)とする。また、保証法人の代位弁済の方法は、市が発行する納入通知書により、市の指定する期限までに市の指定する金融機関で支払うとともに、その支払いに係る費用を負担すること。

(7) 救償権の行使等

保証法人は入居者に弁償権を行使した場合に、入居者に対し利息及びその他手数料を徴収しないこと。

(8) 保証限度額

4(2)ア～ウまでの保証の合計額の下限は、使用料等(使用料等の増額がない場合は、保証委託契約時の使用料等)の12月分に相当する額とする。ただし、保証法人が代位弁済した滞納金額を入居者から返済を受けた場合は、この返済された額を含まないものとする。なお、4(2)エの保証の上限は使用料等の3月分以上とする。

(9) 保証期間

入居可能日から入居者等が居住している物件の明渡し(自主退去を含む。)が完了した日までとする。

5 応募資格要件

(1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。

- (2) 家賃債務保証業者登録規定(平成 29 年国土交通省告示第 898 号)第3条の登録期間中であり、袋井市を営業地域としていること。
- (3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続き開始の申立てがされていないこと(更生手続き開始の決定を受けている者を除く。)、又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき、再生手続き開始の申立てがなされていないこと。(再生手続き開始の決定を受けている者を除く。)
- (4) 保証法人及びその関係者が、反社会的勢力でないもの。
- (5) 一般社団法人情報マネジメントシステム認定センターが認定するISMS認証を取得していること、又は一般社団法人日本情報経済社会推進協会が認定するプライバシーマーク付与事業者であること、若しくは個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)第 20 条に規定する安全管理のための措置が講じられていること。

6 申込手続き

申込みした保証法人は市の審査を経て、市と保証内容や運用について協議の上、市営住宅等の入居に係る家賃等債務保証に関する協定(以下「協定」という。)を締結し、家賃債務保証の提供を開始する。

(1) 提出書類

保証法人は申込時、次の書類等各1部についてA4判(一部A3判をA4判に折込むことも可)で提出すること。提出書類は、本要領の募集における参加者の資格要件及び保証委託契約の内容を確認、把握するもので、協定締結を確約するものではない。本要領に示された条件に適合しない場合、又は記載漏れや不整合等の記載の誤りがある場合は、協定締結者として選定しない場合がある。なお、提出できる保証委託契約の内容は、1参加者につき1件とする。

ア 申込書(様式第1号)

イ 保証提案書(様式第2号)

ウ 添付書類

(ア) 家賃債務保証業者登録規定第3条第1項による登録を受け、袋井市を営業地域としていることが確認できる書類の写し

(イ) 登記事項証明書の写し

(ウ) 公営住宅等の家賃債務保証について、地方公共団体との協定書締結の実績が確認できる書類の写し(協定書の写し等)

(エ) 協定書の案(協定対象者として選定された場合に市と締結する協定書の案)

(オ) 保証委託契約、重要事項説明書等の契約書類の案

(2) 受付期間

令和6年 12 月 9 日(月)から随時募集

午前8時 30 分から午後5時 15 分まで

(土・日曜日、祝日、年末年始(12 月 29 日から1月3日)を除く。)

(3) 提出先

袋井市都市建設部建築住宅課施設営繕係

住所:〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

電話:0538-44-3120

E-mail:kenchiku@city.fukuroi.shizuoka.jp

(4) 提出方法

提出先に持参又は郵送にて提出すること。(郵送の場合は書留郵送)なお、電送による受付は行わない。

(5) 辞退

申込書類提出後に辞退する場合は、辞退届(様式第6号)を提出すること。

(6) 質問

質問がある場合は、申込手続き前に質問書(様式第3号)を提出すること。受付期間や提出先、提出方法については申請手続き期間と同様とし、質問に対する回答書は、質問を受けた日から概ね 14 日以内に質問者に電子メールにより行う。

7 保証法人の審査方法

(1) 審査

提出書類を元に「4 保証委託契約の内容」に記載する要件、かつ「5 応募資格要件」に記載する要件を満たすかについて審査する。

＜主な視点＞

審査項目		審査の主な視点
保証内容の実現性		・市営住宅等管理業務の各スケジュールに沿うものであるかなど、市営住宅等の家賃等債務保証が実現可能か。
保証委託契約 の保証料等	初回保証料	・本要領に沿った金額設定がされているか。
	継続保証料	・本要項に沿った金額設定がされているか。 ・保証法人の市に対する保証は、入居者が継続保証料を滞納したことを理由に停止されるものでないか。
公営住宅等における 地方公共団体との協定実績		・行政との協定実績等から市営住宅等の家賃債務保証を行うためのノウハウ等を有しているか。

(2) 審査結果

審査結果については、申込手続きから概ね 14 日以内に、応募者宛てに書面にて通知する。

8 協定

(1) 協定書の作成

審査を通過した保証法人と保証内容等について協議し、適正と認められた場合、市と保証法人との間で協定書を締結する。

(2) 協定期間

協定締結日から 1 年間とする。なお、期間満了の 3 か月前までに市又は保証法人から書面による解約の申し出がない場合は、当該協定書と同一条件で 1 年間継続し、以降も同様とする。

(3) 協定書の変更

協定書締結後に、協定内容を変更しようとする場合は、市と協議すること。

(4) 協定の解除

協定締結又は協定発効以前に、保証法人が財務状況の悪化や社会的信用の喪失など、協定締結者としてふさわしくないと認められた場合は、協定を締結しない、又は協定を解除することがある。また、市は、協定を締結しなかった時、又は協定を解除した場合にあっても保証法人が本件に関して支出した費用については保証しない。

(5) 協定における疑義

定めのない事項及び疑義が生じた場合は、市及び保証法人双方が誠意をもって協議する。

9 その他の留意事項

- (1) 市に代わって市営住宅等を管理する者の変更が生じた場合、補償内容は引き継ぐものとし、役割等については、再度、市及び保証法人双方で協議する。
- (2) 申込等に要する経費については、応募者の負担とする。
- (3) 提出された書類は返却しない。また、保証法人の選定以外に無断で使用しない。
- (4) 提出された書類は、袋井市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となり、開示することがある。なお、提出された書類を公開する場合は、事前に保証法人の同意を得るものとする。
- (5) 必要に応じて、不明点の確認や追加資料の提出等を求める場合がある。
- (6) 保証内容の詳細は協議により決定するが、協議がまとまらない場合は無効となる場合がある。また、協定締結する保証法人は一者とは限らない。

10 問い合わせ先

袋井市都市建設部建築住宅課施設営繕係

住 所：〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

電 話：0538-44-3120

E-mail：kenchiku@city.fukuroi.shizuoka.jp