

## 宇都宮市市営住宅の家賃債務保証業者募集要領

宇都宮市（以下「市」という。）は、市営住宅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、市営住宅の入居世帯及び入居決定世帯に対し、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。）を募集します。

### 1 市営住宅の基本的事項

#### (1) 設置目的

市営住宅は、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）及び宇都宮市市営住宅条例（平成 9 年条例第 28 号）等に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するために設置しています。

このため、民間の賃貸住宅とは入退去や家賃に係る制度が大きく異なります。

#### (2) 入居資格

- ・ 世帯収入が 15 万 8 千円以下であること。（高齢者や障がい者等は、21 万 4 千円以下）
- ・ 同居親族があること。（高齢者や障がい者等を除く。）など

#### (3) 家賃制度

- ・ 市営住宅の家賃は、「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します。
- ・ 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します。
- ・ 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）とします。
- ・ 失職や傷病等により収入が一定水準以下の世帯は、家賃の減免措置を講じることがあります。

#### (4) 入居スケジュール（日程はおおよその目安）

募集住宅の公表	募集月の前月 25 日
申込期間	募集月の初日より 5 日間（土・日曜日・祝日を除く。）
抽選会	申込最終日の 2 日後（土・日曜日・祝日を除く。）
入居説明会	抽選会の 4 日後（土・日曜日・祝日を除く。）
入居書類提出期限	入居説明会の 5 日後（土・日曜日・祝日を除く。）
入居開始	募集月の翌月 1 日

#### (5) 市営住宅の管理者

- ・ 市営住宅の管理は、指定管理者制度により株式会社東急コミュニティー（宇都宮市営住宅管理センター）に委託しております。
- ・ 入居者との保証委託契約の締結等にあたっては、宇都宮市営住宅管理センターと連携して業務を行っていただきます。

## 2 対象とする市営住宅

宇都宮市内に存する 20 団地 (3,543 戸) ※令和 5 年 4 月 1 日現在

## 3 応募から家賃債務保証提供開始までの流れ

応募のあった保証法人候補者（以下「候補者」という。）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していただきます。

## 4 応募資格

- (1) 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 条の規定による登録を受け、宇都宮市内を営業地域としていること。
- (2) 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。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生又は再生手続きを行っていないこと。

## 5 業務の基本的事項

### (1) 法令の遵守等

家賃債務保証の実施に当たっては、公営住宅法、公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）、公営住宅法施行規則（昭和 26 年建設省令第 19 号）、宇都宮市市営住宅条例、宇都宮市市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 37 号の 2）等関係法令を遵守し、入居者の個々の事情を十分に把握するなど、入居者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が必要となります。

### (2) 取得した個人情報の保護

業務上知り得た情報を第三者に漏らし、又は不当に利用してはなりません。協定の有効期間が終了した場合も同様とします。

### (3) 再委託の禁止

保証法人は、業務の全部若しくは一部を第三者へ委託し、又は請け負わせてはなりません。ただし、業務の一部については、市と協議の上、委託することができる場合があります。

### (4) 求償権の行使

求償権の行使に当たっては、社会通念に照らして、不適當な時間帯、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てください。

### (5) 苦情等の対応

苦情・相談・事故発生時に責任をもって対応できる体制を構築してください。

## 6 保証内容

### (1) 保証限度額

入居時における家賃の12か月分に相当する金額以上とします。

### (2) 保証範囲

ア 家賃

イ 駐車場使用料

ウ 原状回復費用（住宅を明け渡した際の畳の表替え、襖の貼替等を含む。）

エ 残置物撤去・保管・処分費（死亡退去や入居者行方不明の場合を含む。）

※ 上記以外の共益費や訴訟等の法的手続に要した費用等は補償範囲に含まない。

### (3) 保証期間

入居日から明渡し日までとします。（更新料の支払いを条件とする場合を含む。）

## 7 保証条件

(1) 保証法人自ら入居者等と保証委託契約の締結及び保証料の徴収を行うこと。

(2) 保証債務の弁済方法は、滞納報告型（入居者の滞納があった場合に、市からの請求に基づき代位弁済を行うもの）とする。

(3) 保証料、更新料の額は著しく高額でないものとし、入居者が更新料を滞納したことを理由に、直ちに市に対する代位弁済が停止されるものではないこと。

(4) 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。

(5) 保証法人の債権担保のため、連帯保証人や担保設定は行わないこと。また、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。

(6) 入居者が保証法人による代位弁済を利用した場合に、保証法人に支払う代位弁済手数料等が著しく高額でないこと。

(7) 保証法人が入居者に求償権を行使する際に、遅延損害金等を付す場合は、その利率が消費者契約法（平成12年法律第61号）第9条第1項第2項に規定する割合を超えないものであること。

(8) 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、市が一元的に行い、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づけるものではないこと。

## 8 申込手続き

### (1) 提出書類

申込時、次の書類等を提出してください。提出書類は、原則としてA4判（一部A3判折込とすることも可）としてください。

ア 【様式1】申込書

イ 【様式2】誓約書

ウ 【様式3】保証提案書

エ 【様式4】役員名簿

オ 定款又はこれに準じるもの(定款のない団体にあつては、団体の目的、事務所、資産に関する規定、代表者の任免に関する規定等が記載された書類)

カ 登記事項証明書

キ その他参考資料(業務実績、ノウハウを記載した書類等)

(2) 受付

受付期間については、早期の運用開始に向け、初回分として以下のとおり設定しますが、これ以降も随時受け付けます。

ア 質問の受付

① 受付期間

令和5年12月25日(月曜日)～令和6年1月10日(水曜日)の午前8時30分から午後5時15分まで(土・日曜日・祝日、年末年始(令和5年12月29日～令和6年1月3日)を除く。)

② 提出方法

【様式5】質問票を電子メールにより、(4)に示す提出先のE-mailアドレス宛て送信してください。

③ 質問に対する回答

質問を受理した日から5日以内(土・日曜日・祝日、年末年始(令和5年12月29日～令和6年1月3日)を除く。)に質問者へ電子メールにより回答します。

イ 提出書類の受付

① 受付期間

令和5年12月25日(月曜日)～令和6年1月19日(金曜日)の午前8時30分から午後5時15分まで(土・日曜日・祝日、年末年始(令和5年12月29日～令和6年1月3日)を除く。)

② 提出方法

持参又は郵送のいずれかの方法により、上記期日内に、(4)に示す提出先宛て提出してください。

(3) 提出先

宇都宮市都市整備部住宅政策課市営住宅管理グループ

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1-1-5

電話 028-632-2553

E-mail u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp

(4) 留意事項

ア 市は、当該業務に要する経費は支払わないものとします。また、申込等に要する経費については、応募者の負担とします。

イ 提出された書類は、返却いたしません。

ウ 提出された書類は、宇都宮市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となり、開示することがあります。

エ 必要に応じて、不明点の確認や追加資料の提出を求める場合があります。

オ 申込書類提出後に辞退する場合は、【様式6】 辞退届を提出してください。

カ 保証内容の詳細は、協議において整理していくこととなります。協議がまとまれば協定を締結しますので協定締結者は一人に限りません。協議がまとまらない場合は、協定締結をお断りさせていただきます。

## 9 保証法人の審査方法

### (1) 審査

提出書類をもとに、「4 応募資格」に記載する要件を満たし、かつ「7 保証条件」に記載する条件を満たすかを審査します。

審査項目		審査の主な視点
保証内容の実現性		保証委託契約の対象者が幅広いものとなっているか、市営住宅管理業務の各スケジュールに沿うものであるか等、市営住宅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	保証料等	保証料や継続保証料の金額は適切か。
	手数料等	代位弁済手数料や遅延損害金の設定は適切か。
個人情報保護		個人情報の保護に関する措置がとられているか。
公営住宅における 家賃債務保証の提供実績		行政との連携実績等から市営住宅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

上記(1)の審査結果について、応募者宛て通知します。

## 10 協定

審査を通過した候補者と保証内容等について協議し、適正と認められた場合は、市と候補者との間で協定を締結します。

ただし、協定締結又は協定発効以前に、候補者が財務状況の悪化や社会的信用の喪失など、市との協定締結者としてふさわしくないと認められる状況となった場合は、協定を締結しない又は協定を解除することがあります。

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、候補者が本件に関して支出した費用については補償しません。

なお、協定に定めのない事項及び疑義が生じた場合には、市及び協定締結者双方が誠意をもって協議するものとします。

## 11 問い合わせ先

宇都宮市都市整備部住宅政策課市営住宅管理グループ

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭 1-1-5

電話 028-632-2553

E-mail [u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp](mailto:u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp)