

鳥取県家賃債務保証事業実施要領

制定 平成30年7月20日付第201800107723号鳥取県生活環境部長通知

(趣旨)

第1条 この要領は、鳥取県居住支援協議会活動支援事業補助金交付要綱（平成25年3月25日付第201200184870号鳥取県生活環境部長通知。以下「要綱」という。）別表第1欄の家賃債務保証事業（以下「保証事業」という。）について、要綱に定めるもののほか、保証事業の適正な執行に必要な事項を定めるものとする。

(目的)

第2条 保証事業は、保証人が確保できないため、賃貸住宅の入居が困難な者に鳥取県居住支援協議会（以下「協議会」という。）が家賃債務保証を行うことで、住居の確保を支援し、もって県民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(対象住宅、対象者)

第3条 保証事業の対象となる住宅は、保証事業に係る債務保証に関する契約を協議会と締結することができる鳥取県内の賃貸住宅（家賃の月額が10万円を超えないものに限る。以下「対象住宅」という。）とする。

2 保証事業の対象となる者は、対象住宅に入居を希望し、次に掲げる要件に該当する者（以下「対象者」という。）とする。

(1) 給与、年金、生活保護法（昭和25年法律第144号。以下「法」という。）第2条の保護（以下「生活保護」という。）又はその他の安定した収入があり、対象住宅の家賃及び共益費（以下「家賃等」という。）を継続的に支払うことができること。

(2) 保証人が確保できないこと。

(3) 収入の月額（世帯全員の合計額）が対象住宅の家賃等の月額の2倍以上あること。

(4) 家賃等を滞納中でないこと。

(5) 保証事業以外の家賃債務保証（一般財団法人高齢者住宅財団が実施するものを除く。）の契約を締結することができないこと。

(6) 過去に保証事業を利用したとき、3か月以上の家賃滞納がないこと。

(7) 過去に保証事業を利用したとき、信義に反する行為を行っていないこと。

(8) 自立（他者の支援によるものも含む。）した日常生活を送ることが期待できること。

(9) 対象住宅に入居を希望する者全員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

3 前項第1号の場合において、生活保護を収入とするときは、法第19条第4項に規定する保護の実施機関（以下「保護の実施機関」という。）が、法第37条の2の規定により対象住宅の賃貸人（管理者を含む。以下同じ。）に家賃等を支払うとき（以下「代理納付」という。）に限る（対象者の責に帰すことのできない事由で、代理納付を行うことができない場合を除く。）。

4 対象住宅は、前項の生活保護を収入とする場合において、法第11条第1項第3号に規定する住宅扶助の月額の家賃（以下「住宅扶助」という。）に係る当該市町村の限度額以下の物件に限る。

(利用申込)

第4条 保証事業の家賃債務保証を利用しようとする者（以下「利用者」という。）は、要綱別表第2欄のあんしん賃貸相談員（以下「あんしん賃貸相談員」という。）に住宅探しについて相談し、入居を希望する対象住宅を決定するとともに、家賃債務保証利用申込みに係る事前相談を行う。

- 2 あんしん賃貸相談員は、前項の事前相談を受けたときは、利用者が前条第2項第1号から第3号までに規定する対象者の要件に該当するかについて、鳥取県家賃債務保証事業事前相談チェックリスト（様式第1号）により確認し、協議会にその写しを提出する。
- 3 利用者は、あんしん賃貸相談員が前項の要件を満たすことを確認したとき、鳥取県家賃債務保証事業利用申込書兼同意書（様式第2号、以下「利用申込書」という。）及び次に掲げる書類を協議会に提出するものとする。この場合において、協議会は、利用者に必要な指導を行うものとする。
 - (1) 世帯全員の住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第12条第1項の住民票の写し（本籍地が記載されているもの。以下「住民票」という。）
 - (2) 世帯全員の市町村長が発行する市（町、村）県民税所得課税証明書（以下「課税証明書」という。）、生活保護を収入とするときは保護の実施機関が発行する生活保護の支給額を証する書類（以下「保護決定通知書等」という。）の写し及び協議会が求めるその他収入を証明する書類
 - (3) 鳥取県家賃債務保証事業世帯収支計画書（様式第3号、以下「世帯収支計画書」という。）
 - (4) 世帯に債務があるときは、その債務残高が確認できる書類（以下「債務残高確認書類」という。）
 - (5) 宣誓書（様式第4号）
 - (6) 債務履行遅滞発生時の個人情報調査、照会及び利用に関する同意書（様式第5号）
 - (7) 対象住宅の家賃及び共益費の月額が確認できる書類
 - (8) 市（町、村）県民税納税証明書（以下「納税証明書」という。）
 - (9) その他協議会の会長（以下「会長」という。）が審査に必要と認める書類
- 4 協議会は、利用者がやむを得ない理由で前項の書類を準備することが困難な場合であって、会長が認める書類は、省略することができる。この場合において、協議会は、利用者がその後に省略した書類の準備が可能となったときは、その書類の提出を求めることができる。
- 5 協議会は、利用者が生活保護申請中のときは、保護の実施機関と利用者の生活保護の見込みについて連絡調整を行うものとする。この場合において、生活保護が受給できる見込みがあり、その受給によって前条第2項第3号に規定する要件を満たすときに限り、当該要件に該当するものとみなす。
- 6 前項の利用者は、保護決定通知等を入手後直ちにその写しを協議会に提出しなければならない。
- 7 保証事業による保証の対象は、次に掲げる事項のとおりとする。
 - (1) 滞納した家賃等（以下「滞納家賃等」という。）
 - (2) 残存家財処分にかかる費用及び退去に伴う原状回復に係る費用（以下「原状回復費用」という。）
- 8 保証事業による保証金の支払いは、対象住宅の家賃等の月額の5か月分を上限（賃貸人に敷金が支払われている場合は、当該敷金からの支払を優先するものとする。）とする。
- 9 保証債務には、利息、違約金その他名目の如何を問わず、滞納家賃等及び原状回復費用以外のものは含めないものとする。
- 10 第7項第2号の原状回復においては、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（平成23年8月）によるものとする。

（審査）

- 第5条 協議会は、利用者から利用申込書の提出を受けたときは、次に掲げる基準で審査し、会長が家賃債務保証の引受けの認否を決定する。
- (1) 第3条第2項第1号の規定による家賃等を継続的に支払う能力については、前条第3項第2号の規定による課税証明書、保護決定通知書等及びその他収入を証明する書類、同項第3号の世帯収支計画書、同項第4号の債務残高確認書類並びに同項第8号の納税証明書により利用者の家賃支払能力が十分であること。

- (2) 前項の場合のほか、第3条に規定する対象住宅及び対象者の要件を満たすこと。
- 2 協議会は、利用者が生活保護申請中の場合において、生活保護を受給できる見込みがあり、その受給によって前項第1号に規定する基準を満たすときは、その基準に該当するものとみなす。
 - 3 協議会は、利用者の世帯に債務があるときその他審査のために必要と認めるときは、利用者及びその世帯の収入支出状況を証する書類を求めることができる。
 - 4 会長は、審査において必要なときは、関係者の意見を求めることができる。
 - 5 会長は、次に掲げる事項に該当するときは、家賃債務保証引受審査委員会（以下「委員会」という。）に家賃債務契約引受けの適否について意見を聴取しなければならない。
 - (1) 家賃等の支払能力の判断が困難であるとき。
 - (2) その他、会長が第1項の審査の判断が困難であると認めたとき。

(委員会)

第6条 会長は、次に掲げる事項について審査、審議し、意見を求めるための委員会を設置する。

- (1) 家賃債務保証の引受けの適否及びその引受けに関する条件
- (2) その他、会長が必要と認める事項

2 前項の審査の否認に係る基準は、次の事項のとおりとする。

- (1) 継続的に見込める収入の月額と債務返済の月額の差が、家賃等の月額の2倍未満のとき。
- (2) 債務の増加、収入の減少が見込まれ、2年以内に前号に規定する要件に該当する状態になるとき。
- (3) 現在受けていない受給可能な福祉関係の手当等を受給した場合においても、第1号に規定する要件に該当するとき。
- (4) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第2項の貸金業者に年収の1/3を超える債務があるとき。
- (5) 賃貸人との賃貸借契約の遵守に支障があると見込まれるとき。
- (6) その他継続的な家賃等の支払に支障があると見込まれるとき。

3 委員会は、福祉、不動産、金融関係者から、会長が委嘱する委員3名以内で構成する。

4 委員会は、審査において必要なときは、関係者の意見を求めることができる。

5 委員会は、審査、審議の結果を会長に答申する。会長は、その答申に基づき家賃債務保証の引受けの認否を決定する。

6 委員会の運営については、次に掲げる事項のとおりとする。

- (1) 委員会は、会長が招集する。
- (2) 委員会は、委員の互選により、委員長を1名置く。
- (3) 委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。
- (4) 会長は、委員会にかかる利用者について、前条第4項の意見を聴取したときは、委員会に報告しなければならない。
- (5) 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- (6) その他委員会の運営について必要な事項は、委員会に諮り委員長が定める。

7 委員は、職務上知り得た個人情報等を正当な理由なく他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。その職務を退いた後も同様とする。

8 委員会は、会議、資料及び議事録を公開しない。

(書面表決)

第7条 会長は、家賃債務保証の引受けの認否について、特に緊急を要し、かつ適正であると認める事項については、前条の委員会を省略し、委員に対して書面をもって表決を求めることができる。

(審査結果の通知)

第8条 協議会は、家賃債務保証の引受けの認否について、利用申込書提出後7日以内（第5条第4項の規定により意見を聞いた場合にあっては10日以内、同条第5項の規定により審査会に諮問した場合にあっては14日以内）に、利用者及び対象住宅の賃貸人に鳥取県家賃債務保証事業審査結果通知書（様式第6号）により通知しなければならない。ただし、協議会がやむを得ない事情でこの期間内に審査を終えることができないときその他の特別の事由がある場合においては、この限りでない。

(家賃債務保証契約の締結)

第9条 利用者は、会長が家賃債務保証の引受けを認めたときは、速やかに鳥取県家賃債務保証利用契約（以下「利用契約」という。）に係る当該契約書（様式第7号、以下「利用契約書」という。）2部を協議会に提出するとともに、保証料15,000円を協議会に納付しなければならない。この場合において、振込手数料その他納付に必要な経費は利用者が負担するものとする。

2 協議会は、前項に規定する保証料の納付を確認した後、利用契約を締結し、10日以内に次に掲げる事務を行うものとする。

(1) 利用者に利用契約書1部を送付すること。

(2) 鳥取県家賃債務保証事業台帳（様式第8号）に登録すること。

3 協議会は、前項の契約後、速やかに対象住宅の賃貸人と鳥取県家賃債務保証引受契約（以下「引受契約」という。）を当該契約書（様式第9号、以下「引受契約書」という。）により締結しなければならない。この場合において、引受契約書は、賃貸人及び協議会がそれぞれ1部保有する。

4 利用契約及び引受契約の契約期間は2年以内とする。

5 利用契約を締結する利用者（以下「賃借人」という。）は、速やかに対象住宅の賃貸人と賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結し、その写しを協議会に提出しなければならない。

6 賃借人は、前項の賃貸借契約を遵守し、入居する対象住宅（以下「入居対象住宅」という。）の使用について必要な注意を払い、かつ、これを正常な状態に維持しなければならない。

7 協議会は、賃借人の中途での入居対象住宅の退去又は利用契約、引受契約若しくは賃貸借契約の解除の場合においても、納付された保証料を返還しないものとする。ただし、やむを得ない理由で賃借人が転居する場合で、会長が認めたときは、利用契約の残月数（月数未満は切り捨てる。）に625円を乗じた額から振込手数料を減額した額を返還することができる。

8 賃借人及び賃貸人は、利用契約の契約期間内に家賃等若しくは賃貸人の変更又は賃借人の死亡に伴い同居人に承継があったときは、速やかに、鳥取県家賃債務保証契約事項変更申請書（様式第10号）で協議会に報告し、本条に係る契約を変更しなければならない。

9 協議会は、前項に係る契約の変更について、第5条の規定による審査を省略することができる。

(契約の解除)

第10条 会長は、賃借人が次に掲げる事項のいずれかに該当するときは、利用契約及び引受契約を解除することができる。

(1) 不正又は虚偽の申請により契約を締結したことが判明したとき。

(2) 賃借人が死亡したとき（賃借人の同居人が賃貸借契約を承継したときを除く。）。)

(3) 賃借人があらかじめ会長に連絡又は通知することなく、2か月以上入居対象住宅に不在が続き、又は行方不明のとき。

(4) 賃借人が第3条第2項に規定する対象者の要件に該当しなくなったとき。

(5) その他、協議会が契約の解除が適当と認めたとき。

2 会長は、前項の場合において、家賃債務保証契約解除通知（様式第11号）で賃借人及び貸貸人に通知する。ただし、所在が不明のときはこの限りでない。

(契約の更新)

第11条 賃借人は、利用契約の期間満了後、引き続き入居対象住宅において継続して保証事業の家賃債務保証を受けようとするときは、利用申込書を契約満了日の60日前までに提出しなければならない。

2 賃借人は、前項の場合において、第4条第3項第1号の住民票（対象者の世帯に変動がない場合に限る。）及び同項第7号の書類（対象住宅の家賃、共益費の月額に変動がない場合に限る。）の利用申込書に係る添付を省略することができる。

3 協議会は、賃借人の契約満了日の90日前までに契約更新手続について通知する。

4 協議会は、第1項の手続きについては第9条の規定を準用する。

(関係書類及び履行状況に関する調査)

第12条 協議会は、必要と認めるときは、賃貸借契約に関する書類若しくは賃借人が賃貸借契約に基づき負担する債務の履行状況を調査し、又はこれらについて貸貸人に対し必要な協力を求めることができる。

2 協議会は、貸貸人が正当な理由がなく前項に基づく協議会の調査を妨げ、又は協議会の求めた協力に応じないときは、保証債務の履行の責めを免れるものとする。

(保証債務の免除)

第13条 協議会は、次に掲げる事由があった場合、保証債務の履行の責めを免れるものとする。

(1) 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変に基づく著しい社会的又は経済的混乱によって生じた賃貸借契約の債務不履行

(2) 地震（津波を含む。）又は噴火に基づく著しい社会的又は経済的混乱によって生じた賃貸借契約の債務不履行

2 協議会は、貸貸人が故意又は重大な過失により、賃貸借契約上の債権の保全又は取立てを怠ったため当該債権を回収すること又は弁済を受けることができなくなったときは、適切な措置を取れば回収すること又は弁済を受けることができたであろう範囲において保証債務の履行の責めを免れるものとする。

(家賃等滞納時の事務)

第14条 貸貸人及び協議会は、賃借人に1か月の家賃等の滞納が発生したときは、次に掲げる事項を行うものとする。

(1) 貸貸人は、速やかに文書、訪問又は電話で賃借人に督促し、家賃等回収に努めるものとする。この場合において、貸貸人は、督促後10日以内に支払いがないときは、家賃等滞納状況報告書（様式第12号、以下「滞納状況報告書」という。）により会長に報告しなければならない。

(2) 協議会は、前号の規定による報告を受けた場合は、賃借人の収入支出状況を確認し、賃借人に賃借人及びその世帯の収入支出状況を証する書類等で収入支出状況の説明を求め、家賃等が納付できるよう改善に努めるよう指導するものとする。

2 貸貸人及び協議会は、賃借人に2か月の家賃等の滞納が発生したときは、次に掲げる事項を行うものとする。

(1) 貸貸人は、直ちに、文書、訪問又は電話で賃借人に催促し、家賃等回収に努めるものとする。この場合において、貸貸人は、賃借人が滞納3か月に及んだときは、賃貸借契約を解除することを予告するものとする。

(2) 貸貸人は、前号の規定による催促を行ったときは、直ちに、滞納状況報告書により会

長に報告しなければならない。

(3) 協議会は、前号の規定による報告を受けたときは、賃借人に再度前項第2号の規定による指導を行うとともに、その後の賃借人の家賃等支払、退去見込み等の状況把握を行うものとする。

3 協議会は、賃貸人が第1項第1号又は第2項第1号の督促を怠ったときは、保証債務の履行を免れるものとする。

4 協議会は、生活保護を収入とする賃借人が家賃等の滞納を行ったときは、保護の実施機関に報告するものとする。

(退去時の報告)

第15条 賃貸人は、賃貸借契約解除及び賃借人退去後速やかに賃貸借契約解除及び賃借人退去報告書(様式第13号)により協議会に報告しなければならない。

2 協議会は、前項の規定による報告を受けたときは、利用契約及び引受契約を終了することができる。この場合において、協議会は、鳥取県家賃債務保証契約終了通知書(様式第14号)により賃借人及び賃貸人に通知するものとする。ただし、所在が不明の場合はこの限りでない。

(保証債務の履行)

第16条 賃貸人は、協議会に保証債務の履行を請求する場合は、次に掲げる書類を協議会に提出しなければならない。

(1) 鳥取県家賃債務保証事業保証債務履行請求書(様式第15号)

(2) 債務不履行の事実及び請求額を証する書類

(3) 賃借人が入居対象住宅を明け渡したことを証する書類

(4) その他、会長が保証債務履行について必要と認める書類

2 協議会は、前項の規定による書類の提出を受けた日の翌日から起算して30日以内に保証債務を履行する。ただし、協議会がこの期間内に必要な調査を終えることができないときその他の特別の事由があるときは、この限りでない。

3 協議会は、次に掲げる場合には、保証債務の履行の責めを免れるものとする。

(1) 賃貸人が正当な理由がないのに、第1項の規定による書類の提出を行わなかったとき。

(2) 賃貸人が第1項の書類に故意に不実の記載をし、又はその書類若しくは証拠を偽造又は変造したとき。

4 協議会は、第1項の書類が適正と認めるときは、請求額(滞納家賃等及び原状回復費用の合計から敷金など賃借人に返還する額から控除した額)を賃貸人に支払うものとする。

5 賃貸人は、前項の場合において、協議会が支払った金額の債権を協議会に譲渡するものとする。このとき、賃貸人は、協議会が得た債権の権利の保全及び行使に係る書類の交付その他必要な協力をしなければならない。

(求償権の行使方法等)

第17条 協議会は、前条第2項の規定による保証債務を履行したときは、直ちに、賃借人に対してその履行により取得した求償権に基づく請求を行うことができる。

2 賃借人は、前項の請求を受けたときは、直ちに償還に応じるものとする。この場合において、償還時に必要となる振込手数料その他納付に必要な経費は賃借人が負担するものとする。

(通知義務)

第18条 賃借人は、次に掲げる事実が発生したときは、遅滞なくその事実を協議会に通知するものとする。

(1) 賃借人が対象住宅に係る賃貸借契約の債務不履行若しくは違反又は協議会が保証債務を履行すべき事態が発生したとき。

(2) 借借人が破産法（平成16年法律第75号）第2条第1項の破産手続（以下「破産手続」という。）、同条第11項の支払不能（以下「支払不能」という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定による再生手続開始の申立て（以下「民事再生手続開始の申立て」という。）があったとき。

(3) 借借人の氏名又は連絡先に変更があったとき。

(4) 緊急連絡先の氏名、住所又は連絡先の変更があったとき。

2 貸貸人は、借借人に係る次に掲げる事実の発生を知ったときは、遅滞なくその事実を協議会に通知するものとする。

(1) 家賃等滞納1か月以内の履行遅滞を除く貸貸借契約の債務不履行若しくは貸貸借契約違反又は協議会が保証債務を履行すべき事態が発生したとき。

(2) 破産手続、支払不能又は民事再生手続開始の申立てがあったとき。

(3) 氏名又は連絡先の変更があったとき。

(4) 緊急連絡先の氏名、住所又は連絡先の変更があったとき。

(5) 住所変更の届出を怠ったときその他借借人の責めに帰すべき事由によって、所在が不明となったとき。

（個人情報収集、利用、提供に関する同意）

第19条 借借人は、協議会に対する債務の履行に遅滞が生じたときは、その債務の回収に必要な範囲で協議会が借借人の個人情報を保有する次の関係機関に調査又は照会を行い、借借人の個人情報の提供を受けることに同意するものとする。

(1) 金融機関から取引口座の有無及び取引状況

(2) 保険会社から加入状況及び保険契約内容

(3) 借借人の勤務先又は受注先から借借人が有する給料債権、報酬債権及び売掛金債権

(4) 借借人と貸貸借契約を締結した貸貸人、貸貸物件を管理している不動産管理会社又は貸貸物件を紹介した不動産仲介業者から借借人の連絡先及び転居先の住所

(5) 地方公共団体から地方税法（昭和25年法律第226号。以下「地方税法」という。）第4条第2項第1号の道府県民税（地方税法第1条第2項の規定により読み替えた都民税を含む。）及び地方税法第5条第2項第1号の市町村民税（地方税法第1条第2項の規定により読み替えた特別区民税を含む。）に関する情報（所得の種類及び金額、収入の種類、その収入に係る支払者の住所及び名称、所得控除の種類及び控除額並びに収入の生命保険の控除の対象となった保険料の支払い先の名称及び住所等）

(6) 地方公共団体から地方税法第15条に規定する徴収猶予、地方税法15条の5に規定する換価の猶予及び地方税法15条の7に規定する滞納処分停止の措置の有無

(7) 地方公共団体から生活保護の有無

(8) 地方公共団体から勤務先の名称及び住所（地方税法第1条第1項第10号の特別徴収義務者の名称及び住所）

（委託した場合の措置）

第20条 要綱第3条第5項第1号の規定により、保証事業の委託を受けた者（以下「保証事業者」という。）が行う場合は、本条及び第6条第3項の規定による審査員の委嘱を除き、本要領の「協議会」とあるのは「保証事業者」、「会長」とあるのは「保証事業者の代表者」と読み替えるものとする。

2 保証事業者は、本要領に基づき保証事業を行うものとする。

3 協議会は、保証事業者に対し、保証事業の実施状況を調査し、必要な報告を求めることができる。

4 協議会は、保証事業の目的達成のために、保証事業者に対し必要な助言、指導その他の援助を行うように努めるものとする。

5 保証事業者は、次の各号に掲げるときは、協議会に報告しなければならない。

(1) 第5条第5項に規定する委員会の意見を聴取するとき。

- (2) 第8条に規定する審査結果通知が否認のとき。
 - (3) 第10条第1項に規定する契約解除を行ったとき。
 - (4) 第14条第1項第1号に規定する報告があったとき。
 - (5) 第14条第2項第2号に規定する報告があったとき。
 - (6) 第15条第1項に規定する賃貸借契約解除及び退去完了報告を受けたとき。
 - (7) 第16条第1項に規定する保証債務の履行を請求されたとき。
 - (8) 第17条第1項に規定する求償権に基づく請求を賃借人に行ったとき。
- 6 保証事業者は、職務上知り得た個人情報等を正当な理由なく他人に知らせ、又は不当な目的で使用してはならない。その委託契約期間終了後も同様とする。

(委任)

第21条 この要領に定めるもののほか、施行に必要な事項は別に定める。

附 則

この要領は、平成30年7月20日から施行し、平成30年度事業から適用する。