

「道営住宅における保証人制度のあり方
について」の答申

令和元年 8 月

北海道住宅対策審議会

【北海道住宅対策審議会 委員】

(委員長)

岡田 直人 北星学園大学 社会福祉学部 教授

(委員)

森 傑 北海道大学 大学院工学研究院 教授
片山 めぐみ 札幌市立大学 デザイン学部 講師
片桐 由喜 小樽商科大学 商学部 教授
牧野 准子 ユニバーサルデザイン有限会社環工房 代表取締役
八木 由起子 「北海道生活」編集長
松田 裕子 ニセコ町商工会 監事 「BYWAY後志」編集長
新田 良弘 (一社)北海道建設業協会 建築委員会副委員長
遠藤 謙一良 (公社)日本建築家協会 北海道支部 支部長
吉田 治 (公社)北海道宅地建物取引業協会 副会長
猪狩 ふみの (社福)北海道社会福祉協議会 福祉施設部会 副部会長
荒木 敏安 日本労働組合 総連合会北海道連合会 副事務局長
森下 美紀子 北海道女性団体連絡協議会 理事
中井 悦子 江別消費者協会 副会長
工藤 広 稚内市長

【北海道住宅対策審議会 住宅管理専門部会 委員】

(部会長)

片桐 由喜 小樽商科大学 商学部 教授

(委員)

吉田 治 (公社)北海道宅地建物取引業協会 副会長
牧野 准子 ユニバーサルデザイン有限会社環工房 代表取締役
猪狩 ふみの (社福)北海道社会福祉協議会 福祉施設部会 副部会長
中井 悦子 江別消費者協会 副会長

◇ 目 次 ◇

はじめに	1
1 道営住宅管理の現状について	2
(1) 公営住宅の役割の変遷	2
(2) 住宅管理の現状	2
① 道営住宅の状況	2
② 入居者の状況	3
③ 家賃の状況	3
④ 応募の状況	3
2 道営住宅における保証人制度のあり方について	4
(1) 民法改正の概要について	4
① 背景	4
② 道営住宅に関連する改正	4
(2) 公営住宅の保証人制度に対する国の考え方について	5
(3) 道営住宅における保証人制度について	6
① 現状	6
② 保証人制度のあり方	7
ア) 新連帯保証人について	7
イ) 現連帯保証人について	9
おわりに	10

<参考> 「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」

(平成30年3月30日 国住備第503号 国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

はじめに

北海道住宅対策審議会は、令和元年6月5日に北海道知事から「道営住宅における保証人制度のあり方について」の諮問を受けた。当審議会は審議にあたり、専門部会を設け、慎重に審議を重ねてきたところである。

本道は、急速な少子高齢化の進行やこれまでに経験したことのない人口の減少といった大きな社会状況の変化に直面しており、道民が安全で安心して暮らせる持続可能な地域社会を形成していくためには、住生活の安定確保及び向上を促進し、子育て世帯、高齢者、障がい者など多様化する住宅困窮者の居住の安定を確保するとともに、コミュニティの再生といった地域課題の解決に対応していくことが重要である。

このたび、民法の一部を改正する法律が公布され、入居保証の取扱いが令和2年4月1日に施行されることを踏まえ、北海道営住宅の入居保証に関し、住宅セーフティネットとしての役割や高齢化社会への対応、家賃収納の状況などを考慮し、北海道営住宅における保証人制度のあり方について審議をしてきた。

こうした考えをもとに当審議会では、答申をとりまとめたところであり、知事は、本答申の趣旨に沿って、道営住宅における保証人制度のあり方について所要の措置を講じられたい。

1 道営住宅管理の現状について

(1) 公営住宅の役割と変遷

住宅は最も重要な生活基盤であり、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることについては、より公平な所得分配の達成や、社会・経済の持続的発展の実現等の観点から、住宅政策の大きな柱として位置づけられ、公営住宅の供給という形で推進されてきたところである。

公営住宅制度は、戦後復興期における住宅ストックの量の絶対的な不足の解消を果たすものとして創設され、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を住宅困窮者に供給することにより、国民の居住の安定に大きな役割を果たしてきた。

その後、住宅市場の充実等に伴い、昭和40年代に一世帯一住宅が確保されてからは、量の確保より質の向上に重点を置いた住宅政策が展開され、また、社会経済情勢の変化に伴う多様な住宅困窮者が生じる中で、公営住宅についても、住宅市場を補完する住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮する低額所得者に対してより公平かつ的確に供給されるよう、制度の充実が図られてきたところである。

特に平成8年の公営住宅法改正以降、公営住宅の政策効果の観点から、地域の実情に応じた公営住宅政策が展開できるよう、入居者資格の裁量権が認められるなど、地方公共団体の政策選択手段が拡大されたところである。

(2) 道営住宅管理の現状

① 道営住宅の状況

平成30年度末における管理戸数は22,304戸(34市18町)であり、耐用年限(70年)の半分を経過した昭和58年以前に供給された住宅が全体の約4割を占め、そのほとんどが4、5階建ての中層住宅となっている。

これらは、建物や設備の老朽化が進んでおり、計画的かつ効率的な建替や改善の実施、あるいは修繕、設備の更新などによる適切な維持管理が今後とも必要となっている。

② 入居者の状況

急速に進展する少子高齢化、高齢者世帯への入居優遇措置や入居期間の長期化などにより高齢化が進み、令和元年7月1日現在で60歳以上の高齢者世帯※が入居している世帯が47.3%、うち半数以上が高齢単身者世帯となっており、隣近所の交流が希薄化し、団地の自治会活動などへの影響が懸念される。

良好なコミュニティを形成することが望ましいことから、子育て世帯や新婚世帯など、特定の世帯を対象とする特定目的住宅の活用や抽選率の引上げにより、優先的に入居させる措置を講じるなど、多様な世代を優先的に受け入れられるような取組みが、今後も求められる。

※ 高齢者世帯

- ・世帯全員が60歳以上（*夫婦のみの世帯は、一方が60歳未満でも該当）
- ・世帯全員が60歳以上と18歳以下

③ 家賃の状況

平成8年の公営住宅法の改正に伴い、これまで一定の限度額以下で家賃を定める「限度額家賃制度」であったものが、世帯の収入や住宅の便益に応じて家賃を決定する「応能応益家賃制度」が導入されたほか、入居収入基準の見直しや減免世帯の増加、管理戸数の減少などにより、総体的に家賃額が抑えられることとなり、制度導入前に約69億円あった家賃収入が、平成30年度には約46億円まで減収している。

一方で、現年度家賃の収納率については、平成9年度に96.8%であったが、滞納整理の強化や法的措置を講じるなどにより、平成30年度には98.8%と着実に上昇しており、今後もこうした取組み強化が必要である。

④ 応募の状況

過去10年の平均応募倍率の推移を見ると、平成20年度は12.3倍であったものが、25年度10.1倍、30年度は3.8倍となっており、減少傾向にある。

また、公募にあたっては、高齢者世帯や障がい者世帯など住宅困窮度が高い世帯に対して、特定目的住宅の活用や当選率の引上げにより、優先的に入居させる措置を講じているほか、新婚世帯や道外からの移住世帯を対象とした特定目的住宅を追加するなど、新しい取組みも実施している。

2 道営住宅における保証人制度のあり方について

(1) 民法改正の概要について

① 背景

民法の債権関係の規定（契約等）は、明治29年（1896年）に民法（明治29年法律第89号）が制定された後、約120年間ほとんど改正がされていなかった。

この間、我が国の社会・経済は、取引量の増大、取引内容の複雑化・高度化、高齢化、情報伝達手段の発展など、様々な面で大きく変化し、対応させる必要があった。

そこで、民法のうち債権関係の規定について、取引社会を支える最も基本的な法的基礎である契約に関する規定を中心に、社会・経済の変化への対応を図るための見直しを行うとともに、民法を国民一般に分かりやすいものとする観点から実務で通用している基本的なルールを適切に明文化するなど約200項目の改正を行い、平成29年（2017年）5月に「民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）」（以下「改正法」という。）が制定され、令和2年（2020年）4月1日から施行されることとなった。

② 道営住宅に関連する改正

改正法のひとつに「保証人の保護に関する改正」が行われ、建物の賃貸借契約に係る保証人など「個人根保証契約※」を締結する場合は、これまで保証する額に制限がなかったものが、改正法の施行日後（令和2年4月1日以降）は「極度額※」を定めなければ、その効力が生じなくなることから、道営住宅における保証人制度のあり方についても検討する必要がある。

※ 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

※ 極度額

根抵当権により担保することができる債権の合計額の限度

(2) 公営住宅の保証人制度に対する国の考え方について

国土交通省は、改正法により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法における債権関係の規定の見直しが行われたことから、公営住宅への入居に際しての取扱いについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として、各都道府県及び政令市あてに通知を行った。

【国の考え方（要旨）】

- ① 近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、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。
- ② 住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。
- ③ 保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えます。
- ④ 仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となるが、例えば「～円」、「～円（入居当初の家賃の～ヶ月分相当分）」といったようにその額を明確に定める必要がある。
- ⑤ 家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要である。

(3) 道営住宅における保証人制度について

① 現状

昭和28年10月に北海道営住宅管理条例(昭和28年条例第130号)が制定され、入居の手続きとして「入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事が適当と認める連帯保証人の連署する請書の提出」を入居の条件としており、手続きしない場合には、入居を取り消すことができるとしている。

また、平成9年4月からは、新たに北海道営住宅条例(平成9年条例第11号)を制定し、連帯保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないように、「高齢であること等により連帯保証人の確保が困難であると認められる場合」には、連帯保証人を免除することができる規定が追加された。

道営住宅における連帯保証人の役割としては、入居者が3ヶ月以上滞納した場合に、連帯保証人は道から送付される督促依頼状に基づき、入居者に納付督促を行うほか、実質的な緊急時の連絡先としての役割も担っている。

<参考>

○ 北海道営住宅条例(平成9年条例第11号) 抜粋

(入居の手続)

第11条 入居決定者は、知事が入居を決定した日から15日以内に次に掲げる手続をしなければならない。

(1) 入居決定者と同程度以上の収入を有する者で、知事が適当と認める連帯保証人の連署する請書を提出すること。

(2) 第18条に規定する敷金を納付すること。

2 知事は、入居決定者が規則で定める要件に該当するときは、前項第1号の請書に連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。

3 知事は、入居決定者にやむを得ない事情があることにより第1項に規定する期間内に同項第1号の請書を提出することができないと認めるときは、同号の手続の期間を別に定めることができる。

4 知事は、入居決定者が第1項の手続をその期間内にしないときは、当該入居決定者の入居の決定を取り消すことができる。

5～6 (略)

○ 北海道営住宅条例施行規則(平成9年規則条例第42号) 抜粋

(入居の手続)

第9条 条例第11条第1項第1号(条例第50条及び第54条において準用する場合を含む。)の請書の様式は、別記第3号様式とする。

2 条例第11条第2項(条例第50条及び第54条において準用する場合を含む。以下同じ。)の規則で定める要件は、高齢であること等により連帯保証人の確保が困難であると認められる者であることとする。

3～6 (略)

② 保証人制度のあり方

改正法の施行日後（令和2年4月1日以降）に、新たに契約する連帯保証人（以下、「新連帯保証人」という。）については、改正法が適用されることから、「極度額の設定」若しくは「連帯保証人制度の廃止」を行う必要がある。

また、改正法の施行日前（令和2年3月31日以前）に、契約している従前入居者の連帯保証人（以下、「現連帯保証人」という。）については、現行法が適用されることから、引き続き保証契約は有効である。

保証人制度のあり方については、保証契約の締結日により適用される法律が異なることから、それぞれ制度の検討が必要である。

ア) 新連帯保証人について

道営住宅における連帯保証人制度は、家賃を滞納する入居者に対して納付督促などを行うことによる滞納の抑止効果のほか、入居者と連絡が取れない場合などには実質的な緊急時の連絡先としての役割を担っている。

連帯保証人の資格については、昭和28年10月から条例において「入居決定者と同程度以上の収入を有する者」としており、これは、住宅に困窮する低額所得者に提供する公営住宅の役割を踏まえ、これまで、金銭的な保証よりも、入居者以外の連絡先を確保することを重視してきたところである。

改正法に基づき極度額を定め、今後、新連帯保証人を求める場合には、新連帯保証人は少なくとも極度額を支払う能力のある者とする必要があり、一定以上の収入や極度額以上の預貯金がある者とするなどの資格要件を厳格化することが求められる。この資格要件の厳格化により、新連帯保証人のなり手がますます不足することが懸念される。

このため、家賃債務保証業者等による機関保証の活用も考えられるが、道営住宅では、連帯保証人免除の規定があることや低額所得者である入居者の金銭的な負担（保証料）が増えることのほか、家賃滞納が生じた場合には、保証業者等から道に滞納家賃が支払われるものの、その費用については、保証業者等が入居者に請求することとなるため、家賃滞納の繰り返しや保証契約の打ち切りが懸念される。

さらに、新連帯保証人を求める場合、道は新連帯保証人あての納入通知書の発行のほか、納入年月日、納入額及び極度額の残額など、新連帯保証人の債権管理が新たに求められる。

次に、家賃収納の状況を見ると、道営住宅では、現在、全体の約1%の世帯が連帯保証人を免除されており、連帯保証人の有無による家賃の滞納率を比較すると、1ヶ月以上の滞納では、連帯保証人のいる世帯が5.1%、いない世帯が5.4%となっており、3ヶ月以上では、いる世帯が2.8%、いない世帯が4.0%となっている。いない世帯の絶対数が非常に少ないため、単純に比較はできないものの、連帯保証人の有無が滞納率に大きく影響があるとまでは言えない。

連帯保証人の有無と家賃滞納の関係

(令和元年6月5日現在)

連帯保証人	全世帯数	1ヶ月以上		3ヶ月以上	
		滞納戸数	滞納率	滞納戸数	滞納率
有	19,787戸	1,011戸	5.1%	545戸	2.8%
無	202戸	11戸	5.4%	8戸	4.0%

以上のことから、近年、身寄りのない単身高齢者等の増加や労働力人口の減少などを踏まえると、今後、道営住宅への入居に際し、連帯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。

また、道営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で提供しており、その目的を踏まえると、連帯保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要である。

このため、連帯保証人の確保を道営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきである。

その際、連帯保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居に際し、緊急時における連絡先を確保すべきと考える。

なお、連帯保証人制度を廃止した場合にあっても、入居者の家賃納付意識が希薄とならぬよう、道営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等の周知・啓発や家賃の口座振替払いの推進に努めるなど、滞納を未然に防ぐ取組みを行うとともに、家賃滞納が生じた場合には、個別具体的な納付指導を徹底するなど、滞納整理の強化や住宅明渡請求に係る選定基準の見直しを併せて検討すべきと考える。

イ) 現連帯保証人について

現連帯保証人については、令和2年4月1日以降も現行法が適用され、引き続き保証契約が有効となるが、仮に新連帯保証人を求めない場合には、新規入居者と現連帯保証人のいる従前入居者との間で不均衡が生じることとなる。

しかしながら、現に家賃を滞納している者がいることや連帯保証人が実質的な緊急時の連絡先となっていることを踏まえると、引き続き、現連帯保証人の役割を担って貰うべきである。

また、これまで、連帯保証人を辞任する場合には、新たな連帯保証人を確保する必要があったが、令和2年4月1日以降、新たな連帯保証人には、極度額を設定しなければ、その効力が生じないことになる。

このようなことから、高齢など特にやむを得ないの事情がある場合には、緊急時における連絡先を確保するなど、一定の要件を満たせば辞任を認めるべきと考える。

おわりに

当審議会では、道営住宅における保証人制度のあり方について審議し、急速に進展する少子高齢化により、道営住宅の入居世帯についても高齢者世帯の増加が進み、労働者人口の減少や連帯保証人のなり手不足により、連帯保証人の確保がより一層困難になることを懸念している。

現行の道営住宅における保証人制度において、連帯保証人は家賃等の滞納の抑止力としての役割だけでなく、実質的な緊急時の連絡先としての役割を担っており、高齢者世帯などへの安否確認の手段として重要な位置付けとなっている。

本答申では、高齢者世帯が緊急連絡先の確保を前提として保証人制度を転換するよう意見をしているところであり、今後、入居手続きにおいて届け出を検討される緊急連絡先には高齢者世帯などへの安否確認の手段となることが望ましいと考える。

今後は、一層増加する高齢者世帯の見守りや安否確認を行う仕組みの構築、特定目的住宅を活用し、子育て世帯等を含めた多様な世帯をバランス良く混在させることにより良好なコミュニティ形成を図るほか、住民による見守りや声かけなどの取り組みがなされるなど、高齢者が安心して生活できるよう、より一層配慮していただくとともに、子育て世帯、障がい者など多様化する住宅困窮者の居住の安定確保に努めていただきたい。

国住備第503号

平成30年3月30日

各都道府県知事・政令市

住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局

住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成32年4月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）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を地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対する的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、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ます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的視点から低廉に設定されているものであり、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知・啓発に努め、家賃の滞納があった場合には、法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨をあらかじめ理解していただくとともに、実際に家賃の滞納が生じた場合には、滞納額が累積しておよそ支払いが困難となる前に、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じるとともに、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、入居者の置かれている状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくことが重要です。

特に、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免や徴収猶予等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていただくようお願いします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」（平成18年3月31日付け国住総第212号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされており、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いします。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

ットワークを活用するようお願いいたします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円(入居当初の家賃の～ヶ月分相当分)」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとするに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定(第465条の2)のほかにも、公営住宅制度に係るものとしては以下のような改正が行われたところです。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務(第458条の2)
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務(第458条の3)
- ・賃借人による修繕(第607条の2)
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等(第611条)
- ・賃借人の原状回復義務(第621条)

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対する的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるとともに、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

(参考) 民間賃貸住宅における判例 (平成9年11月13日最高裁判決)

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。