

## 伊豆市営住宅家賃等債務保証業者募集要領

### 1 趣旨

この要綱は、伊豆市営住宅条例（平成16年4月1日条例第168号。以下「条例」という。）第12条第3項に規定する、入居者の連帯保証人を必要としない特別な事情として、入居者が家賃等債務保証業者との契約を締結した場合とし、当市とその家賃等債務保証業者である者が協定を締結するために必要な事項を定める。

### 2 参加者の資格要件

本要領による募集に参加する者（以下「参加者」という。）は、次に掲げる条件を全て満たしていること。

ア 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者であること。

イ 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5条第1項の規定による登録を受け、静岡県を営業区域としている者。

ウ 公営住宅の家賃等債務保証について、地方公共団体との協定を締結し、現在も協定が継続している実績を有すること。

エ 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なされている者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと又は民事再生法（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る者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

オ 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。以下カにおいて「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）でないこと。

カ 法人の代表者が暴力団員等（法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）でないこと。

キ 法人の役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員等でないこと。

ク 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員等を利用している者でないこと。

ケ 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し又は関与している者でないこと。

コ 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者でないこと。

サ 暴力団又は暴力団員等であることを知りながら暴力団又は暴力団員等を利用している者でないこと。

シ 一般社団法人情報マネジメントシステム認証センターが認定する I S M S 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機構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。

### 3 保証委託契約の内容（提供を求める保証の条件）

#### （1）保証委託契約

##### ア 契約対象者

家賃等債務保証業者が締結する保証委託契約（以下「保証委託契約」という。）の対象者は、市営住宅に入居しようとする者又は入居者（以下「入居者等」という。）とする。

##### イ 保証範囲

保証委託契約の補償範囲は次の（ア）（イ）及び（ウ）とする。

（ア） a 保証委託契約における入居者等の家賃（月額）の 12 カ月分相当額を限度とする範囲で保証するもの

b 条例第 12 条第 5 項に規定する入居可能日から退去日（無断退去の場合は無断退去者として当市が認定した日、孤独死の場合はその事実を確認した日）の間に生じた次に掲げるもの

- ・家賃（条例第 15 条、毎年度、認定された収入に基づき市長が定める額）
- ・駐車場の使用料（条例第 58 条）
- ・市営住宅の明渡しに係る契約解除後の賃料相当額損害金（家賃及び駐車場使用料の相当額）

（イ）退去時の残置物撤去（死亡退去時の残置物撤去含む。家賃等債務保証業者が費用を負担し実施する。）

（ウ）退去時の原状回復費用（保証限度額は、家賃（増額がない場合は保証委託契約時の家賃）の 3 カ月分に相当する額。）

##### ウ 保証委託契約の締結と保証料等

###### （ア）保証委託契約の締結と保証料

- a 家賃等債務保証業者は、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。
- b 家賃等債務保証業者は、契約した入居者等の個人情報を市から得ることについて、保証委託契約書に入手する個人情報の範囲とともに記載し、契約締結時に入居者等から同意を得なければならない。
- c 保証料の年額は、家賃等債務保証業者が「入居者等の家賃（月額）（税込）以下」で定める。

###### （イ）継続保証料

- a 家賃等債務保証業者は、自ら入居者等から継続保証料の徴収を行うこと。
- b 継続保証料の年額は、家賃等債務保証業者が「10,000円（税込）以下」で定める。
- c 家賃等債務保証業者の市に対する保証は、入居者等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こと。

(2) 連帯保証人等

家賃等債務保証業者は、保証委託契約において入居者等に自然人又は法人の保証を求めることはできない。

(3) 保証の債務履行請求

保証の債務履行は、家賃等債務保証業者が、市の請求に基づき代位弁済を行う。家賃等債務保証業者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共にその支払いに係る費用を負担する。

(4) 求償権の行使等

家賃等債務保証業者は入居者等に求償権を行使する場合に、利息及びその他手数料を徴収してはならない。

(5) その他

ア 協定書には、家賃等債務保証業者が市に対し、入居者等に対する市営住宅の明渡し請求又は明渡し控訴の提起を行うことを要求等できる旨を含まないこと。

イ 家賃等債務保証業者の社員及び従業員は、関係法令及び関係条例等を遵守しなければならない。

ウ 家賃等債務保証業者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えいしてはならない。また、個人情報の取扱い及び暴力団等の排除については細心の注意を払うこと。

エ 市が行う主な業務等は以下のとおりとする。

(ア) 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布のみ、保証料及び継続保証料の徴収は行わない。）

(イ) 入居者等に対する家賃、駐車場の使用料金及び市営住宅の明渡しに係る契約解除後の賃料相当損害金の徴収（家賃債務保証業者が、入居者等から、直接、クレジットカード・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。）

(ウ) 条例等に定める不履行があるときの入居者等に対する履行請求、履行催告、即決和解、市営住宅の明渡しに係る契約解除の意思表示及び明渡し請求（裁判内外を含む。）

(エ) 家賃等債務保証業者に対する、家賃、駐車場の使用料及び市営住宅の明渡しに係る契約解除後の賃料相当損害金の滞納情報の提供並びに保証の債務履行

の請求（毎月、納期限から原則 20 日以内に行う。納期限から 20 日以内にこれを行えない場合の対応は、協定者と協議する。）

#### 4 家賃等債務保証業者の選定方法について

「2 参加者の資格要件」に記載する要件を満たし、かつ「3 保証委託契約の内容（提供を求める保証の条件）」に記載する条件を受諾するものとして協定予定者を決定する。

《審査項目》

審査項目		審査の主な内容
保証委託契約の対象者		・幅広い世帯が保証委託契約の対象であるか。
保証委託契約の保証料等	保証料	・年額が入居者等の家賃（月額）（税込）以下であるか。 ただし、家賃（月額）（税込）が 10,000 円以下の場合はこの限りでない。
	継続保証料	・年額が 10,000（税込）以下であるか。 ・家賃債務保証業者の市に対する保証は、入居者等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こと。
求償権の行使等	分納相談、その他の対応	・入居者等に対し、求償権の行使の際に利息及びその他の手数料を徴収しないこと。 ・訪問や電話、時間帯、債権回収の方法、分納相談、福祉制度の紹介とつなぎ等がされるか。
公営住宅における地方公共団体との協定実績		・協定実績等

※経営状況も審査項目とする。

※個人情報の保護に対する安全管理の措置が十分でない場合は協定予定者から除外する。

#### 5 提出書類及び提出期間等

##### (1) 提出書類

参加者は、提出期間内に下記書類を各 1 部提出すること。なお、提案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 参加申込書（様式第 1 号）

イ 提案書（様式第 2 号）

ウ 参加者の資格要件に係る誓約書（様式第 3 号）

エ 添付書類

(ア) 家賃債務保証業者登録規定第 5 条第 1 項の規定による登録を受け、静岡県を営業地域としていることが確認できる書類の写し

(イ) 登記簿謄本又は履歴（現在）事項全部証明書（法人）

(ウ) 印鑑証明

- (エ) 直近の営業年度の決算書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書）
- (オ) 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が確認できる書類の写し（協定書の写し等）
- (カ) 公営住宅の家賃等債務保証について、地方公共団体との協定書締結が確認できる書類の写し（協定書の写し等）
- (キ) 協定書案（協定対象者として選定された場合に市と締結する協議書案）
- (ク) 保証委託契約、重要事項説明書等の契約書類の案

(2) 提出書類作成上の注意

- ア 提出書類は本要領による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・把握するものであり、市営住宅の家賃等債務保証の協定締結を前提とするものである。
- イ 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとし、文字サイズは 11 ポイントを基本とし、文字間隔は標準とする。
- ウ 提出書類が、この書面及び別添の書式に示された条件に適合しない場合、又は記載漏れ・不整合等の誤りがある場合は、協定予定者として選定しないことがある。
- エ 後日、市から参考資料の提出依頼があった場合は協力すること。

(3) 提出始期

令和 6 年 10 月 1 日（火）から

（持参の場合は、土、日曜日及び祝日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時まで）

(4) 提出先

（窓口）〒410-2592 静岡県伊豆市八幡 500 番地の 1

伊豆市 建設部 用地管理課 管理スタッフ

電話 0558-83-5204

(5) 提出方法等

(4) の提出先に提出すること。郵送の場合は書留郵便とし、ファクシミリや電送によるものは受け付けない。

6 本要領に対する質問

本要領に関する説明会は開催しない。質問がある場合は、随時、質問書（様式第 4 号）を下記のとおり提出すること。

(1) 提出先

5 (4) に示す、伊豆市建設部用地管理課管理スタッフ

## (2) 提出方法

持参する場合は、土、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時までとする。

郵送する場合は、書留郵便とする。

メールの場合、送信後、その旨を電話で連絡すること。

## (3) 回答方法

質問に対する回答書は、質問を受理した日から5日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に質問者へ電送により行うほか、下記により閲覧に供する。

### (ア) 期間

令和6年10月2日（水）から

### (イ) 閲覧場所

5（4）に示す、伊豆市建設部用地管理課管理スタッフ

## 7 参加者に対する結果の通知

### (1) 協定予定者への通知

参加者のうち協定予定者として決定された者には、申込みがあった日から3カ月後の月末までに通知書により通知する。

### (2) 協定予定者として認められなかった者への通知等

参加者のうち協定予定者として決定されなかった者には、決定されなかった旨とその理由を記載した却下通知書により、申込みがあった日から3カ月後の月末までに通知書により通知する。

本通知を受けた者は、通知日翌日から30日までの間に書面（様式自由）により、5（4）に示す伊豆市建設部用地管理課管理スタッフに提出し、市に対して却下理由について説明を求めることができる。

なお、書面は持参により提出することとし、郵送、ファクシミリ又は電送によるものは受け付けない。

## 8 協定書

### (1) 協定書の作成

市は協定予定者から「5 提出書類及び提出期間等」により提出された書類に基づき保証料・継続保証料、協定内容、事務処理手順その他の事項について協定予定者と協議し協定書を締結する。この場合、協議に要する費用は協定予定者の負担とする。また、協議の結果、内容が「3 保証委託契約の内容（提供を求める保証の条件）」を満たさないことが判明した場合は、協定予定を取り消すことがある。

### (2) 協定期間

協定締結日から翌年3月31日までとする。（ただし、期間満了の3カ月前までに市又

は家賃等債務保証業者から書面による解約の申し出がないときは、当該協定書と同一条件でさらに1年間継続し、以後も同様とする。)

### (3) 協定書の変更

協定締結後、協定内容を変更しようとする場合は、市と協議しなければならない。

## 9 その他留意事項

- (1) 手続きに用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。
- (2) 参加者の提出書類作成、提出及び協議等に掛かるすべての費用は、参加者の負担とする。
- (3) 提出書類に虚偽の記載をした場合には、参加申込を無効とする。また、提出書類が下記のいずれかに該当する場合は、原則、参加申込を無効とする。
  - ア 提出書類の全部又は一部が提出されない場合
  - イ 提出書類と無関係な書類である場合
  - ウ 白紙である場合
  - エ 本要領に指示された項目を満たしていない場合
  - オ 募集者名に誤りがある場合
  - カ 件名に誤りがある場合
  - キ その他未提出又は不備がある場合
- (4) 提出書類は返却しない。また、提出書類は協定予定者の選定以外に提出者に無断で使用しない。なお、提出された提出書類を公開する場合には、事前に提出者の同意を得るものとする。
- (5) 提出書類受理後の提出書類に記載された内容の変更は認めない。
- (6) 連帯保証人を選択するか家賃等債務保証事業者を利用するかは入居者の判断によるものとする。
- (7) 市からは委託料、手数料その他の名目で金銭の支払いは一切行わない。
- (8) 家賃、駐車場の使用料金を常時滞納する者への対応は協定者と協定締結時に協議する。