

# 栃木県県営住宅の家賃債務保証業者募集要領

栃木県（以下「県」という。）は、県営住宅へ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、県営住宅への入居世帯及び入居決定世帯に対し、家賃債務保証サービス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 県営住宅の基本事項

### (1) 設置目的

県営住宅は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び栃木県県営住宅条例（平成9年栃木県条例第1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、県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かか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。（高齢者や障害者等は21万4千円以下。）
- ・ 同居親族があること。（高齢者や障害者等を除く。）

### (3) 家賃制度

- ・ 県営住宅の家賃は、「入居者の収入」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（周辺と同規模の民間賃貸住宅並みの家賃）とします。
- ・ 非課税世帯等は、家賃の減免措置を講じることがあります。

### (4) 県営住宅の募集方法

- ア 募集住戸公表 毎月 20 日
- イ 書類受付期間 前月 26 日～5 日（土・日曜日・祝・休日を除く。）
- ウ 入居説明会 毎月 15 日頃 ※申込者多数の場合は公開抽選を実施。
- エ 入居手続き 毎月 25 日頃 ※保証人の書類や敷金の納付等を行う。
- オ 入居期日 書類受付期間の翌月 1 日

### (5) 県営住宅の管理者

- ・ 県営住宅の管理は外部に委託しており、県営住宅が立地するエリアにより管理者が異なります。
- ・ 入居者との保証委託契約書の締結等にあたっては、各県営住宅管理者と連携して業務を実施いただきます。

## 2 対象とする県営住宅

栃木県内 17 市町に存する 62 団地（7,196 戸）※令和 5 年 4 月 1 日現在

## 3 応募から家賃債務保証サービス提供開始までの流れ

応募者の中から保証法人候補者（以下「候補者」という。）の選定を経て、県と保証内容や運用について協議の上、県営住宅の入居に係る家賃等債務の保証に関する協定（以下「協定」という。）を締結し、家賃債務保証サービス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、栃木県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）に基づく更正又は再生手続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）、栃木県営住宅条例、栃木県営住宅条例施行規則（平成9年栃木県規則第21号）等関係法令を理解・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

業務の履行により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後も同様とします。

### (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、県と協議の上、委託することがあります。

### (4) 求償権の行使

求償権の行使にあたっては、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箇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（住宅を明け渡しの際の畳の表替え、ふすまの張り替え等を含む。）

エ 残置物撤去・保管・処分費（死亡退居や入居者行方不明の場合を含む）

※上記以外の管理費・共益費、損害金、訴訟等の法的手続に要した費用等は保証範囲に含まない。

### (3) 保証期間

入居日から明け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（家賃等の滞納があった場合に、県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、直ちに県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、県からは委託料等、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、緊急連絡先を用意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号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し請求は県が一元的に行い、保証法人から県に対し、家賃滞納者への明渡し請求や明渡し訴訟を義務づけるものではないこと。

## 8 申込手続

### (1) 提出書類

申込み時、次の書類等を提出してください。

提出書類は、原則として日本産業規格A4判（一部A3判折り込みとすることも可）としてください。

ア 申込書 【様式1】

イ 誓約書 【様式2】

ウ 保証提案書 【様式3】

エ 役員名簿 【様式4】

オ 定款、寄附行為その他これらに準じるもの

（定款、寄附行為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

参考となる事項を記載した資料等（業務実績、ノウハウを記載した書類等）

### (2) 本要領に関する質問の受付

ア 質問の受付期間及び時間

令和5(2023)年8月21日（月曜日）～同年9月1日（金曜日）

午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

イ 質問方法

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

ウ 質問に対する回答

質問に対する回答は、質問を受理した日から5日以内（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に質問者へ電子メールにより行います。

### (3) 書類受付期間等

ア 受付期間及び時間

令和5(2023)年8月21日（月曜日）～同年9月15日（金曜日）

午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

イ 受付場所及び方法

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

ウ 提出書類の不備について

提出された書類に形式的な不備があった場合は、受付期間中に応募者自らが自主的に差替え若しくは再提出することは認めますが、受付期間終了後の差替えは認めません。

### (4) 連絡先及び申込書等の提出先

栃木県県土整備部住宅課公営住宅担当 住宅管理チーム

〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田 1-1-20 栃木県庁本館 14階東北側

電話：028-623-2486 F A X：028-623-2489

E-mail：[koei-kanri@pref.tochigi.lg.jp](mailto:koei-kanri@pref.tochigi.lg.jp)

(5) 留意事項

- ア 県は、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、栃木県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 受付期間経過後の書類の差替えは認めません。
- オ 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。
- カ 広く募集することから、協定を締結する保証法人が複数になる場合があります。
- キ 申込書提出後に辞退する場合は、辞退届【様式6】を提出してください。
- ク 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。よって、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く場合があります。

9 保証法人の選定方法

(1) 審査

「4 応募資格」に記載する要件を満たし、かつ「7 保証条件」に記載する条件を受諾する者を審査し、1～3者程度の候補者を選定します。

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、県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、県営住宅の家賃等債務保証が実現可能であるか。
保証委託契約 の保証料等	保証料等	保証料の金額、継続保証料の金額
	手数料等	代位弁済手数料や遅延損害金の設定状況
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。
過去の実績		行政との連携実績等から県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) 選考結果

上記(1)の審査に基づき、候補者の選定を行い、その結果について各応募者宛て書面でお知らせします。

10 協定

候補者の選定後、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、県と保証法人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、県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、県は、協定を締結しなかったとき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、県及び協定締結者双方が誠意を持って協議するものとします。

11 問合せ先

栃木県県土整備部住宅課公営住宅担当 住宅管理チーム  
〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田 1-1-20 栃木県庁本館 14 階東北側  
電話：028-623-2486 F A X：028-623-2489  
E-mail：koei-kanri@pref.tochigi.lg.jp