

令和 8 年 8 月 1 0 日

伊東市営住宅家賃等債務保証業者募集要領

1 趣旨

この要領は、伊東市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成 9 年 7 月 1 日伊東市条例第 18 号。以下「条例」という。）第 12 条第 3 項に規定する「特別の事情」があると認められる者について、連帯保証人に代えて家賃等債務保証業者を利用する制度を実施するに当たり、市と家賃等債務保証業者との協定の締結に関し必要な事項を定めるものとする。

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 第 1 項の規定に該当していない者であること。

イ 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）第 5 条第 1 項の規定により国土交通大臣の登録を受け、静岡県を営業区域とする者であること。

ウ 公営住宅の家賃等に係る債務保証業務について、地方公共団体と協定を締結し、当該業務を実施した実績を有する者であること。

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。

オ 伊東市暴力団排除条例（平成 24 年伊東市条例第 19 号）第 6 条第 2 項第 1 号に規定する暴力団員等及び暴力団員等と密接な関係を有する者に該当しないこと。

カ 国税及び地方税を滞納していない者であること。

キ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）その他関係法令を遵守し、個人情報を適切に取り扱うことができる者であること。

3 保証委託契約の内容（提供を求める保証の条件）

家賃等債務保証業者が提供する保証の内容は、次に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 保証対象

保証対象は、次に掲げる債務とする。

ア 市営住宅の家賃

イ 合併処理浄化槽使用料

ウ 入居者等が使用する駐車場の使用料

エ 市営住宅の明渡し請求後、明渡しの日までの期間に係る伊東市営住宅の設置及び管理に関する条例（平成9年7月1日伊東市条例第18号。以下「条例」という。）

第43条第4項に規定する金銭

オ 駐車場の使用許可の取消し又は明渡し請求後、明渡しの日までの期間に係る条例第50条第2項において準用する条例第43条第4項に規定する金銭

カ 退去時に入居者が負担すべき原状回復費用

(2) 保証限度額

ア 前号アからオまでに掲げる債務については、入居者の家賃（月額）の12か月分相当額を限度とする。

イ 前号カに掲げる原状回復費用については、入居者の家賃（月額）の3か月分相当額を限度とする。

(3) 残置物の撤去及び処分

入居者の退去時（死亡退去を含む。）における残置物の撤去及び処分については、家賃等債務保証業者が必要な費用を負担し、実施するものとする。

(4) 保証期間

保証期間は、保証委託契約の締結日から当該契約の終了日までとする。

(5) 代位弁済

入居者に保証対象となる債務の滞納その他の不履行が生じた場合、家賃等債務保証業者は、市の請求に基づき、保証対象となる債務について代位弁済を行うものとする。

(6) 求償

家賃等債務保証業者が前号の規定による代位弁済を行った場合、家賃等債務保証業者は、代位弁済した額について、入居者に対して求償することができるものとする。この場合において、家賃等債務保証業者は、求償権の行使に際し、入居者に対して利息及びその他の手数料を徴収しないものとする。

(7) 保証料

保証料は、家賃等債務保証業者が定める額とし、入居者が負担するものとする。

(8) 更新料

保証委託契約の更新にかかる費用は、家賃等債務保証業者が定める額とし、入居者が負担するものとする。

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」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）」に定める条件を満たす者について、次に掲げる審査項目に基づき審査を行い、総合的に審査した上で、協定予定者を決定する。

なお、本募集は随時募集とし、協定予定者の数は定めない。

《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		・市営住宅の入居者について、年齢、世帯構成、収入状況等を踏まえ、幅広い世帯が保証委託契約の対象となっているか。
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円（税込）以下であるか。 ・入居者等が継続保証料を滞納したことを理由として、市に対する保証を停止することがないか。
求償権の行使等	分納相談、その他の対応	・求償権の行使に当たり、訪問や電話による連絡方法、連絡時間帯、債権回収の方法、分納相談等について、入居者等の状況に応じた適切な対応が行われるか。 ・入居者等の生活状況等を踏まえ、必要に応じて福祉制度の紹介及び関係機関へのつなぎ等の支援が行われるか。
公営住宅における地方公共団体との協定実績		・公営住宅の家賃等に係る債務保証業務について、地方公共団体と締結した協定の件数、対象となった公営住宅の規模、業務内容、実施期間等を総合的に評価する。

※直近の決算状況等を踏まえ、安定した事業運営及び継続的な保証業務の実施が可能な経営状況であるか。

※個人情報の保護及び安全管理の措置が十分でない認められる場合は、協定予定者として選定しない。

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、次に掲げる書類を各1部提出すること。なお、提出できる保証業務の提案は、1参加者につき1件とする。

ア 参加申込書（様式第1号）

イ 保証業務概要書（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（提出日時点で有効なものとし、特に定めのないものは申込日前3か月以内に発行されたものとする。）

（ア） 家賃債務保証業者登録規程第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ことが確認できる書類の写し

（イ） 現在事項全部証明書（法人）（申込日前3か月以内に発行されたもの）

（ウ） 印鑑証明書（申込日前3か月以内に発行されたもの）

- (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) 個人情報の保護及び安全管理の措置が講じられていることが確認できる書類の写し
- (カ) 公営住宅の家賃等に係る債務保証業務について、地方公共団体との協定実績が確認できる書類の写し
- (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定書案）
- (ク) 保証委託契約書、重要事項説明書等の契約関係書類の案
- (ケ) その他市長が必要と認める書類

(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 提出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定めるものとし、文字サイズは11ポイントを基本とする。
- ウ 提出書類が本要領及び別添の様式に示された条件に適合しない場合、又は記載漏れ、内容の不整合その他の不備がある場合は、協定を締結しないことがある。
- エ 提出書類の内容について、後日、市から参考資料その他必要な資料の提出を求められた場合は、これに協力すること。

(3) 提出期間

随時受け付けるものとする。

ただし、持参による提出の場合は、土曜日、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。

(4) 提出先（窓口）

〒414-8555

静岡県伊東市大原二丁目1番地1号

伊東市 建設部 建築住宅課 建築住宅係

電話 0557-32-1762

(5) 提出方法等

5（4）の提出先に提出すること。

郵送の場合は書留郵便とし、ファクシミリ又は電子メールによる提出は受け付けない。

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、伊東市建設部建築住宅課建築住宅係

(2) 提出方法

持参又は電子メールにより提出すること。

持参する場合は、土曜日、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。

電子メールにより提出した場合は、送信後、電話により到達確認を行うこと。

(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。）に質問者へ電子メールにより行う。

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書面により通知する。

(2) 協定予定者として決定しなかった参加者への通知等

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協定予定者としめない旨の通知書により、申込みがあった日から 3 カ月後の月末までに書面により通知する。

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）に示す伊東市建設部建築住宅課建築住宅係に提出し、市に対して協定予定者として決定しなかった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子メール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、協定予定者としての決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、提出及び協議等にか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
 - ク 資格要件を満たさないことが判明した場合
- (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。ただし、市が認める軽微な変更を除く。
- (6) 連帯保証人を選択するか家賃等債務保証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、駐車場使用料その他保証対象となる債務の滞納に係る事務処理手順については、協定締結時に協議の上、協定書に定めるものとする。