

藤岡市市営住宅等家賃債務保証提供事業者募集要項

1 趣旨

藤岡市では、公営住宅、市有住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「市営住宅等」という）への入居機会の確保及び入居後の安定した居住継続を図ることを目的として、市営住宅等の入居者及び入居決定者に対して、家賃債務保証を提供する事業者を募集します。

2 対象とする市営住宅等

- ・公営住宅 23 団地 511 戸（令和 4 年 12 月 19 日現在）

内訳

区分	団地	戸数
募集中	13	460
募集停止（入居中）	11	51
合計	23※	511

※ 2 団地において、募集中と募集停止が混在しています。

- ・市有住宅 1 団地 1 戸（令和 4 年 12 月 19 日現在）
- ・特定公共賃貸住宅 1 団地 4 戸（令和 4 年 12 月 19 日現在）

3 申込から家賃債務保証提供までの流れ

以下の「4 応募資格」、「5 保証内容」及び「6 保証条件」の要件を満たし、「7 留意事項」に同意したうえで、必要書類をそろえて申込みしてください。

申込後、保証内容や運用方法について、藤岡市と協議のうえ協定を締結し、家賃債務保証の提供を開始していただきます。

4 応募資格

本募集要項に申込み事業者は、次の条件を全て満たす必要があります。

- (1) 家賃債務保証業者登録規程（平成 29 年国土交通省第 898 号）第 3 条の規定により登録を受け、藤岡市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 16 号）第 167 号の 4 の規定に該当しないこと。
- (3) 市町村税（本店所在地分及び藤岡市分（支店、営業所等が藤岡市に存ずる場合に限る。）、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (4) 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）に基づく更生又は再生手続きを行っていないこと。
- (5) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく破産手続きの開始の申立て又は特別精算開始の申立てを行っていないこと。
- (6) 次のいずれにも該当しない者であること。

- ア 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）である者
- イ 役員等（法人の場合は、その役員並びにその支店及び事業所の代表者、その他の団体の場合は、代表者及び役員を言う。以下同じ。）が、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である者
- ウ 暴力団員によりその事業活動を実質的に支配されている者
- エ 暴力団員によりその事業活動に実質的に関与を受けている者
- オ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
- カ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金を提供し、便宜を供与するなど直接的かつ積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
- キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを不当に利用している者
- ク 暴力団員と密接な交友関係を有する者

5 保証内容

(1) 保証額

入居時における家賃の12月に相当する金額以上とする。

(2) 保証範囲

ア 家賃

イ 駐車場使用料

ウ 原状回復費用（退去時の畳の表替え、破損ガラスの取替え等を含む。）

エ 残置物撤去・保管・処分費

※ 管理費・共益費、損害賠償金、訴訟等の法的手続きに要した費用は補償範囲に含まない。

(3) 保証期間

入居から明渡し日までとする。（更新料の支払いを条件とする場合を含む。）

6 保証条件

(1) 保証債務の弁済方法

入居者が滞納した場合、藤岡市側からの請求に基づき保証会社が代位弁済を行うもの（いわゆる滞納報告型）であること。

(2) 保証料、更新料の額は著しく高額でないものとし、保証料は、保証会社が入居者から口座振替その他の方法により直接徴収するものであること。また、入居者が更新料を滞納したことを理由に、直ちに藤岡市に対する代位弁済が停止されるものではないこと。

(3) 保証の提供にあたって必要となる経費は、入居者が支払う保証料、更新料、代位弁済

手数料、その他の入居者負担となる費用によりまかない、藤岡市からは委託料等、その他名目による金銭の支払いは一切ないものとする。

- (4) 保証会社が債権担保のため、連帯保証人や担保設定はおこなわないこと。
- (5) 入居者が保証会社による代位弁済を利用した場合に保証会社に支払う代位弁済手数料等が著しく高額でないこと。
- (6) 保証会社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、その利用率が消費者契約法（平成12年法律第61号）第9条第2項に規定する割合を超えないものであること。
- (7) 連帯保証人をたてるか家賃債務保証を利用するかについては入居者が選択できるものとする。
- (8) 藤岡市において、福祉部局等と連携しながら、高齢者やひとり親家庭、障害者等の生活基盤の弱い世帯の個別事情を考慮した対応をするため、明渡請求・強制退去の法律的手続等については藤岡市が一元的に管理することとし、事業者から藤岡市に対し、家賃滞納者への明渡請求や明渡訴訟を義務づけるものではないこと。

7 留意事項

- (1) 公営住宅は、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び藤岡市市営住宅管理条例（昭和37年条例第27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賃貸する」ことを目的として整備・管理しております。また、市有住宅は、公営住宅法等に基づいたものではありませんが、藤岡市市営住宅管理条例等に基づき、公営住宅と同様の目的で整備されております。そのため、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) 今回の藤岡市による事業者の募集に際し、申込や協議、協定締結等に係る一切の費用は保証会社の負担とし、藤岡市は負担しません。
- (3) 広く募集していることから、導入する事業者が複数になる場合があります。
- (4) 当該募集要項に記載されている保証内容はあくまで概要であり、詳細は、協議において整理することになります。藤岡市との協議がまとまらない場合は、家賃債務保証の提供をお断りさせていただく場合があります。
- (5) 協定締結後であっても、申込時の提案内容と協定締結後の藤岡市と事業者との協議内容で重大な相違等が生じた場合は、協定を解約する場合があります。

8 必要書類

- (1) 申込書
- (2) 保証提案書
- (3) 誓約書
- (4) 市町村税（本店所在地分及び藤岡市分（支店、営業所等が藤岡市に存ずる場合に限

る。))、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないことを証明する書類

- (5) 定款又はこれらに類する書面
- (6) 法人の登記事項証明書又はこれらに準ずる書類
- (7) 貸借対照表、損益計算書その他財務諸表（過去3事業年度分）
- (8) 申請者の組織、事業内容等を明らかにする書面
- (9) その他市長が特に必要と認める書類

9 提出先

〒375-8601

群馬県藤岡市中栗須327

藤岡市都市建設部建築課住宅係

TEL 0274-40-2326

FAX 0274-22-6444

E-Mail kenchiku3@city.fujioka.gunma.jp