

藤枝市営住宅家賃債務保証業者募集要領

1 趣旨

藤枝市営住宅家賃債務保証業者募集要領（以下「要領」という。）は、藤枝市営住宅条例（平成9年9月30日条例第48号。以下「条例」という。）第10条第1項1号及び藤枝市営住宅条例施行規則（平成9年12月24日規則第42号）第4条第3項に規定された、市と協定を締結する家賃債務保証業者を募集するにあたり、必要な事項を定める。

2 参加者の資格要件

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 公営住宅の家賃債務保証等について、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 参加者及びその関係者が、反社会的勢力（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」にて定義された者をいう。）でないこと。

カ 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 SMS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23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）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、及び条例第9条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

- a 家賃（条例第12条、毎年度、認定された収入に基づき市長が定める額）
 - b 駐車場の使用料（条例第42条）
 - c 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（保証限度額は家賃の3カ月分相当額以上とする。）

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 家賃債務保証業者は、契約した入居者等の個人情報由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 初回の保証料は、家賃債務保証業者が「入居者等の家賃及び駐車場使用料（月額）（税込）の50%以下、かつ10,000円未満の場合は10,000円（税込）以下とし、いずれか高い方」と定める。

（イ）継続保証料

- a 家賃債務保証業者は、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、家賃債務保証業者が「10,000円（税込）以下」で定める。
- c 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、停止されるものでないこと。

（2）連帯保証人等

家賃債務保証業者は、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、家賃債務保証業者が、市の請求に基づき代位弁済を行う。家賃債務保証業者の代位弁済の方法は、市の指定する金融機関に指定された期限までに振込むと共にその振込みに係る費用を負担する。

（4）求償権の行使等

家賃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。ただし、入居者が家賃債務保証業者に振り込む際の銀行等の振込手数料は、この限りではない。

（5）その他

ア 幅広い世帯を保証委託契約の対象とし、緊急連絡先を求める場合も、緊急連絡先を確保できないことを理由に契約を妨げないこと。

イ 協定書には、家賃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。

ウ 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解約・停止されるものではないこと。

エ 家賃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。

オ 家賃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。

カ 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、駐車場の使用料の徴収（家賃債務保証会社が代位弁済を行った分は除く。）

(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（納期限から原則30日以内に行う。納期限から30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。）

キ 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行われること。

4 参加申込等

(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) 印鑑証明書

(エ) 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（平成

15年法律第57号) 第23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 (関連書類の写し等)

(オ) 公営住宅の家賃債務保証について、地方公共団体との協定書締結が実績が確認できる書類の写し (協定書の写し等)

(カ) 協定書案 (協定予定者として選定された場合に市と締結する協定書案)

(キ) 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7年8月1日(金)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) 〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山1丁目11-1

藤枝市 都市建設部 建築住宅課 市営住宅係

電話：054-643-3481

(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。

5 協定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選定する。

6 要領に対する質問

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

4(4)に示す、藤枝市 都市建設部 建築住宅課 市営住宅係

(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7年8月1日（金）から

(イ) 閲覧場所

4（4）に示す、藤枝市都市建設部 建築住宅課 市営住宅係

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、4（4）に示す藤枝市都市建設部 建築住宅課 市営住宅係に提出し、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「4 参加申込等」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、提出書類に不備がある場合は、原則、参加申込を無効とする。
- (4) 提出書類は返却しない。また、提出書類に記載された情報は、協定予定者の選定以外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、駐車場の使用料を常時滞納する者への対応は協定予定者と協定締結時に協議する。

10 問い合わせ先

〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山1丁目11-1

藤枝市 都市建設部 建築住宅課 市営住宅係

電話：054-643-3481

E-Mail：kenchiku@city.fujieda.lg.jp