

令和2年3月10日

栃木県住宅供給公社

公社賃貸住宅の賃借人に対する賃貸保証業務に関する公募要領に係る質問事項及び回答事項について

問1 4項(6)①イの滞納発生時の公社からの報告とは、公社より毎月保証事業者に対し代位弁済請求がなされ、保証事業者は都度代位弁済実行(保証債務履行)するという認識でよろしいでしょうか？

答1 代位弁済方式による保証内容でしたら、そういった認識でお間違いありません。

問2 前記①の認識でよいという場合、同4項(6)エの公社で回収できなかった債務とは、主に敷金を控除した原状回復費と特定してよろしいでしょうか？

答2 原状回復費、残置物処分費等を想定しています。

問3 公社が賃借人と交わす賃貸借契約の滞納を理由とする解除条項は、どのような規定になっているのでしょうか？(提案書に明け渡しまでの対応スキームについて記載する項目があり、それと整合性を保つ必要があるため確認させてほしい。)

答3 建物賃貸借契約書については、「相当の期間を定めて当該義務(賃料支払義務)の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。」と定めています。

駐車場賃貸借契約書については、「使用料を3か月以上滞納したとき」と定めています。

問4 上記に関連し、保証事業者は賃貸借契約の当事者ではないため、賃借人へ求償請求しても支払が見込まれない場合は、賃貸人たる公社へ賃貸借契約の解除手続及び訴訟手続の協力を要請することになりますが、今回のスキームでは保証事業者の協力要請に対し、速やか(要請日から1ヶ月以内)に公社側から手続の協力を得られるという認識でよろしいでしょうか？

(当社では現在民間の他、公営住宅の保証も引受しており、公営住宅の場合、内規の関係で速やかな協力が得られず、民間と異にした専用スキームで対応しているため)

答4 訴訟等の協力要請につきましては、督促の経緯等を精査したうえで、可能な限り早急に対応させていただきます。

問5 4項(6)②ウの後段に、事務手数料等の請求を求めないこととありますが、保証事業者から公社へ未納の賃料を送金する際の送金手数料等実費も含め求めてはならないということでしょうか？

答5 「督促行為にかかる事務手数料、訪問実費など一切の手数料負担を求めないこと。」と定めていますので、送金手数料等実費についても請求をしない提案でお願いいたします。

問6 4項(2)②にある見守りサービスとは、公社独自に採用しているサービスで、同サービス料も月額賃料として保証するという認識でよろしいでしょうか？

答6 見守りサービスは、高齢者向け公社賃貸住宅入居者へ提供している当公社独自のサービスです。対象者に対して利用必須としており、見守りサービス利用料についても月額賃料として保証をお願いいたします。

問7 今回の提案は1者1案という条件になっていますが、今回の対象が一般賃貸住宅と高齢者向住宅があるようですが、その区別なく一律に1案のみということでしょうか？（一般向と高齢者向とを区別し、例えば上記⑥のサービスや保険等を付帯した高齢者向けと、付帯しない一般向と条件を2案として提案することも不可ということでしょうか？）

答7 一般向けと高齢者向けでそれぞれの特色に対応した提案をできる事業者については、2案の提案でも結構です。