

青森市営住宅家賃債務保証業者募集要領

1 概要

青森市（以下「市」という。）は、市営住宅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、市営住宅の入居世帯及び入居決定世帯に対し家賃債務保証を提供する家賃債務保証業者（以下「保証業者」という。）を募集する。

2 応募資格

本募集に応募する者は、次に掲げる要件をすべて満たす者とする。

- (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5条第1項の家賃債務保証業者登録簿に記載されている法人であること。
- (2) 青森県内に、主たる事務所、支店又は支店に準ずる営業所等を有すること。
- (3) 公営住宅での家賃債務保証実績があること。
- (4) 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。
- (5) 参加申込書提出の日において、会社法（平成17年法律第86号）第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者でないこと。
- (6) 手形交換所による取引停止処分を受ける等経営状態が著しく不健全でない者であること。
- (7) 市税（市に対して納税義務のあるものに限る。）、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- (8) 青森市暴力団排除条例（平成23年青森市条例第33号）第2条第2号に規定する暴力団員又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係にある者でないこと。

3 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（昭和26年法律第193号）、公営住宅施行令（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）、青森市営住宅管理条例（平成17年条例第141号）、青森市営住宅管理条例施行規則（平成17年規則第102号）等の関係法令を遵守し、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家賃債務保証業務を行うこと。

- (2) 取得した個人情報の保護
業務上知りえた情報を第三者に漏らし、又は不当に利用しないこと。保証業務の有効期間が終了した場合も同様とする。
- (3) 再委託等の制限
保証業者は、業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、市と協議の上、委託することができる場合がある。
- (4) 求償権の行使
求償権の行使に当たっては、不適當な時間帯に訪問・電話等の禁止など、社会通念に照らして適切に行うこと。
- (5) 家賃債務保証に関する相談等の対応
相談・苦情に応ずるための体制が整備されていること。

4 保証内容

- (1) 保証範囲
 - ①市営住宅使用料・市営住宅駐車場使用料
 - ②原状回復費用・残置物撤去費用※訴訟等の法的手続きに要した費用等は保証範囲に含まない。
※特殊退去の原状回復費用・残置物撤去費用については、市と協議の上、決定する。
- (2) 保証限度額
 - ①市営住宅使用料・市営住宅駐車場使用料 あわせて市営住宅使用料の8か月分の金額
 - ②原状回復費用・残置物撤去費用 あわせて15万円以上
- (3) 保証期間
入居日（既に入居している場合は、契約日）から明渡し日まで

5 保証上の留意事項

- (1) 保証業者自ら入居者と保証委託契約締結及び保証料徴収を行うこと。
- (2) 保証債務の弁済方法は、契約者に滞納が発生した際に市からの請求に基づき代位弁済を行うものとする。
- (3) 保証料の額は著しく高額でないものとする。
- (4) 保証の提供にあたり、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無いものとする。
- (5) 保証業者の債権担保のため、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、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。
- (6) 入居者に代わり保証業者が代位弁済をした場合、入居者が保証業者に支払う代位弁済手数料等が著しく高額でないこと。

- (7) 保証業者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請求等の法的手続きについては、各世帯の個別事情を考慮した対応をするため、市が一元的に行い、保証業者から市に対し、家賃等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。

6 スケジュール

- (1) 募集要領等の公表 令和7年1月15日（水）
- (2) 質問票の提出期限 令和7年1月22日（水） 午後5時まで（必着）
- (3) 質問への回答 令和7年1月24日（金） 午後5時まで
- (4) 申込書の提出期限 令和7年1月31日（金） 午後5時まで（必着）
- (5) 審査結果の通知 令和7年2月中旬予定
- (6) 協定の締結 令和7年2月下旬予定

※市の都合により変更する場合がある。

7 資料等の配布

青森市ホームページからのダウンロードによる。

8 申込手続き

- (1) 提出書類
 - ①参加申込書（様式第1号）
 - ②保証内容案 ※様式不問
 - ③法人の概要がわかる資料（会社案内等）
 - ④法人税、消費税及び地方消費税について未納の税額がないことの証明書（発行日から3か月以内のもの）
 - ⑤営業所が青森市内にある場合は、青森市税に未納の税額がないことの証明書（発行日から3か月以内のもの）
- (2) 提出期限
令和7年1月31日（金）午後5時まで（必着）
- (3) 提出方法
持参又は郵送（送付記録が残る方法で郵送すること）
- (4) 提出先
住所：〒030-0801 青森市新町1丁目3-7 駅前庁舎3階 住宅まちづくり課
電話：017-734-5572
- (5) 留意事項

- ①申込等に要する経費については、申込者の負担とする。
- ②提出された書類は返却しない。
- ③提出期限以降における書類の差替え及び再提出は認めない。
- ④申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式第2号）を提出する。

9 質問の受付と回答

(1) 受付期限

令和7年1月22日（水）午後5時まで

(2) 提出方法

- ①質問票（様式第3号）を用いて、電子メールにより提出すること。
- ②電話や口頭、受付期間以外の質問は一切受け付けない。

(3) 提出先

E-mail: jutaku-machizukuri@city.aomori.aomori.jp（青森市都市整備部住宅まちづくり課）

(4) 回答方法

質問に対する回答は令和7年1月24日（金）までに、質問者に対し電子メールにより回答する。ただし、質問内容によっては回答しないこともある。

10 審査

(1) 審査内容

- ①申込者が「2 応募資格」を満たしていること。
- ②保証内容案の内容が「4 保証内容」を満たしていること。

(2) 審査結果の通知方法

- ①申込者へ審査結果通知書（第4号）を郵送で送付する。
- ②審査内容及び審査結果に対する問合せには応じないものとし、審査結果に対するいかなる異議申立ても受け付けないものとする。

11 家賃等債務保証に関する協定

審査を通過した保証業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、市と保証業者の間で家賃等債務保証に関する協定（以下「協定」という。）を締結する。

ただし、保証業者が家賃債務保証業者に対する登録の取消し等の措置基準（平成31年国住心第748号）に該当する場合は、協定を締結しない又は協定を解除することがある。

また、市は、協定を締結しない又は協定を解除した場合にあっても、保証業者が本件に関して支出した費用については補償しない。

なお、協定に定めのない事項及び疑義が生じた場合には、市及び保証業者双方が協議するものとする。