

茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者 募集要項

1 趣旨

茨城県は、県営住宅へ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、県営住宅への入居世帯及び入居決定予定世帯（以下、「対象世帯」という。）に対し、家賃債務保証サービスを提供する家賃債務保証業者を募集します。

2 応募の概要

(1) 募集名

茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者の募集

(2) 募集概要

別紙1「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集概要」のとおり

(3) 対象とする県営住宅

29市町村内の159団地（13,078戸）（令和元年11月1日現在）

3 サービス提供までの流れ

内容	日程
(1) 応募開始	令和2年2月5日（水）から
(2) 参加表明書の受付 （※様式1, 2）	令和2年2月5日（水）から 令和2年2月19日（水）まで
(3) 質問書の受付 （※様式3）	令和2年2月5日（水）から 令和2年2月17日（月）まで
(4) 質問書の回答	令和2年2月19日（水）まで
(5) 計画書の受付 （※様式4-1, 4-2）	令和2年2月5日（水）から 令和2年2月26日（水）まで
(6) 確認結果通知	令和2年3月上旬（予定）
(7) 運用方法の協議, 協定書締結	令和2年3月上旬から（6の通知後） 令和2年3月31日（火）まで
(8) 家賃債務保証サービスの提供	令和2年4月1日（水）から（予定）

4 留意事項

県営住宅は、「公営住宅法」及び「茨城県営住宅条例」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・管理しています。

このため、民間の賃貸住宅とは入退去や家賃に係る制度が大きく異なっていますので、応募に際しては、ご注意願います。

5 応募参加資格

次のア及びイの両方の要件を満たす団体とします。

ア 次の要件を満たす団体であること

国土交通省の家賃債務保証業者登録制度に登録し、茨城県内を営業地域としている者。

イ 次のいずれの要件にも該当しない団体であること

(ア) 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及び役員等が同条第6号に規定する暴力団員であると認められる者。

(イ) 会社更生法、民事再生法等による手続きを行っている者。

6 応募手続き

(1) 参加表明書及び団体概要書の提出（必須）

当応募に参加する場合は、次のとおり書類を提出してください。

提出期限までに以下のアの書類が提出されない場合は、7以降の手続きに進めないものとします。

ア 提出書類 【様式1】参加表明書

【様式2】団体概要書

イ 提出部数 1部ずつ

ウ 提出期限 令和2年2月19日（水）（必着）

エ 提出方法 電子メール（宛先は15のとおり）

(2) 質問書の提出（任意）

募集要項等の内容で不明な点がある場合は、次のとおり書類を提出してください。

ア 提出書類 【様式3】質問書

イ 提出部数 1部

ウ 受付期間 令和元年2月5日（水）から17日（月）まで（必着）

エ 提出方法 電子メール（宛先は15のとおり）

7 計画書の提出（必須）

当応募に参加する場合は、次のとおり書類を提出してください。

ア 提出書類 8の申請書類のとおり

イ 提出部数 1部ずつ

ウ 受付期間 令和2年2月5日（水）から2月26日（水）まで（必着）

エ 提出方法 郵送又は持参（宛先は15のとおり）

8 申請書類

応募に係る申請書類は次のとおりです。

(1) 【様式4-1】計画書（表紙）

(2) 【様式4-2】計画書（具体的事項）

(3) その他添付書類

ア 定款その他これらに準ずる書面

イ 法人にあっては登記事項証明書（1か月以内に取得したもの）

ウ 前事業年度における財産目録、貸借対照表、損益計算書その他団体の財務状況を明らかにする書面

エ 前事業年度における事業報告書その他団体の業務内容を明らかにする書面

オ 役員の名簿及び履歴書（氏名^{ふりがな}、性別、生年月日、住所を含む）

カ その他、知事が特に必要と認める書類

9 参加資格の喪失

次のいずれかに該当したときは、当応募の手続きへの参加資格を失うことがあります。

(1) 上記5の応募参加資格を満たさなくなったとき。

(2) 団体概要書、質問書及び計画書（以下「提出書類」という。）の提出日、提出方法等が本要項に適合しないとき。

(3) 提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないとき。

(4) 提出書類に虚偽の内容が記載されていることが判明したとき。

10 経費の支払い

県は、当該業務に要する経費は支払わないものとします。

また、当公募に係る書類の作成及び提出に係る費用は、全て参加者の負担とします。

1 1 計画書等の確認

提出された計画書等を，以下の表にある項目と視点で，事業を適切に運営できるかどうかを確認し，確認結果を3月上旬（予定）に通知します。

審査項目	審査の主な視点
1 基本方針	・県営住宅と民間賃貸住宅の違いを十分理解するとともに，関係法令を遵守し，適切に運営できるか。
2 実施体制	・知識と経験を有する人材を確保し，適切な実施体制があるか。 ・安定的な経営基盤を有しているか。
3 家賃債務保証サービスの提供	・審査申込や審査にあたり，平等性や公平性に配慮しているか。 ・低廉で利用者本位のサービス提供を行えるか。
3 安心・安全への配慮	・緊急時に必要な対応ができるか。 ・苦情・相談対応は適切か。 ・適切に個人情報管理できるか。

1 2 サービス提供に向けた協議

1 1 の通知後，確認できた事業者とサービス提供に向けた協議を開始し，協定締結後，準備が整い次第，家賃債務保証サービスの提供を開始していただきます。

家賃債務保証サービスの提供開始は，令和2年4月1日を予定しております。

1 3 協定書の解除等の措置について

次の事項が発生したときは，協定書を解除又は停止する場合があります。

- (1) 協定に定める義務に違反したとき
- (2) 協定に定める家賃債務保証業務について，故意又は重大な過失により，対象世帯等に損害を与えたとき
- (3) 社会通念上相当とされる限度を超える督促等に対する相談又は苦情に対して，誠実に対応しないとき
- (4) 5の応募参加資格を喪失したとき
- (5) その他関係諸法令に違反したとき

1 4 その他

- (1) 当応募の参加者を広く募るため、茨城県ホームページへの掲載により周知を図ります。
- (2) 提出書類は参加者へ返却しません。
- (3) 提出書類に不明な点がある場合は、15の担当者から問い合わせを確認することがあります。
- (4) 計画内容を明確にするため、必要に応じて、計画書を提出した者に対して、提出書類以外に補足書類の提出を求めることがあります。
- (5) 提出書類は、当応募の業務以外の目的には使用しません。
- (6) 参加表明書又は計画書を提出した者が当応募の参加を辞退する場合は、【様式5】辞退届をすみやかに提出してください。
- (7) 申請者名、申請結果の概要等の公開をする場合があります。また、提出された書類は、情報公開の請求により開示する場合がありますのでご承知のうえ申請してください。

1 5 連絡（提出）先

〒310-8555 茨城県水戸市笠原町978番6

茨城県土木部都市局住宅課（住宅管理・滞納対策担当）

電 話 029-301-4750

F A X 029-301-4779

e-mail jutaku-kanri@pref.ibaraki.lg.jp

担当者 鈴木，金澤

別紙 1

茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集概要

茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者の募集概要は、以下のとおりです。

なお、詳細については、確認結果通知後、家賃債務保証業者（以下、「保証法人」という。）、茨城県及び県営住宅の指定管理者で協議して決定するものとします。

1 事業の概要

茨城県が管理する県営住宅への入居世帯及び入居決定予定世帯（以下、「対象世帯」という。）を対象に、①家賃債務保証申込書の受付・審査、②保証委託契約等の締結、③保証債務の弁済等を保証法人が実施します。

2 基本方針

県営住宅は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するために設置されたものであり、公営住宅法（昭和26年法律第193号）及び茨城県営住宅条例（平成9年茨城県条例第54号）等の趣旨に基づき、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければなりません。

保証法人においては、関係法令の規定を理解、遵守し、公平・適正な審査を行うとともに、保証債務の弁済後においては、入居者の個々の事情を十分に把握するなどして、入居者の置かれている状況に応じて適切に債権管理等を行うことが必要です。

3 業務実施上の基本事項

業務実施上の基本的な事項は、以下のとおりです。

番号	項目	内容
(1)	業務の再委託	保証法人は、業務を一括して第三者へ委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、業務の一部については、県と協議のうえ委託することができる場合があります。

(2)	緊急時の対応	対象世帯の死亡及び行方不明等の場合、対象世帯が居住している住戸（以下、「保証対象物件」という。）への入退室、残置された動産の運搬・保管・処分には制限があります。
(3)	個人情報の保護	保証法人は、取得した個人情報について、その取扱いに十分留意し、第三者に漏したり、業務以外のために使用することはできません。協定書の有効期間が終了した後も同様とします。
(4)	補償及び補助	事業実施にあたり、県は金銭の補償及び補助は行いません。
(5)	求償権の行使	求償権の行使にあたり、社会通念に照らし不適當な時間帯、方法での電話・訪問等を行わないよう、適切な債権管理に努めて下さい。 また、求償権の譲渡や求償権に基づく債権の回収、敷金・保証金返還請求権を行使することに対しては制限があります。
(6)	苦情・相談・事故発生時の対応	苦情・相談・事故発生時に責任をもって対応できる体制を構築していただきます。
(7)	その他	業務内容、保証内容等に関する細目は、別途、県との間で締結する協定で定めることとします。

4 家賃保証の条件

家賃保証にあたり、次の条件を満たす必要があります。

番号	項目	内容
(1)	保証内容	保証の範囲は①～③を基本とし、保証の限度額は入居当初の決定家賃の6月分に相当する金額以上とすることを基本としますが、保証法人の提案に基づき、協議により定めることとします。 ①対象世帯の家賃 ②保証対象物件の明渡しにより発生する原状回復費（退去時の畳・ふすまの表替え等の費用を含む。）

		<p>③残置物撤去・保管・処分費（以下、「残置物撤去費等」という。）</p> <p>※駐車場使用料，管理費・共益費，水道・電気等の変動費，家賃相当損害金，訴訟等の法的手続きに要した費用等は保証範囲に含みません。</p>
(2)	緊急連絡先	対象世帯に緊急連絡先を選任してもらう必要があります。
(3)	保証債務の弁済	<p>保証債務の弁済については，指定管理者からの滞納発生連絡により行うこととして下さい。</p> <p>保証内容に原状回復費及び残置物撤去費等を含める場合の事務手続きについては，提案に基づき協議により定めることとします。</p>

5 留意事項

県営住宅は，民間の賃貸住宅とは入退去や家賃に係る制度が大きく異なっていますので，応募に際しては，ご注意願います。

番号	項目	内容
(1)	入居資格	<p>①入居収入基準 世帯の収入の合計が月額15.8万円以下。ただし，高齢者世帯や身体障害者世帯等は月額21.4万円以下。</p> <p>②同居親族要件 住戸の間取り等は世帯向けに整備しており，原則として同居する親族がいることを要件。ただし，高齢者や障害者等は単身入居可。</p>
(2)	入居制度	<p>①県営住宅は，入居の機会の公平を図るため，入居募集は公募が原則となっており，入居者の選考は，困窮の度合いを考慮し，公正な方法で入居者を決定しています。</p> <p>②入居後に収入が増加し基準を超えた場合は，収入超過者（～31.3万円以下）は明け渡しの努力義務が生じ，高額所得者（31.3万円超）は明け渡し請求ができます。</p> <p>③入居後に同居者が増える場合は同居承認が必要となり，入居の「名義人」の死亡や離婚等の理由で名義人を変更する場合は，承継承認が必要となります。</p>

(3)	家賃制度	<p>①県営住宅の家賃は、「入居者の収入」と「住戸の立地条件、規模、経過年数」等により決定されます。</p> <p>②家賃決定は、毎年入居者から提出される収入報告に基づき決定されます。入居者が収入が著しく低額である場合等の特別の事情がある場合は、家賃の減免措置を講じています。</p> <p>③収入報告がない場合、近傍同種の住宅の家賃（周辺の同規模の民間賃貸住宅並みの家賃）が課せられます。</p>
(4)	明渡し請求・強制退去	<p>対象世帯に対する明渡し請求は県が一元的に行います。高齢者や母子家庭、障害者等の生活基盤の弱い世帯に配慮し、市町村や福祉部局と連携しながら、個別の事情に配慮した対応を行っています。</p>
(5)	保証人又は担保の徴求等	<p>保証法人の債権を担保するため、独自に保証人や担保を徴求しないこととして下さい。</p>
(6)	県の指定管理者との連携	<p>保証内容の説明及び保証委託契約書等の締結、事故発生時の対応等にあたっては、県営住宅の管理を委託している指定管理者（令和元年度現在、（一般社団法人）茨城県住宅管理センター）と連携して業務を実施していただきます。</p>
(7)	関係法令等の理解、遵守	<p>公営住宅法、茨城県営住宅条例及び関係法令の規定を理解、遵守し、適正に審査、手続きを行う必要があります。</p>

【様式 1】

参 加 表 明 書

令和 2 年 月 日

茨城県知事

所 在 地

団 体 名 称

代表者職氏名

印

下記の応募について、「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）に基づき、参加の希望を表明します。

なお、募集要項 5 で示された応募参加資格に該当する者であることを誓約します。

記

(1) 募集名 茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者の募集

(2) 募集主体 茨城県

【連絡先記入欄】

担 当 部 署 名	
担 当 者 氏 名	
電 話 番 号	
ファックス番号	
電 子 メ ー ル	

【様式2】

団 体 概 要 書

ふりがな 団体の名称				
代表者名				
団体の所在地	〒			
	電話番号		FAX	
設立年月日				
沿革				
資本金				
従業員数				
事業概要				
登録，免許				
その他				
応募に関する担当者等	役職・氏名		所属	
	電話番号		FAX	

- 1 「その他」欄には，団体の特徴など，特に記載すべき事項がある場合に記入してください。
- 2 欄が不足する場合は，別紙を追加してください。

【様式3】

質 問 書

令和2年 月 日

茨城県知事

所 在 地
団 体 名 称
(担当者氏名)
(連 絡 先)

茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集要項等の内容について、下記のとおり質問します。

記

No	質問内容	資料略称	頁
1			
2			
3			
4			
5			

- (注) 1 「資料略称」欄の記入例は、以下のとおりです。
- ・「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集要項」 → 「募集要項」
 - ・「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集概要」 → 「募集概要」
 - ・「計画書（具体的事項）」 → 「計画書」
- 2 行が不足する場合は、適宜追加してください。

【様式 4 - 1】

計画書（表紙）

令和 2 年 月 日

茨城県知事

所在地

団体名称

代表者職氏名

印

下記の応募について、「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）に基づき、計画書を提出します。

なお、募集要項 5 で示された応募参加資格に該当する者であること、並びに本書及び別添「計画書（具体的事項）」に記載する内容は事実と相違ないことを誓約します。

記

（1）募集名 茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者の募集

（2）募集主体 茨城県

【連絡先記入欄】

担当部署名	
担当者氏名	
電話番号	
ファックス番号	
電子メール	

【様式 4 - 2】

計画書（具体的事項）

1 基本方針

県営住宅の担う役割（募集概要 2 の基本方針， 5 の留意事項等を参照）を踏まえ，事業実施の際の基本的な考えを記載してください。

2 実施体制

事業実施の際，どのような体制（事業所，スタッフ，外部委託等）で運営しますか。具体的に記載してください。

3 家賃債務保証サービスの提供

(1) 審査

審査申込みの流れ，審査内容，承認率等について，具体的に記載してください。

また，低所得者，生活保護，高齢者，障害者，外国人等の入居に際して配慮が必要な方に対する審査についての考え方について，具体的に記載してください。

(2) 保証内容

保証範囲，保証の限度額，保証委託料等の条件について，具体的に記載してください。

(3) 保証債務の弁済

本県から貴社に対する請求時期・請求方法，貴社からの納付手段について，具体的に記載してください。

(4) 適切な求償権の行使，法令遵守等

求償権の行使方法や法令遵守の体制について，具体的に記載してください。

4 安心・安全への配慮

(1) 緊急時の対応

対象世帯の死亡・行方不明等の場合の緊急時の対応について，体制や対応手順等について具体的に記載してください。

(2) 苦情・相談の対応

苦情・相談への対応について，具体的に記載してください。

(3) 個人情報等の取扱い

個人情報の保護、管理を行うに当たって、どのような策を講じているか、どのような管理体制で行うかを具体的に記載してください。

5 その他

その他、自社のPRしたい点、実績（類似事業や行政との連携実績、本県内での保証実績等）や、今後、特に協議したい点について、自由に記載してください。

※適宜、表を広げて記載下さい。また、必要に応じて参考資料を添付いただいても結構です。

【様式5】

辞 退 届

令和2年 月 日

茨城県知事

所 在 地
団 体 名 称
代表者職氏名
印

下記募集の提案について、参加を辞退したいので、「茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者募集要項」に基づき提出します。

記

- (1) 募集名 茨城県営住宅家賃債務保証サービス提供事業者の募集
- (2) 募集主体 茨城県

【連絡先記入欄】

担 当 部 署 名	
担 当 者 氏 名	
電 話 番 号	
ファックス番号	
電 子 メ ー ル	