

区民住宅の使用料および民法改正に伴う関係規定の整備について

1. 区民住宅使用料の見直し【品川区立区民住宅条例施行規則別表第1関係】

平成30年度に実施した調査結果（不動産鑑定評価基準で定める「賃貸事例比較法」による使用料算定）を踏まえ、以下の区民住宅の使用料について、適正な額となるように改定する。改正後の使用料については、今年度内に入居者に通知し、令和2年4月分から適用する。

住宅名	改正前→改正後
ファミリー西品川	165,600円→ <u>125,000円</u>
ファミリー小山 屋根裏収納	175,000円→ <u>150,000円</u>
その他タイプ	165,000円→ <u>146,000円</u>
ファミリー旗の台 57.90㎡タイプ	144,000円→ <u>141,000円</u>
単身者向け	82,000円→ <u>77,500円</u>
ファミリー大井 66.77㎡タイプ	173,000円→ <u>157,000円</u>
69.95㎡タイプ	181,000円→ <u>155,000円</u>
61.43㎡タイプ	159,000円→ <u>155,000円</u>

2. 連帯保証人に係る極度額の設定

【品川区営住宅条例施行規則第9条および品川区立区民住宅条例施行規則第6条関係】

根保証契約における保証人保護の観点から、令和2年4月1日施行の民法改正により、個人根保証契約全般において極度額を定めなければ根保証契約の効力が生じないこととされたため（民法第465条の2）、区営住宅および区民住宅に係る連帯保証人に係る極度額の設定を行う。

(1) 対象住宅

区営住宅および区民住宅

(2) 連帯保証人に係る極度額の設定

令和2年4月1日以降に新規で住宅の使用許可を行う際に、連帯保証人の負担限度額となる「極度額」を設定する。

極度額は、平成30年3月30日付国土交通省住宅局通知で示された調査結果を踏まえ、月額使用料の12月分相当額とする。