

札幌市アイヌ住宅新築資金等貸付制度 運用見直しの概要

1 借受人の年齢制限

現在は、借受人の年齢について制限を設けていないが、一般的に高齢になるに従い、収入（特に勤労収入、自営収入）が減少するリスクが高くなると考えられることなどから、市中金融機関の基準を参考にして、申込時 20 歳以上、完済時 80 歳未満（ただし、婚姻している場合は 20 歳未満であっても 20 歳以上とみなす）とする。

2 同居人の収入の合算

現在は、同居人の収入合算に制限を設けていないが、収入合算にあたっては、その同居人が同居を継続する見込みであるか、また、収入が長期間安定的に見込めるものであるかという点からその可否を判断すべきである。また、収入合算者はその責任を担保する必要がある。以上のことから、収入合算できる者の資格を以下のとおりとする。

- ・ 借受者と同居し、安定的な収入が見込まれる者（学生のアルバイト等は除く）
- ・ 完済時 80 歳未満の者
- ・ 連帯保証人となることができる者

3 違約金の徴収

現在は、違約金を原則徴収していないが、この取扱は、期限内に納付した者との間の負担の公平性を欠くとともに、早期納付の意識を低下させ、長期の滞納を生む原因となる可能性がある。このため、違約金は徴収することとし、申請により、必要と認める場合は免除する。

4 重複保証・共保証

現在は、特別の場合に重複保証・共保証を認めているが、この取扱は、連帯保証人の担保能力が不十分となり、人的担保の役割を十分に果たすことができない可能性が高い。また、1 件の債務不履行の発生により、複数の借受者及び連帯保証人が連鎖して債務不履行に陥るといった恐れがある。これらのことから、重複保証・共保証は認めない運用とするが、一方で連帯保証人 2 名を確保することが困難な場合が多い実情に配慮し、十分な保証能力を確認したうえで 1 名とする（ただし、収入合算を行う者は、この他に連帯保証人として定める）。

5 連帯保証人の収入要件

現在は、連帯保証人の収入要件を「借受人に準じる収入を有する者」としているが、収入額だけではなく、負債の支払状況も含めて考慮したうえでなお、債務負担能力を有することが必要と考えられるため、連帯保証人になろうとする者に住宅ローンがある場合は、以下の要件を満たすこととする。

- ・ 弁済状況が良好で、滞納していないこと。
- ・ 弁済額が借入額の概ね 80% 以上に達していること。又は、借受人の資金の年間返済額が連帯保証人になろうとする者の年間収入額の 15% 以下であること。