

# 家賃債務保証事業と 家賃債務保証事業者協議会の 活動について

平成27年12月24日

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

家賃債務保証事業者協議会

# 家賃債務保証事業とは

## ◆事業の概要

日本では、アパートやマンションの賃貸借契約を締結するとき、連帯保証人を求めることが一般的であり、親子や親族が引き受けることが多い。

近年、「生活の自立（個人）志向の高まりや家族関係の希薄化」「高齢者や単身世帯、外国人等、保証人を確保できない人の増加」「保証人自体の高齢化による保証能力の低下」などの事情を鑑み、入居希望者の円滑な入居、家主の安心を両立する法人による保証引受け事業（機関保証）が生まれた。

平成23年7月に、国土交通省令の中にこの事業の名称が「家賃債務保証」と記載され、現在も普及が拡大している。

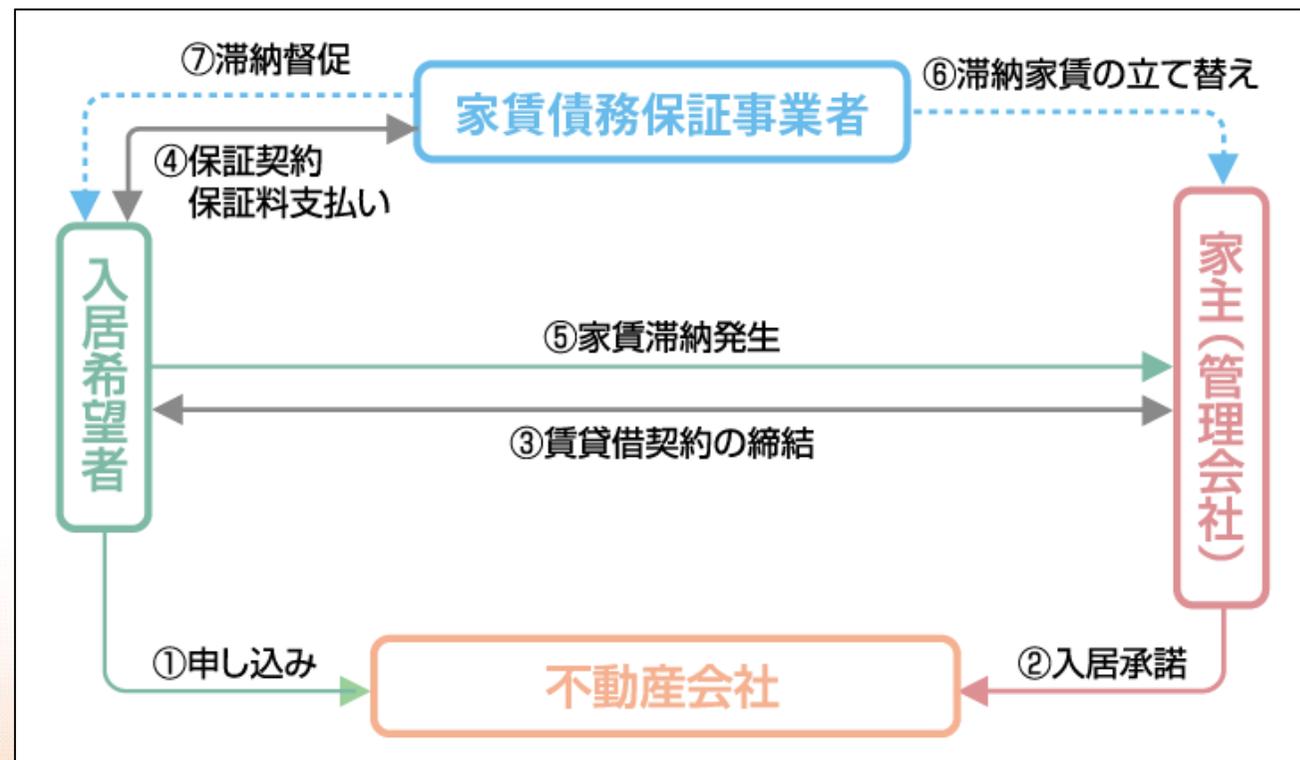
# 家賃債務保証事業とは

## ◆仕組み

アパートやマンション等の賃貸借契約を締結する際に、第三者の**家賃債務保証会社**（以下、保証会社）が借主の連帯保証人に近い役割を果たす仕組みで、保証会社は借主から保証料を受け取り、保証契約を締結する。賃貸借契約の期間中に借主が滞納した場合、保証会社が家賃の立替えを行い（代位弁済）、滞納した入居者に対しては督促（求償）を行う。

借りる側は円滑に入居ができる。

貸す側は安心して貸すことができる。



図：家賃債務保証契約のスキーム

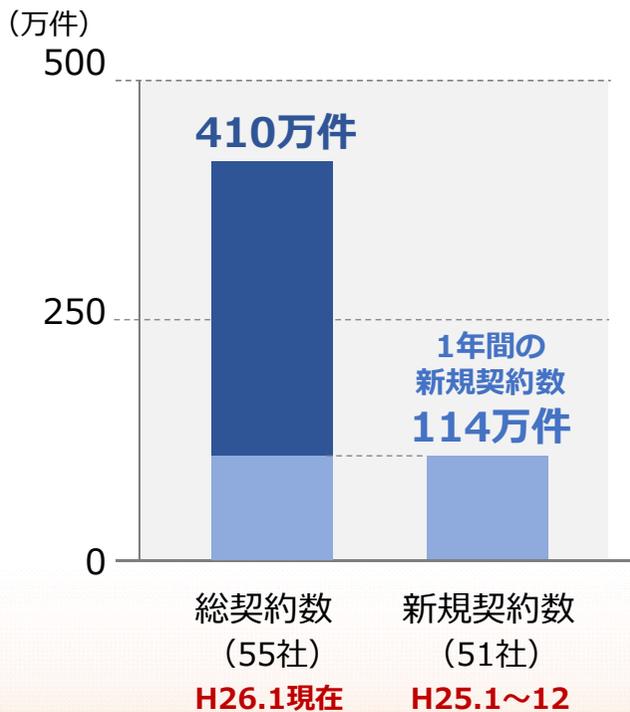
# 家賃債務保証事業とは

## ◆事業規模

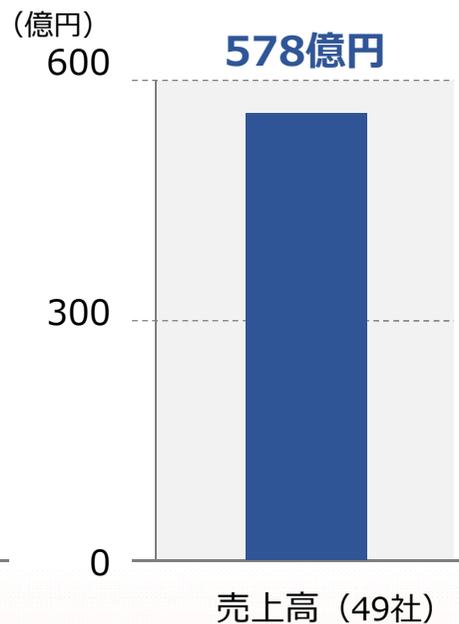
保証契約数：410万件

総売上高：578億円

家賃債務保証の契約数



家賃債務保証の売上高



総収入高の推移



出展：家賃債務保証に関する実態調査  
家賃債務保証事業者協議会 (H26.3)

出展：家賃債務保証会社48社の経営実態調査  
(株)帝国データバンク (H27.10)

# 家賃債務保証事業者協議会とは

## ◆協議会の目的

当協議会は、**家賃債務保証事業の健全な発展と普及・整備**を促進し、並びに家賃債務保証事業に係る**公正な取引の確保**と建物賃貸借契約における**賃貸人・賃借人**及び役務の提供を受ける者の**利益の保護**を図り、もって国民生活の基盤たる賃貸住宅の供給の円滑化と不動産賃貸事業の経営の安定化に資することを目的とする。

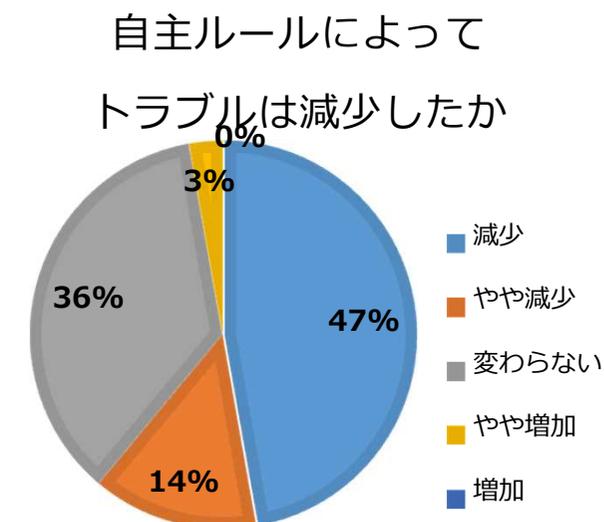
## ◆協議会の組織概要

- 設 立 平成 18年 7月 27日
- 会 員 **52社** (平成 27年 12月現在)
- 沿 革 平成 18年 7月 賃貸保証制度協議会設立  
業務適正化に係る自主ルール策定  
平成 21年 7月 業務適正化に係る自主ルールを改訂  
平成 24年 7月 家賃債務保証事業者協議会に名称変更

## ◆協議会の主な事業

### 1.業務適正化に係る自主ルールの遵守と確認

- (1) 会員は「業務適正化に係る自主ルール」を遵守する。
- (2) このルールに違反の疑いがある場合、会員より報告を求め、情状を鑑みながら注意、勧告、除名等の処分を行う。
- (3) 保証委託契約書の条文中に違反がないか定期的に契約書の確認を行う。



出展：家賃債務保証に関する実態調査  
家賃債務保証事業者協議会（H26.3）

#### <目的>

業務適正化に係る自主ルールは、家賃債務保証事業が我が国の経済社会において果たす重要な役割に鑑み、家賃債務保証事業の業務の運営に関する基準を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、建物賃貸借契約における賃貸人・借入人双方の利益の保護を図ることで入居の円滑化・合理化を促すとともに、家賃債務保証事業の普及・整備と健全な発展を促進し、もって国民生活の基盤となる賃貸住宅の安定的な供給と、不動産賃貸事業の経営の安定化を図ることを目的とする。

# 家賃債務保証事業者協議会とは

## 自主ルールによって規制される行為の例

### 契約者等の平穏な生活を侵害する行為 (※法令上認められている場合や契約者等の承諾がある場合等の正当な理由がない場合)

- (1) 貼り紙、文書掲示等により、契約者に賃料債務又は求償債務の滞納が生じている事実を契約者等以外の第三者に明らかにすること。
- (2) 社会通念に照らして不相当と認められる時間帯 (午後9時から午前8時まで) に契約者等に電話をかけ、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は契約者等の居宅を訪問すること。
- (3) 契約者等の勤務先その他の居宅以外の場所に電話をかけ、電報を送信し、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は契約者等の勤務先その他の居宅以外の場所を訪問すること …等

### 契約者等に損害を及ぼすおそれのある行為

- (1) 法令上認められている場合や契約者等の承諾がある場合等の正当な理由がないのに物件に立ち入ること。
- (2) 法令上認められている場合や契約者等の承諾がある場合等の正当な理由がないのに物件への入居を完全に排除する物理的な措置を講じること。
- (3) 法律または契約上の権限その他正当な理由がないのに、賃貸借契約上の解除権を代理行使すること。
- (4) 法令上認められている場合や契約者等の承諾がある場合等の正当な理由がないのに、物件の明渡完了前に動産の搬出・処分を行うこと。

# 家賃債務保証事業者協議会とは

## 2. 会員の業務資質向上

### (1) セミナー

- 行政の最新施策について
- 相談・苦情からみる実務の注意点解説
- 家賃債務保証事業における会計上の課題
- 民法改正を見据えた家賃債務保証会社の対応 …等



### (2) 研究・調査

- 家賃債務保証契約における暴力団排除モデル条項作成
- 賃貸人や借借人とのトラブルを未然防止するための研究
- 家賃債務保証事業の実態調査アンケート …等

## 3. 家賃債務保証に関する相談事業

- ・ 家賃債務保証に関する相談や苦情を受け付ける。
- ・ 会員に対する苦情については「業務適正化に係る自主ルール」に違反がないか確認を行う。

# 家賃債務保証事業の意義と課題

## 意義

家賃債務保証の活用は、借主にとっては連帯保証人が不要になり、賃貸住宅への入居が円滑化するメリットがある。特に収入面で審査に不安が残ったり、連帯保証人が容易に見つけれなかったりする借主、また、住宅確保要配慮者にとっては非常に有意義な制度である。一方貸主にとっても滞納がリスクとならず安定的な経営に繋がるため、入居審査にあたっては、様々な条件が緩和される。

## 課題

- ・ 比較的新しい事業であるため認知が進まず、一般消費者が知らないことが多い。
- ・ 明渡し訴訟による退去者に対してセーフティーネットが不十分であり、保証会社内の審査基準に満たない場合は保証を引き受けづらい。
- ・ 高齢者の保証に関しては、死後の相続人探索や遺産整理、葬儀などが業務の遅延に繋がる可能性があり保証を引き受けづらい。一般財団法人高齢者住宅財団の保証サービスなどともっと連携し、セーフティーネットの整備を進める必要がある。
- ・ 今後は居住支援協議会との連携が求められる。

# 協議会会員名簿

(平成27年12月現在・50音順)

|                         |          |                         |          |
|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
| アーク (株)                 | 岩手県盛岡市   | 新日本信用保証 (株)             | 東京都墨田区   |
| アールエムトラスト (株)           | 東京都中央区   | (株) スマイルサポート            | 茨城県つくば市  |
| (株) アイウィッシュ賃貸保証         | 東京都目黒区   | セキスイユニディア (株)           | 東京都台東区   |
| 旭化成賃貸サポート (株)           | 東京都新宿区   | 全保連 (株)                 | 沖縄県那覇市   |
| (株) アプラス                | 東京都新宿区   | 賃住保証サービス (株)            | 東京都江戸川区  |
| (株) アルファー               | 鹿児島県鹿児島市 | 東京保証 (株)                | 東京都渋谷区   |
| あんしん保証 (株)              | 東京都中央区   | (株) ナップ                 | 東京都千代田区  |
| (株) アンビエント              | 東京都豊島区   | ニッポンインシュア (株)           | 福岡県福岡市   |
| (株) イーコム                | 福岡県福岡市   | 日本セーフティー (株)            | 大阪市西区    |
| (株) イントラスト              | 東京都千代田区  | 日本総合保証 (株)              | 横浜市中区    |
| エスエービー・コーポレーション (株)     | 東京都渋谷区   | 日本賃貸住宅保証機構 (株)          | 大阪市中央区   |
| S B I ギャランティ (株)        | 東京都千代田区  | 日本賃貸保証 (株)              | 千葉県木更津市  |
| (株) エフアール信用保証           | 大阪府大阪市   | 日本レンタル保証 (株)            | 東京都渋谷区   |
| (株) エポスカード              | 東京都中野区   | ハウスリーブ(株)               | 東京都港区    |
| エルズサポート (株)             | 東京都新宿区   | ハッピー住宅保証 (株)            | 福岡県福岡市   |
| (株) エントランス              | 兵庫県姫路市   | (株) ビジュアルリサーチ           | 東京都中央区   |
| (株) オリентコーポレーション       | 東京都千代田区  | (株) プレミアライフ             | 東京都千代田区  |
| (株) ギャランティー・アンド・ファクタリング | 熊本県熊本市   | ホームネット (株)              | 東京都新宿区   |
| (株) 近畿保証サービス            | 神戸市中央区   | ユーマーサポート (株)            | 鹿児島県鹿児島市 |
| (株) クレデンス               | 東京都千代田区  | (株) ランドインシュア            | 東京都豊島区   |
| ケン賃貸保証サービス (株)          | 東京都港区    | (株) リクルートフォレントインシュア     | 東京都中央区   |
| 興和アシスト (株)              | 大阪市中央区   | 琉球セーフティー (株)            | 沖縄県浦添市   |
| (株) コレクト                | 福岡県北九州市  | (株) リロ・フィナンシャル・ソリューションズ | 東京都新宿区   |
| (株) J E I               | 大阪府大阪市   | (株) ルームバンクインシュア         | 東京都港区    |
| ジェイリース (株)              | 大分県大分市   | (株) レジデンシャルサービス         | 東京都港区    |
| (株) ジャックス               | 東京都渋谷区   | レジデンシャルパートナーズ (株)       | 東京都渋谷区   |