

# 家賃債務保証に関する実態調査

平成25年1月28日

国土交通省住宅局長 井上 俊之

次のとおり、家賃債務保証に関する実態調査を実施する者の募集について公示します。

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

家賃債務保証に関する実態調査

### (2) 事業目的

昨今、少子高齢化の進行、人間関係の希薄化等を背景に、従来の連帯保証人に代わるものとして、家賃債務保証業者による機関保証の、賃貸住宅市場における役割・必要性は増している。

特に、住宅確保要配慮者等は、他の入居希望者と比べて、家賃滞納等の懸念が大きい等と判断されることが多く、民間賃貸住宅への入居の際に機関保証を受けることが必要となる場合も多いことから、適切な家賃債務保証を受けることができるか否かが民間賃貸住宅への円滑な入居を左右する可能性が高い。

このため、本調査は、家賃債務保証業の適正性、賃借人の消費者相談・滞納事例、賃貸人の抱えるトラブルについて、家賃債務保証事業者、賃借人、賃貸人それぞれに対して、ヒアリング・アンケート等により、家賃債務保証の実態を把握し、家賃債務保証事業の適正な運営の確保や住宅確保要配慮者等の居住の安定の確保のために必要な諸施策の検討に活用するための資料を得ることにより、家賃債務保証業の適正化、住宅確保要配慮者等の居住安定化の推進を図ることを目的とする。

### (3) 事業内容

平成22年に国土交通省住宅局が行った民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査等を参考にし、家賃債務保証事業者、賃借人、賃貸人、関係団体に対して以下の調査を行い、資料としてまとめる。

#### ①家賃債務保証事業の適正性

保証委託契約の審査基準、保証料の設定、それに備えるための財産的基礎についてアンケート、ヒアリング。これまでの家賃債務保証業者の破綻・事業承継事例について調査。

#### ②賃借人の消費者・滞納相談事例

消費生活相談データベース等の消費者相談事例、賃借人へのウェブアンケートを活用した、相談内容等の分析。また賃借人の滞納事案の件数・推移、滞納した者の属性について、家賃債務保証事業者等へのヒアリング。

#### ③賃貸人の抱えるトラブル

保証契約に係る貸貸人と家賃債務保証事業者との解釈の違いにより、適切な代位弁済がなされない等の貸貸人の抱えるトラブルに関する、貸貸人へのアンケート等。

#### (4) 事業期間

事業期間は以下のとおり予定している

平成25年2月上旬 ～ 平成25年3月29日(金)

### 2. 対象事業者の要件

#### (1) 公平性及び中立性に関する要件

以下の要件を全て満たす事業者とする。

- 知り得た情報の秘密の保持を厳守すること。成果を活用したコンサルティング活動を行わないこと。
- 業務によって得た情報により新たな営利を得る者ではないこと。

#### (2) 技術能力に関する要件

- 平成14年度以降に完了した業務において、賃貸住宅等に係る業務実績を1件以上又はそれと同等以上の能力を有する技術者を2名以上配置した業務実施体制であること。

#### (3) 経理その他の事務に係る的確な管理体制及び処理能力に関する要件

- 経理その他の事務について、的確な管理体制及び処理能力を有すること。
- 本調査のために提供された情報については、本調査以外での使用をしないこと。
- 特に機密性が高い情報については、その閲覧対象者を限定するなどの秘密保持に係る体制を構築すること。その他、情報の取扱いについては、国土交通省の指示に従うこと。

### 3. 手続等

#### (1) 担当部局等

- ①担当部局 国土交通省 住宅局 安心居住推進課 家賃債務保証係
- ②住所 〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-3
- ③電話 03-5253-8111 (内線 39-864)
- ④F A X 03-5253-8140
- ⑤電子 mail [terauchi-s2es@mlit.go.jp](mailto:terauchi-s2es@mlit.go.jp)

#### (2) 説明書の交付期間、場所及び方法

- ①期 間 平成25年1月28日(月)から平成25年2月6日(水)
- ②場 所 上記担当部局
- ③方 法 上記担当部局にて紙媒体をもって手交  
説明書の交付を希望する場合は、予め(1)の担当まで事前連絡を行うこと

#### (3) 申込書の提出期限、場所及び方法

- ①期 限 平成25年2月6日(水) 18時00分まで
- ②場 所 上記担当部局
- ③方 法 上記担当部局へ、持参又は郵送(書留郵便に限る。)の場合は3部、電送又は電子メールの場合は1部。(電送又は電子メールの場合には着信を確認すること)

と。)

なお、電子メールで提出する場合は以下によること。

- ・使用可能なソフトは以下のとおりとする。(これ以外での提出は無効)

「Just System 一太郎 2009」「Microsoft Word2007」「Microsoft Excel2007」「Adobe acrobat Reader9」以前の形式に限る。

- ・ファイル総量は極力1メガバイト以内とすること
- ・印刷時に規定の枚数内になるように設定しておくこと。

#### 4. その他

- (1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 関連情報を入手するための照会窓口は3.(1)に同じ。
- (3) 申込書の作成、提出に係る費用は、提出者側の負担とする。
- (4) 提出された申込書は、当該申込者に無断で2次的な使用は行わない。
- (5) 申込書に虚偽の記載を行った場合は、当該申込書を無効にするるとともに、申込者に対して、補助事業者の取消を行うことがある。
- (6) 採用された申込書は、「行政機関の保有する情報公開に関する法律」(平成11年5月14日法律第42号)において、行政機関が取得した文書について、開示請求者からの開示請求があった場合は、当該企業等の権利や競争上の地位等を害するおそれがないものについては、開示対象となる場合がある。採用されなかった申込書は原則破棄する。なお、返却を希望する場合はその旨を申込書提出の際に申し出ること。
- (7) 詳細は説明書による。