

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会（第2回）議事概要

日 時：平成28年12月5日（月）13:00～14:45

場 所：中央合同庁舎3号館4階特別会議室

出席者：

（委員）

犬塚座長、伊東委員、土田委員、小林委員、末永委員、三好委員

（オブザーバー）

消費者庁消費者政策課、国土交通省土地・建設産業局不動産課、

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

（事務局）

国土交通省住宅局安心居住推進課

- 議 事： 1 家賃債務保証業の業界団体へのヒアリング結果について
2 家賃債務保証の情報提供等に関する方向性（案）について

議事概要：

○事務局より家賃債務保証業の業界団体へのヒアリング結果及び家賃債務保証の情報提供等に関する方向性（案）について資料を説明し、議論を行った。

○各議事における委員の主な意見等は以下のとおり。

【家賃債務保証業の業界団体へのヒアリング結果】

- ・不動産業者においては、家賃債務保証業者が過去に破綻した時にその対応に苦労した経験がある。入居者が業者を選択する方が逆にリスクが高くなるのではないか。不動産業者が比較的安心な業者を選択する方がよいのではないか。
- ・財産的基礎の基準については、純資産、資本金等が考えられるが、家賃債務保証業者の意見等をよく聞いて検討するべき。
- ・家賃債務保証業者の保証料は事業者毎に異なる。消費者にとっては保証料がいくらであるかは重要なポイントであるため、保証料が比較できるようになると、消費者による選択の問題が出てくることが考えられる。
- ・個人の連帯保証人を立てられるのに保証会社を利用しなければいけないことが、消費者にはなかなか理解できない。保証会社を利用するか自前の保証人を立てるのか選択できるようにすることが必要ではないか。
- ・家賃債務保証業者による審査の結果、条件に達していない場合、信用力を補完するために個人の連帯保証人を追加で求めるケースや、個人の連帯保証人がいることによって、保証料を減額するケースもあるという話を聞く。
- ・保証会社と個人の連帯保証人を二重につけることの必要性やメリットがきちんと説明さ

れないと、消費者にとっては単に屋上屋を重ねられていることになる。

- ・家賃債務保証業者から代理店である仲介会社へ、家賃債務保証契約に関する重要事項説明書的なものが提供されており、それに基づいて普通に仲介会社においては概要説明が行われているはずである。
- ・家賃債務保証業者が仲介会社に業務委託契約という形で家賃債務保証に関する契約の締結の手続きを委託しており、その中で契約の説明についても委託されている。
- ・保証範囲となっている、原状回復・残置物撤去・訴訟費用とは、滞納が続いた場合とにかく出て行ってもらい、貸せる状態になるまでの費用を保証するということである。

【家賃債務保証の情報提供等に関する方向性（案）】

- ・任意の登録制度の構築について賛成。ただ、任意の登録制度であるため、多くの事業者に登録を促すことが重要であり、最初からあまり厳しい要件を掲げるのは慎重にしてほしい。特に契約締結時の重要事項説明については、業界において非常に心配する声があるため、柔軟な対応を希望する。
- ・賃貸管理業の登録制度においては登録が少ないことが問題になっているため、登録要件を緩めるという考えもあると思うが、あまりにも緩めてしまうのも如何なものかと思う。登録してもしなくても同じということにならないような配慮が必要。
- ・要件をあまり厳しくして登録業者が少ない場合、業界に対して十分な監督ができないことになる。バランスをとることは非常に難しいと思うが、登録要件をどこまで求めるかが重要である。
- ・従業員証明書については、業務委託先である宅建業者は、宅建業において従業員証明書が当然求められるので、家賃債務保証業のために作成することは不要と考える。
- ・登録業者に求めるものがあまり大変なものになると、説明に手間がかかる入居者は店頭でお断りするということも考えられる。今回の登録制度については、家賃債務保証業者の意見をもう少し具体的に聞いていくことが必要ではないか。
- ・家賃債務保証業者が、今回の登録制度に登録することによるメリットを何か検討しているのか。
- ・現在検討している新しい住宅セーフティネット制度において、予算上の支援を検討している。
- ・今回の登録制度においては、各家賃債務保証業者において仲介会社が少なくとも必須の説明ポイントを説明しやすい書面を作成することが重要と考えている。業務委託契約の中で、その書面を用いて説明する方向にしたいと考えている。
- ・今回の登録制度において家賃債務保証契約の説明責任はだれが担うのか。

- ・ 契約内容の説明が仲介会社へ業務委託されていた場合でも、入居者が家賃債務保証について説明を聞いていなかったということになれば、最終的には入居者と家賃債務保証業者との間の争いとなる。また、説明のやり方については入居者と家賃債務保証業者の直接的なやり取りがないことも考えられ、今後家賃債務保証業者の実務を伺いながら具体的な制度設計をしていきたい。
- ・ 書面交付と説明については、IT化が進んでいる中、ペーパーレスやインターネットを活用した説明にも対応できる余地を残していただきたい。
- ・ 家賃債務保証の活用が進んでいる要因としては、少子高齢化や人間関係の希薄化といった借借人側の事情だけではない。家主や管理会社側の滞納家賃の督促業務に対する負担軽減のニーズもある。
- ・ 滞納した場合の家賃債務保証業者の対応についても、契約者に具体的に説明されることが必要ではないか。
- ・ 説明についてはきちんとする必要があるが、一方でバランスも考えなければならない。どこまで説明するかは線引きをするのは非常に難しい問題だとは思いますが、今後の検討にあたって意識してほしい。
- ・ 説明に関する重要な事項については、国土交通省においてひな形や説明項目を検討してほしい。
- ・ 住宅確保要配慮者は、実は積極的に公的支援を受ける方ばかりではないので、仕組として地域の福祉のネットワーク等へ繋げることも必要ではないか。
- ・ 福祉部門や居住支援協議会が住宅確保要配慮者に手を差し伸べることができるのであれば、その取組について積極的に周知してほしい。
- ・ 家賃債務保証業者においても、セーフティネットの面で、積極的に対応してもらえると存在価値を高めることができるのではないか。
- ・ 家賃債務保証は賃貸住宅の流通促進にとって、重要な役割を果たしていると考えられるので、どこまでのハードルを設け、どうやって登録業者を増やし、いかに業界を監督し育てていくかが重要ではないか。
- ・ 特に住宅確保要配慮者にはセンシティブな情報がある場合があるため、登録要件の中に個人情報保護に関するものを入れてほしい。

以上