

## 家賃債務保証の情報提供等に関する方向性

平成 28 年 12 月

## 1. はじめに

- 本年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において、「住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化」することとされた。
- これを受けて、住宅セーフティネット機能を強化する上での課題の整理、制度の基本的方向などについて必要な検討を行うため、住宅宅地分科会に「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」が設置され、本年7月の中間とりまとめにおいて、「家賃債務保証について、一定の能力等を備えた適正な事業者が提供するものの活用を図るとともに、住宅確保要配慮者が事業者や保証内容に関する情報を容易に入手できる仕組みとすること」が具体的な施策の方向性として位置付けられた。
- 本検討会では、家賃債務保証に関する適切な情報提供を行うための具体的な方策、要件等について、事務局による家賃債務保証の関係団体ヒアリングをはさみ、2回にわたり議論を行ったところである。
- なお、この家賃債務保証の情報提供等に関する方向性は、現時点で考えられる内容についてまとめたものであるが、今後、家賃債務保証業者や消費者ニーズの動向等を踏まえ、具体的な制度の検討を進めるべきものとする。

## 2. 家賃債務保証を巡る現状と課題

### (1) 民間賃貸住宅市場の現状

- ・我が国の住宅市場において、民間賃貸住宅は、居住されている住宅ストック全体の約3割を占めており、国民の住生活の安定及び向上のため重要な役割を果たしている。
- ・このような賃貸住宅をめぐる最近の状況としては、少子高齢化、人間関係の希薄化等により、入居時の連帯保証人の確保が困難になっていること等から、賃貸借契約を締結するに当たって家賃債務の保証を行う家賃債務保証業の重要性が増し、その利用も増加している。

【家賃債務保証の利用状況】(H22) 39% → (H26) 56%

- ・また、住宅確保要配慮者については、家賃滞納のリスクがあること、連帯保証人がいないこと、孤独死のリスクがあること等により、賃貸人が入居に対して拒否感を有している。
- ・家賃債務保証業者においても、住宅確保要配慮者への保証を断るケースがあり、住宅確保要配慮者の入居の円滑化が課題となっている。

### (2) 家賃債務保証契約の現状

- ・家賃債務保証業は、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払い等に係る債務を保証することを業とするものである。
- ・賃借人は保証料を家賃債務保証業者へ支払い、家賃債務保証業者は賃借人が家賃を滞納した場合、家主に対して立替えをし、立て替えた金額を賃借人へ求償する。
- ・家賃債務保証の保証範囲及び保証料は事業者により異なるが、家賃債務保証業者へのアンケート調査によれば、以下のように運営している事業者が多い。

①保証範囲：滞納家賃、滞納に起因し発生する費用（原状回復費用（通常の使用に伴い生じた損耗分を除く。）、残置物撤去費用、訴訟費用）

②保証料：初回に月額賃料の50%、以降1年毎に1万円

- ・また、家賃債務保証委託契約は、賃借人と家賃債務保証業者の間で契約を締結するものであるが、多くの場合、建物の賃貸借の仲介会社が家賃債務保証業者からの業務委託を受け、賃借人との契約の手続きを行っている。
- ・消費生活センター等へ寄せられる家賃債務保証に係る苦情・相談件数は高止まり

しているが、その内容としては、家賃債務保証契約に関して十分に理解できていないことに起因しているものが散見される。

- ・一部の家賃債務保証業者においては、契約書とは別に、契約内容に関する重要な事項を説明するための書面を準備しているものの、その活用方法は業務委託先である仲介会社に委ねるなど、説明が十分にされていない場合もある。
- ・さらに、契約内容の説明以外にも以下のような現状があることも指摘された。

○家賃債務保証を利用するにもかかわらず、家賃債務保証業者又は貸貸人からさらに個人の連帯保証人を求められる場合がある。

○家主側において、家賃債務保証業者を限定している場合が多く、入居者が家賃債務保証業者を自由に選択できる仕組みとなっていない。

### (3) 家賃債務保証業者及び業界団体の現状

- ・家賃債務保証業者については、家賃債務保証の業界団体へのヒアリング及び国土交通省の調査により把握できたものだけで、147社が事業を行っている。
- ・そのうち、家賃債務保証の業界団体3団体のいずれかに加盟している事業者は55社となっており、業界団体への加盟率は3割強となっている。
- ・業界団体においては、業務適正化に関する自主ルールの制定等の取組みのほか、地方公共団体との連携による居住支援活動を行っている。
- ・一方、家賃債務保証業は比較的新しい業態であり、中には建物の賃貸借について十分に理解していない事業者がいることが指摘されるほか、業界団体が取り組んでいる業務適正化に関する自主ルールのようなものを自社で定めていない事業者が存在するものと考えられる。

### (4) 住宅確保要配慮者に関する取組

- ・住宅確保要配慮者への家賃債務保証はリスクが高く、民間の家賃債務保証業者が保証を引き受けない場合がある。このような方たちの入居の円滑化を図るため、地方公共団体や居住支援協議会が民間の家賃債務保証業者と協定を締結し、支援している例もある。
- ・また、NPO法人や社会福祉法人が住宅確保要配慮者を対象に、見守りや身元保証とともに家賃債務保証を提供している例もある。
- ・しかしながら、こうした取組は一部の地域に限られており、住宅確保要配慮者に

関する取組を全国へ広げていくことが課題となっている。

### 3 検討の基本的な方向性

- ・以上のような現状や課題を踏まえ、家賃債務保証について、一定の能力等を備えた適正な事業者が提供するものの活用促進と、事業者や保証内容に関する情報を容易に入手できる仕組みの構築に当たっては、以下の基本的な方向性に沿って進めるべきである。

- ①一定の要件を満たす家賃債務保証業者であることについて、適切に情報提供を行うことが考えられる。
- ②家賃債務保証業者に対して、適正な業務を行うための体制整備を求めることが考えられる。
- ③賃借人の利益の保護を図るための仕組みを構築することが考えられる。
- ④家賃債務保証業の業界団体において取り組まれている業務適正化のための活動を推進していくことが考えられる。
- ⑤住宅確保要配慮者ができるだけ家賃債務保証を利用できる仕組みを構築していくことが考えられる。

## 4 施策の方向性

家賃債務保証の情報提供等に係る具体的施策については、以下のような方向性とすることが考えられる。

- 一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、情報提供する制度を設けることにより、家賃債務保証業の適正な運営の確保、家賃債務保証業の健全な発達、賃借人等の利益の保護に資すること。  
当該制度に求められる内容は以下のとおり。

### (1) 家賃債務保証業の定義

契約の名称（保証委託契約、立替払契約等）の如何にかかわらず、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて当該賃借人の賃貸人に対する家賃の支払いに係る債務を保証し、又は当該賃借人の委託を受けて当該家賃を立替払する業務。

### (2) 登録

家賃債務保証業を営もうとする者は、家賃債務保証業者登録簿に登録を受けることができることとし、当該登録簿は一般の閲覧に供する。

#### ①登録の要件

事業者の登録に当たっては、宅地建物取引業者の免許の基準又は賃貸住宅管理業者の登録拒否要件などと同様の要件を定める他、以下のような登録要件を設ける。

- ・保証委託契約等の締結や求償に関する客観的な基準、手順（交渉経過の記録等）をはじめとする業務の実施に必要な事項を規定した社内規則等の整備を行うこと
- ・業務の実施に当たって民法、個人情報保護法等の各種法令、社内規則等のコンプライアンスを遵守して適切な取扱いを行うよう、社内研修等を実施すること
- ・コンプライアンス担当部門及び役員に対し適切に報告が行われる体制を整備すること
- ・賃借人からの苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口を設置すること
- ・家賃債務保証業務に関する一定期間の経験を有する役員等が従事していること
- ・安定的に業務を運営することができるような財産的基礎（資本金又は純資産）を有していること。

## ②登録の更新

一定期間毎の更新制度とする。

### (3) 業務適正化のためのルール

家賃債務保証業に関し、業務適正化のためのルールを定め、賃借人等の利益の保護を図ることとする。

- ・ 契約内容に関する十分な理解を図るため、契約締結前又は契約締結時に、契約内容に関する重要な事項を説明し、当該事項を記載した書面を交付する。この書面は業務委託先である仲介会社の説明においても活用するものとする。
- ・ 契約内容の説明にあたっては、中途解約時の保証料の返還有無等に関する取り決めや家賃滞納時の家賃債務保証業者の対応などについて、賃借人の理解を得るよう努め、説明した結果を記録に残す。
- ・ 賃借人等に対し支払を催告する書面等を送付する場合には、請求金額の内訳等の所定の事項を記載し、賃借人等に対して明らかにする。
- ・ 求償債権を譲渡する場合、賃借人へ書面による通知を行う。
- ・ 家賃債務保証業務の適正な実施や家賃債務保証業者の社会的信頼を確保するため、暴力団員等とその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用しない。
- ・ 賃借人等に対し、虚偽告知や誇大広告を行わない。
- ・ 家賃債務保証業に従事する使用人は、従業者であることを証する証明書を携帯の上、家賃債務保証業務を行う。
- ・ 保証委託契約書の条項について、消費者契約法等の規定に反するものを定めない。
- ・ 賃借人から受領した家賃等については、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して整然と管理し、その毀損を防止するための経理事務を行う。
- ・ 過去の弁済額等に係る家賃債務保証業者と賃借人との理解が異なる場合等に備え、その業務に関する帳簿を備え付け、賃借人ごとの弁済履歴を記録し、賃借人から開示の請求があった場合は明らかにする。
- ・ 事務所ごとに登録事業者であることを表示する標識を掲示する。
- ・ 業務及び財産の分別管理等の状況を明らかにする。

#### (4) 登録業者に対する指導等

- ・家賃債務保証業の適正な運営を確保するために必要な限度において、業務に関する報告又は資料の提出を求めることができる。
- ・登録規定に違反する行為を行った場合、必要な指導、助言及び勧告をすることができる。
- ・登録業者が、家賃債務保証業務に関して、不正又は著しく不当な行為をした場合等においては、登録を抹消することができる。この場合、一定期間は、再登録ができないものとする。
- ・登録の抹消及び業務に関する指導等を行った場合、その旨を公表することができる。

○家賃債務保証業の業界団体における業務の適正化に係る取組（自主ルールの制定及びその遵守等）を推進すること。また、契約者間の意思などに委ねることが望ましい事項については、業界団体による自主ルールによる明確化などを活用すること。

○登録業者に対する何らかのインセンティブを付与するなど、登録業者の活用が促進されるような制度的枠組を検討すること。

○高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保に向け、家賃債務保証の利用を希望する住宅確保要配慮者に対し居住支援協議会が登録業者を紹介することのほか、居住支援協議会の関与等により家賃債務保証の引受けを促し賃貸人の不安感を取り除くこと。また、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議する居住支援協議会について、家賃債務保証業者の参画を促すこと。



## 家賃債務保証の情報提供等に関する検討会

### 委員

委員（敬称略／◎：座長）

◎犬塚 浩 弁護士

伊東 麻 （独）国民生活センター 相談情報部  
相談第一課 課長

土田 あつ子 （公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・  
相談員協会 主任研究員

小林 勇 （公社）全国宅地建物取引業協会連合会  
政策推進委員長

末永 照雄 （公財）日本賃貸住宅管理協会 会長

三好 修 （公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会 会長

### 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

### ○開催経緯

第1回検討会（平成28年10月31日）

（この間に、事務局において家賃債務保証の業界団体へのヒアリングを実施）

第2回検討会（平成28年12月5日）