

滞納・明け渡しを巡るトラブルについて

平成21年5月12日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

1. 滞納・明け渡しを巡るトラブルの現状等

1. トラブルの現状	3
2. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等	5
3. 滞納・明け渡しを巡る最近の判決例等	8
4. 家賃債務保証	9
5. 滞納発生から明け渡しまでの実態	27
6. 家賃滞納発生に係る調査結果	29
7. 滞納発生時の契約関係	30
8. 定期借家制度の活用理由	32
9. 高齢者等入居支援事業	33
10. 民間賃貸住宅の現状	34

2. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)	37
-----------------------	----

1. 滞納・明け渡しを巡るトラブルの現状等

1. トラブルの現状

賃貸住宅における家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談受付実績調べ (平成20年12月)

相談件数は、平成19年度から多くなっている。相談内容別の件数は、多い順に、執拗な督促、無断で鍵を交換、高額な違約金の請求、無断で借家内に侵入、無断で所有財産を処分、強制的に退去、となっている。

・調査対象機関
(行政機関)
国土交通省地方整備局宅地建物取引業所管部局
都道府県・宅地建物取引業所管部局(消費者相談窓口)
(関係法人)
(財)不動産適正取引推進機構
(財)日本賃貸住宅管理協会
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

本件確認の対象事例は、基本的に宅地建物取引業法の規制対象外における行為態様と認められることから、各地方整備局等及び都道府県の宅建業担当部局においては対応困難な事例であり、対応記録等として残されていないため、本調査に含まれていない事案も存在しているものと思われる。

一部の都道府県において、消費者相談窓口における相談実績を確認、報告いただいた件数も含めているが、全都道府県の消費者相談窓口の状況を把握したものとはなっていない。

凡例

- ゼロゼロ物件
- ゼロゼロ物件ではない
- ゼロゼロ物件であるかは不明

回答機関:全体(関係法人+地方整備局+都道府県宅建業部局(消費者部局))

(単位:件)

相談内容	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		計	
	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件	件数	ゼロゼロ物件
a 家賃支払いが滞った際に、無断で借家内に侵入された	2	2	2	2	5	1	10	2	19	2
		2		2		4		7		15
b 家賃支払いが滞った際に、無断で鍵を交換された	2	2	8	3	13	2	15	1	38	1
				5		11		12		28
c 家賃支払いが滞った際に、無断で所有財産を処分された	3	1	1		5		4		13	1
		2		1		5		4		12
d 家賃支払いが滞った際に、強制的に退去させられた	1		1		2		4	1	8	1
		1		1		2		3		7
e 家賃支払いが滞った際に、執拗な督促がなされた	20		16		38	2	27	1	101	1
		20		16		36		25		97
f 家賃支払いが滞った際に、高額な違約金の請求をされた	4		3		8	2	10		25	2
		4		3		6		10		23
合計件数(延べ件数)	42	3	53	3	82	7	78	4	255	4
		29		28		64		61		182
合計件数(実件数)		29		29		68		64		190

1. トラブルの現状

1. 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数

(件)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	合計
全 国 計	44	60	89	172	428	793
地域別()						
北海道・東北北部	2	1	3	5	33	44
東 北 南 部	1	0	0	1	6	8
北 関 東	1	1	4	4	6	16
南 関 東	29	47	59	88	249	472
甲 信 越	0	0	1	2	4	7
北 陸	0	0	1	3	6	10
東 海	0	0	1	7	19	27
近 畿	2	2	10	27	42	83
山 陰	0	0	0	2	1	3
山 陽	0	1	0	5	16	22
四 国	0	0	1	2	4	7
九 州 北 部	2	1	3	25	34	65
九州南部・沖縄	7	7	6	1	8	29

()地域別

- ・ 北海道・東北北部(北海道・青森・岩手・秋田) ・ 東北南部(宮城・山形・福島) ・ 北関東(茨城・栃木・群馬) ・ 南関東(埼玉・千葉・東京・神奈川)
- ・ 甲信越(新潟・山梨・長野) ・ 北陸(富山・石川・福井) ・ 東海(岐阜・静岡・愛知・三重) ・ 近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山)
- ・ 山陽(岡山・広島・山口) ・ 山陰(鳥取・島根) ・ 四国(徳島・香川・愛媛・高知) ・ 九州北部(福岡・佐賀・長崎・熊本・大分)
- ・ 九州南部・沖縄(宮崎・鹿児島・沖縄)

2. 平成20年度の月別相談件数

(件)

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	合 計
全 国 計	22	15	21	28	21	47	75	48	35	45	49	22	428

東京都公表資料(平成21年2月16日付、家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について)に基づいて、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数を集計
 平成20年度の相談件数は平成21年4月21日現在の速報値
 全てが家賃債務保証会社の悪質な行為に関する相談ではない

資料:(独)国民生活センター

2. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

「追い出し屋」被害で男性ら4人が提訴 大阪簡裁 【MSN産経ニュース 平成20年12月5日】

家賃滞納を理由に退去を迫る「追い出し屋」による被害をめぐり、大阪府内の派遣社員の男性(22)ら男女4人が5日、家賃の連帯保証を請け負う保証会社や不動産会社などを相手取り、1人あたり110万～140万円の損害賠償を求める訴えを大阪簡裁に起こした。

原告代理人の弁護士によると、敷金・礼金なしで賃貸住宅に入居できることで若者や低所得者層に人気のある「ゼロゼロ物件」を中心に被害が多発しているという。

訴状によると、男性は今年4月、大阪府枚方市内のアパートを月2万6000円で賃貸契約。9～11月の家賃を滞納したところ、保証会社社員が男性に退去を命じ、ドアにダイヤル式の別のカギをかけた。男性が消費者センターに通報すると、2日後にカギははずされていたという。

原告側の代理人弁護士は「家賃滞納があったとしても入居者に無断でカギをかけるのは、居住権を侵害する違法行為」と主張している。

ゼロゼロ物件で告訴 都内の男性 【東京新聞 平成21年3月10日】

敷金、礼金ゼロを掲げた賃貸住宅「ゼロゼロ物件」を扱う業者から家賃滞納を理由に、無断で鍵を換えられたり、荷物を撤去されたりしたとして、東京都内の男性(三五)が九日、新宿区の不動産会社「スマイルサービス」の当時の代表取締役らについて、刑法の不動産侵奪容疑などで東京地検特捜部に告訴状を提出した。

被害対策弁護団(団長・宇都宮健児弁護士)によると、ゼロゼロ物件業者に対する刑事告訴は全国で初めてという。

告訴状によると、男性は同社の賃貸物件に入居していた昨年一～六月、家賃の振り込みが遅れたため、同社従業員に自室玄関の鍵を無断で三回交換されたほか、室内に無断で入られて生活道具などを撤去、処分された。

追い出し屋被害全国一斉提訴へ 借り主12人 【朝日新聞(夕刊) 平成21年4月11日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、5都府県の借り主12人が家賃保証会社などに慰謝料など1人あたり約100万～300万円の損害賠償を求める訴訟を東京地裁や大阪簡裁など6地・簡裁に来週中に起こす方針を決めた。原告は非正規労働者らで、大量失職者が出た年度末に被害が集中していた。「追い出し屋」被害をめぐる全国一斉提訴は初めて。

訴えるのは東京、大阪、兵庫、奈良、宮崎の20～60代の男女12人。元派遣社員や日雇い労働者、パート、アルバイトらで、大半が年収200万円以下の低所得者。自宅を閉め出された後、ネットカフェのほか、車や公衆トイレなどで路上生活を強いられた原告もいる。

滞納理由は派遣切りやリストラ、仕事の激減による収入減と、病気の治療代や消費者金融への返済などによる支出増など。原告12人のうち7人は1月以降、被害に遭った。

被告は不動産会社、不動産管理会社、家賃保証・回収会社など約15社と家主ら。訴えによると、原告らは滞納後、深夜・未明の取り立て、不在時の無断侵入、鍵交換、家財撤去などで退去を強いられたとしている。

追い出し屋被害をめぐっては昨年12月以降、関西在住の借り主5人が家賃保証会社などを相手に損害賠償を求める訴訟を起こしている。

2. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

「賃貸追い出しは違法」 短期滞納大学生ら 管理会社など提訴 東京地裁 【毎日新聞(夕刊) 平成21年4月15日】

短期間の家賃滞納を理由にアパートから追い出したのは違法だとして、東京都内の男子大学生(25)と60代の営業職の男性が15日、不動産管理会社など4社を相手取り、1人あたり200万円の慰謝料などを求めて東京地裁に提訴した。不況で家賃支払いが遅れ、退去させられるケースが増えているといい、大阪など3府県でも近く元派遣社員らが同種の訴訟を起こす予定。原告側弁護士は「『追い出し屋』への法規制を促したい」としている。

訴状などによると、大学生は05年に杉並区のアパートに入居。生活苦のため、今年1月末に2月分の家賃7万7000円の支払いが遅れた。管理会社は2月中旬、ドアを開けられないようにする器具を設置。大学生は滞納分を払って3月下旬に部屋に戻ったが、撤去されたパソコンなどは返還されていない。

60代の男性は昭島市のアパートに住んでいたが、昨年12月分の家賃を滞納したところ、鍵を交換され、荷物も撤去された。現在は別のアパートで暮らしている。15日、記者会見した男性は「会社の対応は納得できない。他にも同じ立場の人がいると思う」と話した。

原告側は管理会社の「追い出し」行為により、原告の居住権が侵害されたとしている。
不動産管理会社側は「訴状を見て対応を検討したい」などとしてる。【工藤哲】

「追い出し屋」を一斉提訴 大阪など3府県の6人 【asahi.com 平成21年4月16日】

家賃滞納を理由に強引に退去を迫られ、居住権を侵害されたとして、大阪など3府県の借り主が16日、家賃保証会社などに1人あたり110万～140万円の損害賠償を求め、大阪簡裁など4簡裁に提訴した。

弁護士は「ハウジングプア(住まいの貧困)の温床となっている追い出し行為の違法性を追及するとともに、不明な点が多い賃貸住宅の管理・保証業務の実態を明らかにしたい」としている。

訴えたのは大阪市、大阪府東大阪市、同府茨木市、兵庫県西宮市、宮崎市の30～50歳代の男女6人。被告は不動産管理会社、家賃保証会社など計8社と家主ら。

訴状によると、原告は雇い止めや採用の内定取り消しで収入が断たれるなどし、家賃を滞納。その後、業者側から無断侵入や鍵交換、家財撤去などの追い出し行為を受けたという。

同様の訴訟を、東京の20代と60代の男性が15日に起こし、大阪市、奈良県の借り主も訴訟準備を進めている。(室矢英樹)

「追い出し屋」被害、男性が業者提訴 【MRT宮崎放送報道部 平成21年4月16日】

宮崎市の男性が、家賃滞納を理由に強制退去させる、いわゆる「追い出し屋」の被害にあったとして、賃貸保証会社を相手取り、16日、宮崎地裁に提訴しました。裁判を起こしたのは、宮崎市内に住む51歳の男性です。訴状によりますと、この男性は、おとし1月、脳梗塞で倒れ、収入がなくなり、家賃を滞納したところ、去年10月、賃貸保証会社から、ドアノブに、金属製のカバーを取り付けられるなどして、約1か月間、部屋を使用できない状態になったということです。このため、「不当な退去命令により、精神的な苦痛を受けた」などとして、大分市の賃貸保証会社に対し、慰謝料140万円の支払いを求めています。この男性は、滞納していた家賃などを支払い、去年12月からは、アパートに戻っています。

2. 滞納・明け渡しを巡る最近の提訴例等

家賃滞納で強制退去 慰謝料求め提訴の行方は 【TSS テレビ新広島 平成21年4月16日】

家賃の滞納を理由に強制的に部屋を追い出され精神的な苦痛を受けたとして、広島市のマンションの借り主の男性が、不動産会社に慰謝料を求める訴えを広島地裁に起こしました。訴えを起こしたのは、広島市安佐南区の生活保護を受けている26歳の男性です。訴えによりますと、原告の男性は広島市の不動産会社からマンションの部屋を借りていました。そして、家賃1ヵ月分を滞納したところ督促に応じなかったなどとして、今年2月、無断でドアに新しい鍵を取り付けられ退去を強いられました。男性はおよそ1ヵ月間、部屋に入ることができず精神的な苦痛を受けたとして、不動産会社らに慰謝料などあわせて150万円の支払いを求めています。一方、訴えられた不動産会社は「滞納は4ヵ月分あり男性に連絡させるため鍵をつけた。訴えられる理由がわからない」と話しています。家賃の滞納をきっかけにした同様の裁判は全国的にも相次いでいて、国も実態調査に乗り出しています。

上記、 、 、 、 の被告

上記、
、
、
、
、
にある14件の訴訟のうち、被告に関する情報を入手した12件の被告についてみると、家賃債務保証会社6件、管理会社8件、賃貸人9件である。また、ドアロック、家財道具の搬出などを行った者についてみると、家賃債務保証会社6件、管理会社5件、賃貸人1件である。

電話相談における相談者の傾向等

全国追い出し屋対策会議()が、昨年10月以降に実施している「追い出し屋」被害についての電話相談の内容を発表した資料からは、相談者は、

30歳代が最も多く、続いて、20歳代、40歳代が多い。

職業は、無職、派遣、アルバイトなどが多い。

職を失ったことをきっかけとして、家賃を払えなくなったという例が多い。

家賃は、比較的高額な例から低額なものまで様々である。

全国追い出し屋対策会議 = 家賃を滞納した借り主が、家賃債務保証会社などから強引に閉め出される「追い出し屋」被害を食い止めようと、弁護士や司法書士らが平成21年2月15日に大阪で結成。

3. 滞納・明け渡しを巡る最近の判決例等

家賃滞納の賃貸物件 保証会社の施錠は違法 福岡地裁 【毎日新聞 平成20年12月26日】

賃貸物件の家賃滞納者の玄関ドアを家賃保証会社が強制的に施錠したことについて、福岡地裁は25日、会社側の不法行為を認定する判決を出した。弁護士や司法書士でつくる福岡敷金問題研究会によると、保証会社を巡るトラブル相談がここ最近寄せられるようになったといい、派遣切りなどで所得を失う労働者が出れば、同様の問題が噴出するのではないかと懸念している。

福岡地裁で争われた訴訟は、家賃を約3ヶ月滞納した男性が、家主と保証会社に玄関ドアを施錠され強制的に立ち退かされたのは違法として、家主を相手に損害賠償を求めたもの。判決は施錠に家主の関与は認められないとして男性の請求は退けられ、逆に未払い賃料の一部を支払うよう男性に命じた。

一方で判決は、ドア施錠した保証会社の行為について、「緊急のやむを得ない事情があったとは認めがたく、男性に対する不法行為に該当する」との判断を示した。

研究会では家賃保証トラブルについて、毎週木曜の午後6～7時に無料の電話相談(092・724・3666)を受け付けている。【松本光央】

未明の家賃督促 違法 福岡地裁 保証会社に賠償命令 【朝日新聞 平成21年2月18日】

家賃を滞納したら未明まで支払いの督促を受けたなどとして、福岡市の30代の会社員男性が東京に本社をおく家賃保証会社と同社社員3人に約100万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が17日、福岡簡裁であった。野瀬真司裁判官は「生活の平穏を害し、精神的苦痛を与えた」として、同社に5万円の支払いを命じた。

支援団体「全国追い出し屋対策会議」によると、追い出し屋被害をめぐる訴訟で借り主側が勝訴したのは初めて。

判決などによると、男性は07年4月、同社を連帯保証人に福岡市のアパートを家賃5万1千円で借りた。敷金、礼金なしの「ゼロゼロ物件」。給料が減ったことなどから男性が同年6～8月の家賃を滞納すると、同社の社員3人が午後9時ごろに男性方を訪れ、翌日午前3時まで支払い交渉を続けた。野瀬裁判官は「午前0時を過ぎた交渉については、精神的苦痛を与えたというべきだ」と指摘した。

ゼロゼロ物件 和解成立 【読売新聞 平成21年4月16日】

敷金・礼金なしでアパートなどが借りられる「ゼロゼロ物件」を巡り、入居者ら9人が、不動産会社「スマイルサービス」(東京)に計3400万円の損害賠償を求めた訴訟は15日、東京地裁(松並重雄裁判長)で和解が成立した。和解内容は公表されていないが、関係者によると、被告から原告側に金銭の支払いがあったという。

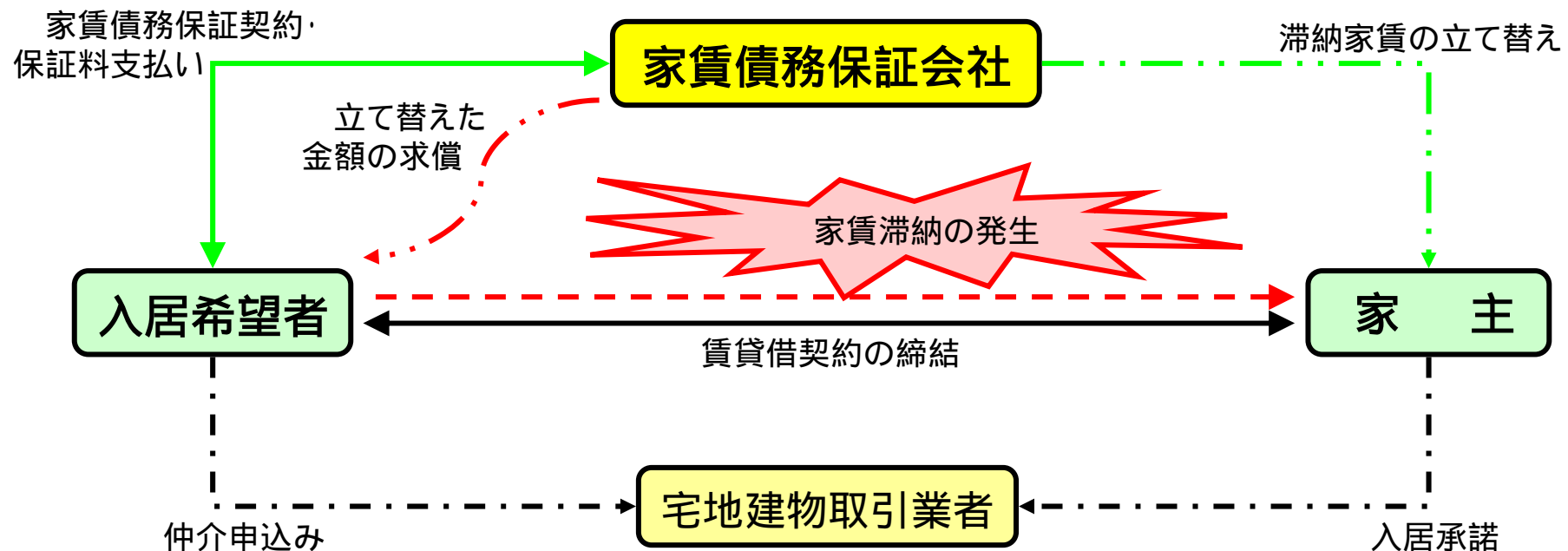
原告のうち1人は、今年3月、同社について、不動産侵奪罪などの容疑で東京地検に告訴状を提出した。原告代理人によると、この後、被告側から和解の打診があった。

4. 家賃債務保証 サービスの仕組み

アパート、マンションなどの賃貸借契約を結ぶ際、一般に、入居者の債務を担保するため、連帯保証人を立てるよう求められる。しかしながら、家族関係の希薄化、自立(個人)志向の高まり等により保証人を頼みづらい、あるいは頼みたくない、という入居希望者がいる。

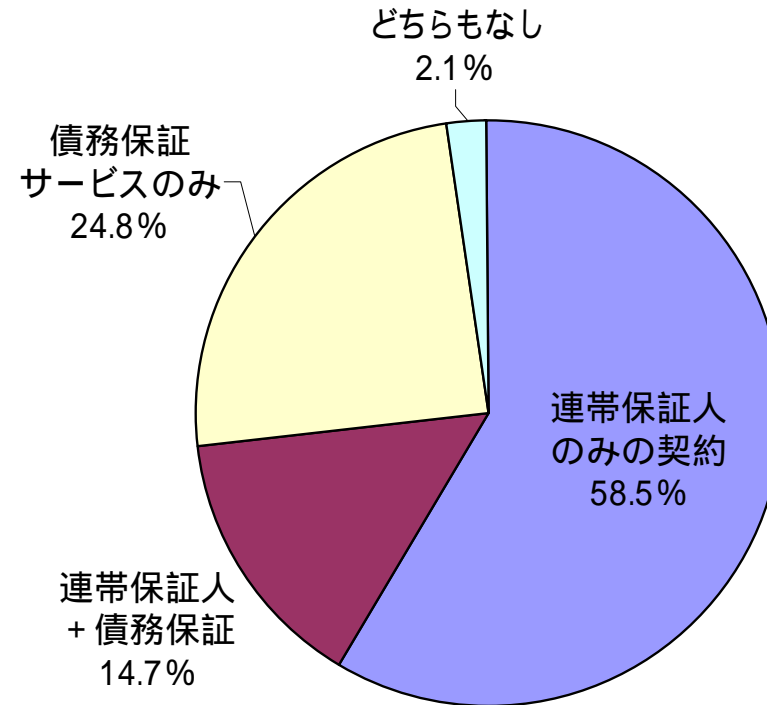
このため、従来からの市場慣行である連帯保証人制度に替わるものとして、入居者の家賃債務を一時的に肩代わりすることなどを「家賃債務保証サービス」として提供する家賃債務保証会社の活用が図られるようになってきている。

入居者が一定の保証料を家賃債務保証会社に支払うことにより、入居者が万一家賃を滞納した場合、家賃債務保証会社が入居者に代わって一時的に家賃を立て替えて家主に支払う。なお、入居者は、後日、家賃債務保証会社から立て替えた金額を求償される。



4. 家賃債務保証 連帯保証人と家賃債務保証

連帯保証人の確保と家賃債務保証サービスとの関係



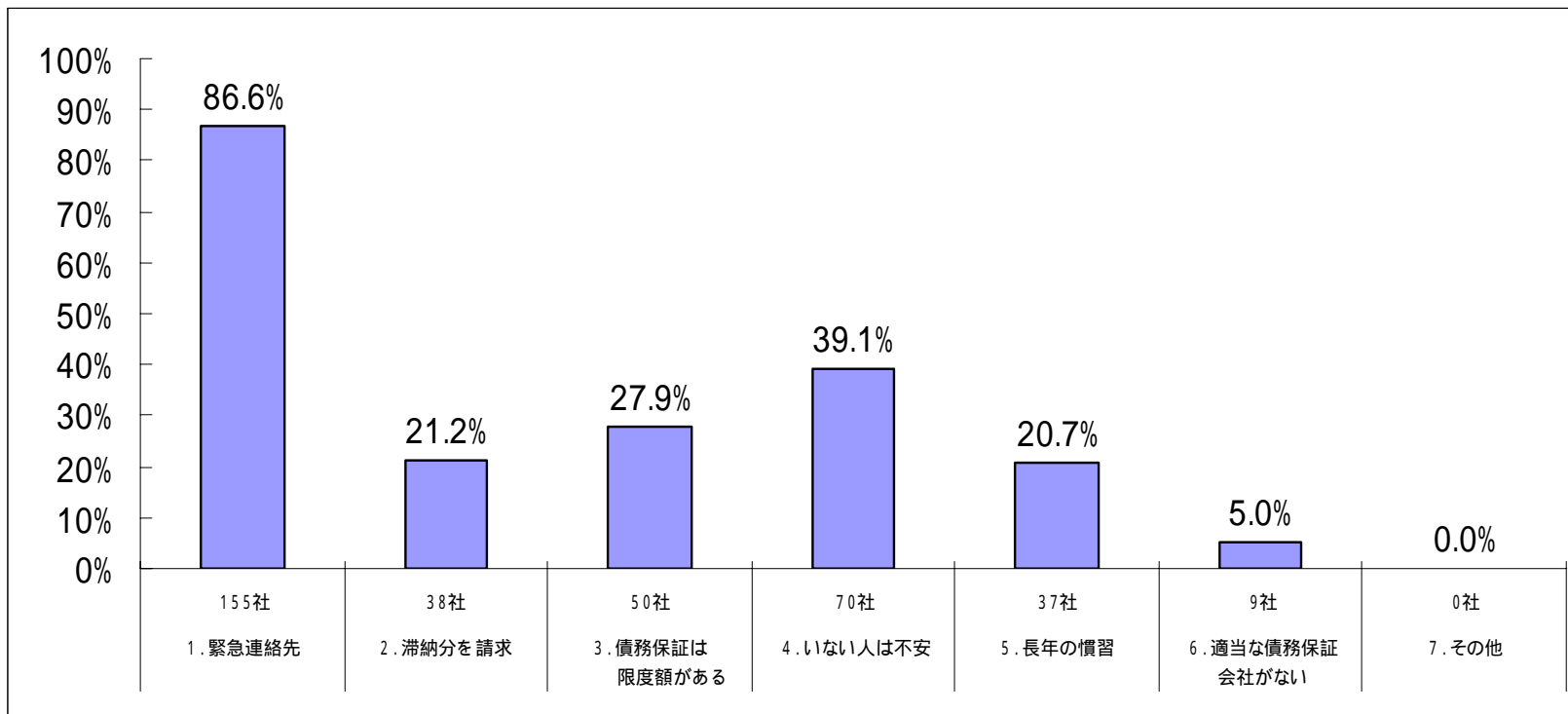
[不動産業者171社の契約件数 106,669件に対する割合]

連帯保証人の確保が必要だった契約(「連帯保証人のみの契約」+「連帯保証人 + 債務保証」)は73.2%。債務保証サービスを利用して連帯保証人無しで締結した契約は24.8%。

出典:民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)[平成19年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会の会員
配布件数934件、回収件数204件、回収率21.8%

4. 家賃債務保証 連帯保証人と家賃債務保証

家賃債務保証サービスの利用を認めない物件や、利用は認めても連帯保証人の確保は引き続き求める物件が存在している理由



[不動産業者179社(有効回答)]

連帯保証人の確保を必須とする理由は「緊急連絡先」が86.6%と圧倒的だった。

出典：民間賃貸住宅に係る実態調査(不動産業者)[平成19年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
調査対象：(財)日本賃貸住宅管理協会の会員
配布件数934件、回収件数204件、回収率21.8%

4. 家賃債務保証 家賃債務保証の意義

賃貸人の信用リスクを補完することによる住居の確保

旧来の親族等による信用補完(連帯保証人)が、高齢化・少子化等の社会環境の変化により難しくなっている現状があり、賃貸人は信用リスクを感じることから、部屋を貸すことに対して慎重になる傾向が見られる。このような状況に対して、保証会社が信用補完(連帯保証)することにより、賃貸人が信用リスクを感じることによる「貸し渋り」を防止し、今までは部屋を借りられなかった、借りにくかった方々が部屋を借りられるという点に意義がある。

また、旧来の親族等の自然人による連帯保証では、連帯保証人の死亡等による連帯保証機能の喪失等の問題が存在するが、機関保証である保証会社による連帯保証ではそのような問題がない(ただし、保証会社の破綻のリスクは存在)。

滞納した賃借人へのコンサルティング、カウンセリング

一部の家賃保証会社においては、滞納が発生した場合に、親族等への相談、公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど、滞納者に対して広範囲のコンサルティング、カウンセリングを行っている例がある。

家賃債務保証業務の実態を把握し、家賃債務保証業務の適正化に向けた今後の検討の参考に資するよう、以下の要領でアンケート調査を行った。

1 調査概要

(1) 第1回目調査((財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業)

調査期間:平成20年12月～平成21年1月

調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会・賃貸保証制度協議会会員企業のうち、家賃債務保証業務を行う会員企業

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)

アンケートの回収状況:配布件数29社 回収件数26社 回収率89.7%

(回収件数には、調査項目の一部のみ回答のあった件数を含む。また、保証委託契約書の提出があった件数は19社)

(2) 第2回目調査(上記協議会に属していない企業)

調査期間:平成20年3月

調査対象:平成20年12月から1月にかけて(社)全国宅地建物取引業協会連合会等の団体からの報告で把握した63社のうち、家賃債務保証業務を営んでいることを確認できた42社()に調査

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収。(会社概要等のパンフレット、家賃債務保証委託契約書様式の回収を含む。)

アンケートの回収状況:配布件数41社 回収件数21社 回収率51.2%

(回収件数には、調査項目の一部のみ回答のあった件数を含む。また、保証委託契約書の提出があった件数は18社)

()1社は調査にご協力頂けなかった

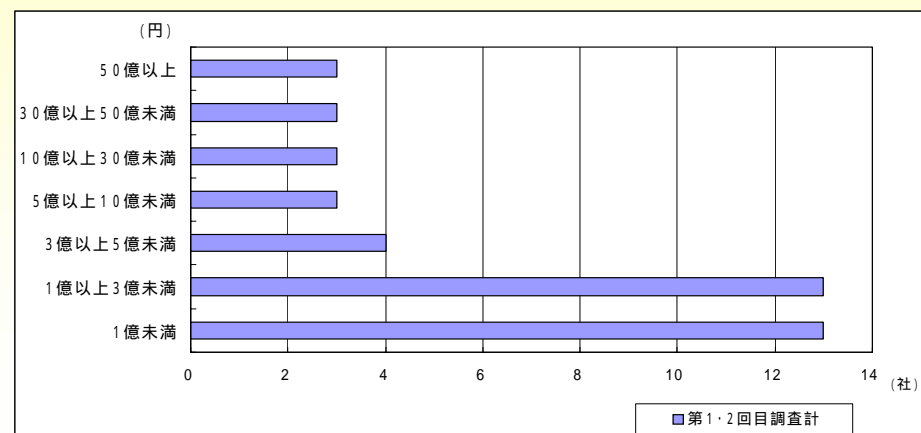
4. 家賃債務保証 国交省実態調査概要

2. 調査結果概要

(1) 家賃債務保証業務直近年度売上高

(千円)

	第1回目調査(23社) (賃貸保証制度協議会 会員企業)	第2回目調査(19社) (賃貸保証制度協議 会会員企業以外)	全体(42社)
平均	762,536	14,934,555	7,848,545
最大	3,465,000	156,390,000	156,390,000
最小	24,750	550	550



(2) 家賃債務保証業務従事者数

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

(人)

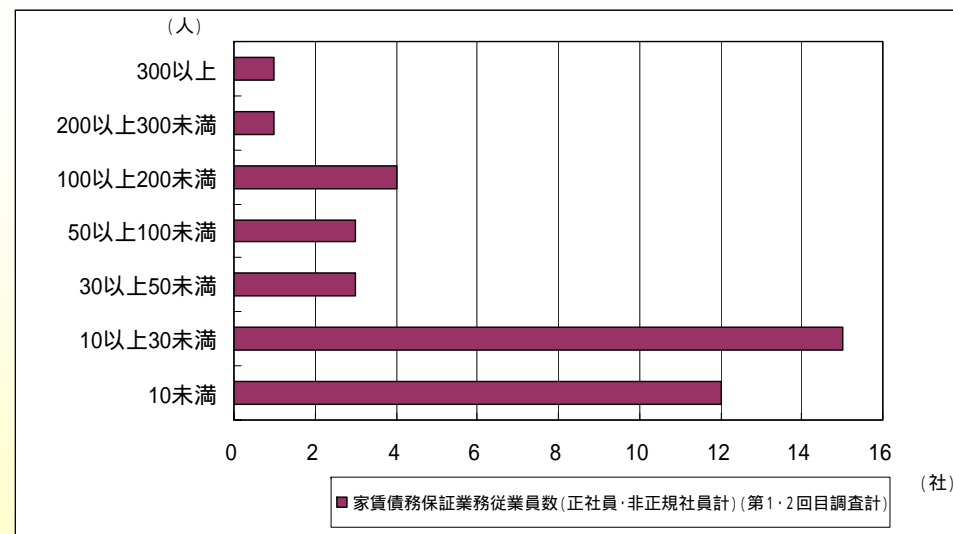
	平均(23社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	58	304	4
正社員	48	275	3
非正社員	10	29	1

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	平均(19社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	31	240	1
正社員	24	240	0
非正社員	7	0	1

全体

	平均(42社)	最大	最小
家賃債務保証業務従業員数	44.5	304	1
正社員	36.1	275	0
非正社員	8.4	29	1



4. 家賃債務保証 国交省実態調査概要

(3) 家賃債務保証契約の締結件数

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業) (件)

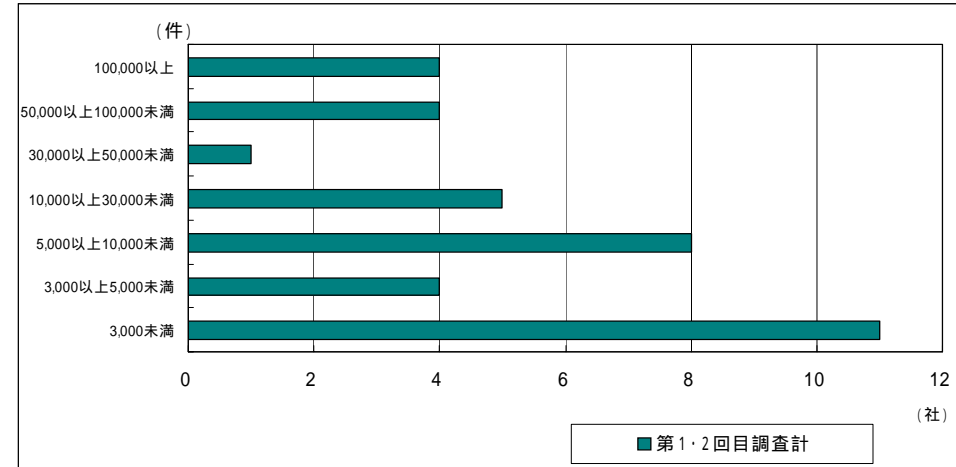
平均(19社)	30,327
最大	146,000
最小	726

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

平均(18社)	96,702
最大	1,467,382
最小	20

全体

平均(37社)	63,515
最大	1,467,382
最小	20



(4) 家賃債務保証業務以外の業務内容の実施状況

第1回目(賃貸保証制度協議会会員企業)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	14	26
家賃債務保証業務以外を兼業	12	26
兼業業務の例	緊急通報サービス、携帯電話販売、ソフトウェア開発、リフォーム事業、保険代理店、金融・融資業務、家具レンタル業、カード発行業務、ビル管理業ほか	

第2回目(賃貸保証制度協議会会員企業以外)

	実施社数	総数
家賃債務保証業務専業	12	21
家賃債務保証業務以外を兼業	9	21
兼業業務の例	環境商材の販売、不動産賃貸業、保険業、クレジットカード業、融資業、建設業の保証、ブロードバンドの取次ぎほか	

(5) 地域毎の事業者数 各事業者の本社所在地により分類。

地域別	事業者数	賃貸保証制度協議会会員企業	賃貸保証制度協議会会員企業以外
北海道	0	0	0
東北	1	1	0
関東	48	20	28
北陸	0	0	0
中部	1	1	0
近畿	11	4	7
中国	1	0	1
四国	0	0	0
九州・沖縄	9	3	6
不明	0	0	0
計	71	29	42

() 第1回目調査及び第2回目調査の合計数

住宅(保証人無しのケース)の保証委託料について、第1回調査において19社から提出のあった保証委託契約書等を参考に集計。

(注)月額賃料等は家賃、共益費等の合計額

1. 月額賃料等に対する定率額を契約時支払額として設定 14社

月額賃料等の80%	5社
月額賃料等の60%	1社
月額賃料等の50%	6社
月額賃料等の30%	2社

- 1 上記のうち、保証人の有無により保証委託料が異なる例が8社ある(上記金額は保証人無しの場合。保証人有りの場合、月額賃料等の80% 40%など、保証人無しの場合の2/3から1/2程度の額になっている。)
- 2 保証期間は、2年間が多い(6社)が、1年間や賃貸借契約期間(入居から明け渡し完了まで)という例もある。
- 3 保証期間が2年間又は1年間の場合、2年又は1年ごとに更新料(初回と同額や、10,000円などの定額の例がある)が必要な例が多い。また、保証期間を賃貸借契約期間としている例では、費用は初回契約時のみとなっている。
- 4 上記金額以外に、契約(事務)手数料として、保証委託料の10%などを徴収している例もある。

2. 月額賃料等に応じた定額を契約時支払額として設定 2社

例:7万円未満の月額賃料等の場合で48,000円(保証人有りの場合28,000円)[2年間]

3. 月額賃料等に応じた定率額を毎月支払額として設定 2社

例:月額賃料等の1.8~3.0%(保証人有りの場合1.0~2.0%)

4. 月額賃料等に関わらず定額を契約時支払額として設定 1社

例:保証委託料10,000円及び業務委託手数料3,000円

国内の主要な家賃債務保証会社29社の実態調査データ(帝国データバンク)

調査対象:企業概要ファイル「COSMOS2(124万社収録)」の中から、2008年の収入高、当期利益、所在地、設立年月日、資本金が判明している29社

1. 家賃債務保証会社29社の収入高

単位:百万円

	2006年収入	2006年利益	2007年収入	2007年利益	2008年収入	2008年利益
29社合計	10,109	411	15,231	1,045	21,630	1,259
対前年比	-	-	50.7%	154.3%	42.0%	20.5%

2. 家賃債務保証会社29社の平均業歴

平均業歴は、8年11ヶ月となっている。

3. 家賃債務保証会社29社の資本金

上位5社の資本金と6位以降の分布 単位:千円

順位	社名	資本金
1	A社	795,000
2	B社	446,000
3	C社	401,800
4	D社	391,280
5	E社	332,200
6~11	-	1億円以上
12~20	-	5000万以上~1億円以上
21~29	-	1000万以上~5000万円未満

出典:帝国データバンク

「家賃債務保証会社29社実態調査」(2009年4月)

家賃債務保証会社が破綻した場合の影響

株式会社リプラスが破綻(平成20年9月24日破産手続開始申立て、同日破産手続開始決定)した際には、次のような問題が発生した。



賃貸人

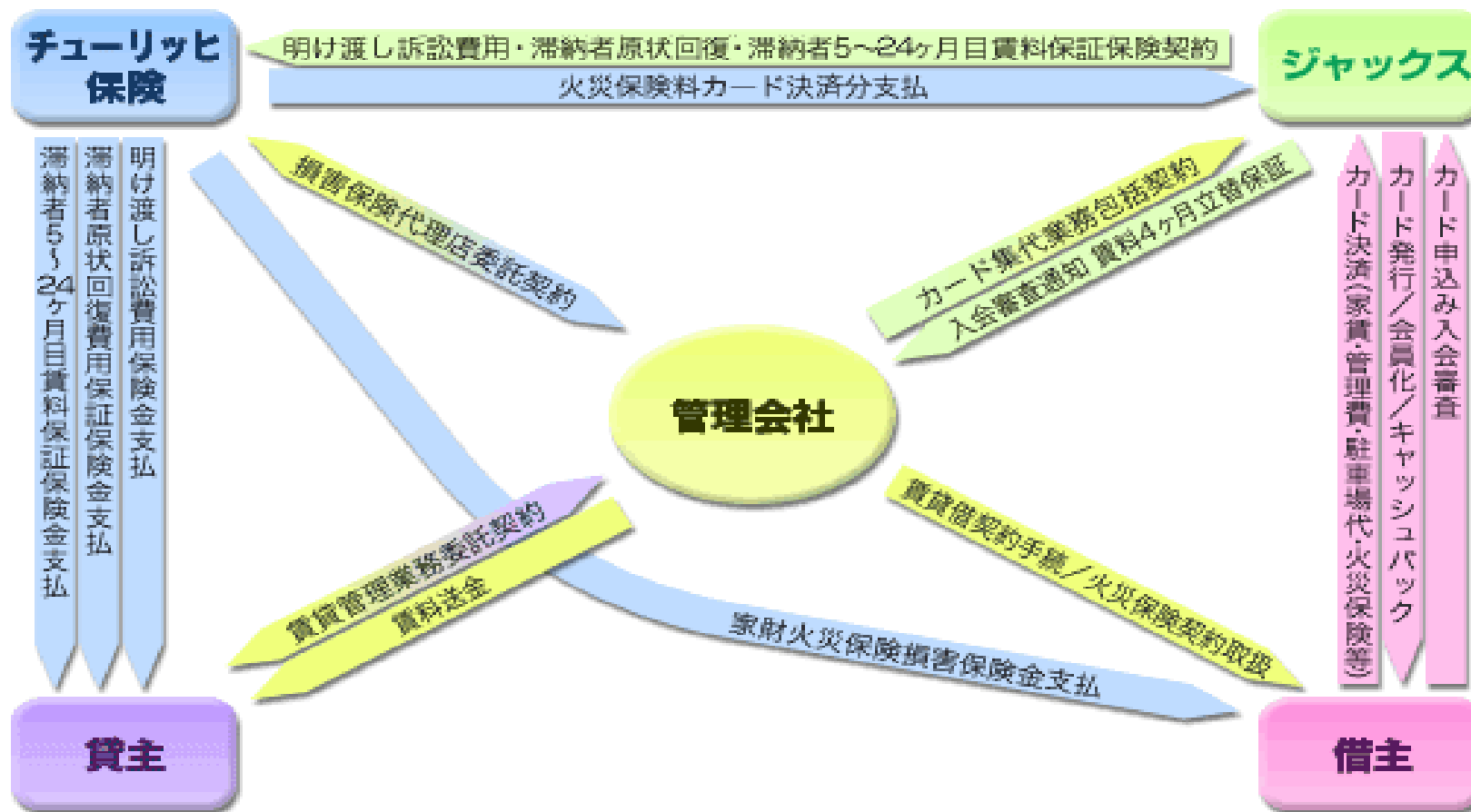
- ・保証がなくなったため、賃借人に別の家賃債務保証会社との契約を求めたり、賃貸借契約の更新時期までは保証がないという例が発生。
- ・破産手続開始決定以前から、賃貸人側への代位弁済手続が遅れており、その間も事前求償権を行使し家賃を回収していたが、それらは賃貸人に渡らなかった。

賃借人

- ・保証がなくなったために、新たに家賃債務保証委託契約の締結を求められる例があった。
- ・振込め詐欺事件(リプラスから家賃債務保証事業の譲渡を受けたレントゴー保証株式会社を騙った未払い賃料の振込みを行わせる事案)が発生した。

4. 家賃債務保証 家賃債務保証会社の信用補完

保険を利用した家賃債務保証会社の信用補完の例



出典:「株式会社ジャックスのwebsite」

家賃債務保証委託契約の条項の具体例

1 文書の掲示等による督促に関する条項例

第 条(事前承諾)

1 賃借人は、賃料等の滞納が生じた場合、保証会社より電報、電話、訪問、文書の掲示・差し置き、封書による通知等相当の手段により支払の督促を受けることを予め承諾する。

2 賃貸物件への立入りに関する条項例

3 物件の使用の障害に関する条項例

4 家賃債務保証会社に原契約(賃貸借契約)を解除する(解約を申し入れる)権限を与える条項例

5 物件の明け渡し、物件内の動産の搬出・処分等に関する条項例

6 動産の保管に関して損害賠償の責任を負わないとする条項例

第 条(特則)

1 保証会社は、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合、乙の安否及び本物件の利用状況を確認する為に本物件の合鍵を賃借人から借り受ける、もしくは強制開錠の上、本物件に立ち入ることができる。

賃借人が賃貸借契約に基づく賃料等の支払を期日どおりに行わなかった場合。

保証人が賃借人から届出を受けた連絡先に電話をかけても、賃借人本人との電話による会話又は面談ができない時。

2 賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合に賃借人に代わって防犯及び本物件の保全の為に本物件の開錠を阻害するとともに、原契約を解除する権限をここに授与する。

前項 及び に該当する時

電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況などから、当該物件において通常の生活を営んでいないと認められる時。

賃貸人及び保証会社が予告書の本物件への差し置き、投函その他の方法により、開錠を阻害すること又は賃貸借契約を解除することを予告してから7日以上経過した時。

3 賃貸借契約が解除、解約、期間満了その他事由の如何を問わず終了した場合、保証会社は賃借人の退去手続に立会うことができる。賃借人は保証会社及び連帯保証人に対し、賃貸借契約終了日から7日以上が経過しても明渡し完了しない場合には、賃借人に代わって下記の事項を行い本物件の明渡しを行う権限を授与する。また、賃借人は、この場合、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、保証会社又は連帯保証人がかかる動産を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ないものとする。

本物件の入退室。

本物件内の家財道具等動産類の搬出運搬。

搬出した動産類の保管及び賃借人への引渡。

その他本物件明渡しに必要な一切の事項。

家賃債務保証委託契約の条項の具体例

第 条(搬出動産類の保管)

- 1 第 条第3項 の規定により保証会社が保管する動産類の保管期間は最長1ヶ月とする。この期間内に賃借人からの連絡が無く、賃借人が保証会社の保管にかかる動産類を引き取らない場合、以後保証会社がいかなる処分をしても賃借人は異議を述べない。
- 2 保証会社が保管する動産類の一部又は全部に紛失・毀損等の損害が生じた場合といえども、保証会社は一切の責任を負わない。

7 損害賠償額に関する条項例

第 条(求償権の範囲)

保証会社が保証債務を履行した際は、賃借人は保証会社に対し、その弁済額およびこれに付随する弁済日から年率29.2%の割合による遅延損害金並びに弁済のために要した一切の費用と予約金(違約金)を償還するものとする。尚、この場合の遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

第 条(保証債務の履行)

- 2 保証会社が保証債務を履行した時は、賃借人は保証会社に対し、以下各号に定める金額を速やかに償還しなければならない。

~ (略)

保証会社の賃借人に対する保証履行額に対する利息制限法に定められた上限の遅延損害金。

8 事前求償に関する条項例

第 条(事前求償)

- 1 次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき、保証会社は、保証債務の履行前であっても、賃借人に対し事前の求償権を行使することができる。

賃借人が原契約又は本契約の各条項の一つでも違反したとき

賃借人が仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行としての競売の申立を受けたとき

賃借人について破産手続開始、特別精算手続開始、民事再生手続開始又は会社更正手続開始の申立があったとき

保証会社の責に帰すことのできない事由により保証会社に賃借人の所在が不明になったとき

前各号のほか求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき

財団法人 日本賃貸住宅管理協会
会長 北澤 艶子 殿

平成21年2月16日

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

家賃債務保証業務の適正な実施の確保について(抜粋)

貴団体におかれては、賃貸保証制度協議会会員企業の家賃債務保証に係る契約書の見直しの検討を含めて業務の適正な実施の確保に向けて取り組んでいただきたくお願いいたします。その際、各会員企業において、相談窓口を設置するなど契約者からの相談・苦情等に対応する体制を整えること、家賃債務保証契約の締結に当たって契約内容を十分に消費者に対して説明すること、家賃債務保証業務の実施に当たって各種法令を遵守することを従業員一人ひとりまで徹底すること等に努めていただきたくお願いいたします。

1 督促の方法について

- ・滞納が生じた場合等に家賃債務保証会社が文書の掲示等の手段により督促することを賃借人が承諾する旨の条項がある場合であっても、文書の内容や掲示の状況等によっては、名誉毀損罪にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

2 物件への立入りについて

- ・一定の事由が発生した場合に家賃債務保証会社が物件に立ち入ることを賃借人が予め承諾する旨の条項がある場合であっても、当該立入りが、賃借人の意思に反する場合には、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に立ち入ることとなっているかという点にもよりますが、公序良俗に反するとして無効となる可能性もあると考えられます。

3 物件の使用の阻害について

- ・一定の事由が発生した場合に、物件の開錠を阻害する権限を賃借人が家賃債務保証会社に付与する条項や、家賃債務保証会社が物件の使用を禁止することができる条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して開錠を阻害するなどの行為は、民事上の不法行為に該当する可能性があると考えられます。
- ・また、このような条項は、どのような場合に権限を付与することとなっているかという点にもよりますが、消費者契約法第10条により無効とされる可能性もあると考えられます。

4 家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除(解約の申入れ)について

・一定の事由が発生した場合に賃貸借契約を解除する(賃貸借契約の解約の申入れをする)権限を賃借人が保証会社に付与する条項がある場合であっても、実際の権限の行使が賃借人の意思に反する場合には、権限の行使の効果が否定される可能性や、不法行為に該当する可能性があると考えられます。

5 物件内の動産の搬出、処分等について

・賃借人の明け渡し完了しない場合に、物件内の動産の搬出や処分をする権限を家賃債務保証会社に付与する条項や、賃借人が物件内の動産の所有権を放棄する条項がある場合であっても、賃借人の意思に反して物件内に立ち入って動産を搬出・処分等することは、住居侵入罪等にあたる可能性や、民事上も不法行為に該当する可能性があると考えられます。

6 動産の保管に関する責任について

・家賃債務保証会社が適法に保管できる場合であっても、家賃債務保証会社が保管する動産について紛失、毀損等が生じても家賃債務保証会社は一切の責任を負わない旨の条項は、消費者契約法第8条により無効とされる可能性があると考えられます。

7 損害賠償額等について

・求償権の行使に当たって遅延損害金の額を定めている条項がありますが、消費者契約法第9条により、遅延損害金の額の限度は、年14.6%であり、それを超える部分は、同条により無効となります。

8 事前求償について

・家賃債務保証会社が事前に求償権を行使できる旨の条項は、行使できる要件が緩やかな場合や、事前の求償権の範囲が過大かつ広範な場合には、消費者契約法第10条や民法第90条等により無効とされる可能性があると考えられます。

9 その他

・代位弁済等の手続の費用として弁済額の一定割合に相当する額を賃借人が支払う旨の条項は、手続に要する実費の額や、賃借人が支払う額などにもよりますが、消費者契約法第10条等により無効とされる可能性があると考えられます。

・家賃債務保証会社に賃貸人の訴訟代理権を与える旨の条項は、弁護士法第72条に違反する可能性があると考えられます。

家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について(東京都の対応[H21.2.16])

東京都内の消費生活センターには、近年、家賃の滞納に関して消費者から相談や苦情が寄せられており、とりわけ「家賃保証」に関する相談が増えていることから、都内の消費生活センターに寄せられた相談の中から調査を実施し、東京都消費生活条例に違反する恐れのある行為について、事業者に対して指導を行った。

また、家賃保証をめぐる消費者トラブルが増加することも予想されることから、都民に対してこうした問題点などについて周知するとともに、家賃保証会社の関係団体に対して要請を行った。

1. 消費者へのアドバイス

- (1) アパート・マンションを借りる際には、広告や初期費用の金額だけで選ばずに、契約書面をよく読んで、内容を確認した上で契約する。
- (2) 特に、家賃保証契約を結ぶ場合には、家賃を滞納した場合の「違約金」や「退去条件」等について十分に理解し、不明な点があれば事業者の説明を求める。
- (3) 契約内容に不明な点や不審な点がある場合にはすぐに契約せず、周囲の人や消費生活センターに相談する。

2. 家賃保証関係団体(財団法人日本賃貸住宅管理協会)への要請

- (1) 契約に際しての書面に、消費者契約法に定める利率を超える違約金など、消費者契約法の趣旨に反する条項を定めないこと。
- (2) 契約に際しての書面に、契約の履行を迫るため、例えばドアロック、鍵交換、荷物の搬出などの違法な自力救済を行うとの趣旨を記載しないこと。
- (3) 契約内容の実現において、違法な自力救済を行わないこと。
- (4) 契約内容について、消費者にわかりやすく丁寧な説明を行うこと。
- (5) やむをえず家賃が滞納された場合に、深夜に及ぶ執拗な督促など、消費者である賃借人の平穏な生活を侵害するような行為を行わないこと。

国土交通省から(財)日本賃貸住宅管理協会あての平成21年2月16日付け要請文(家賃債務保証業務の適正な実施の確保について)に対して、平成21年2月26日付けで、家賃債務保証業務の適正な実施の確保に向けた取組状況について、同協会から国土交通省あてに次の内容の報告が文書であった。

1. 賃貸保証制度協議会の会員は取り急ぎ、以下の点について、改善に向けて具体的に取り組む。
 - (1) 消費者相談窓口の設置
 - (2) 従業員に対するコンプライアンスの徹底
 - (3) 契約内容についての取次ぎ会社を含めた消費者への周知
 - (4) 年14.6%を超える遅延損害金を請求しないこと
 - (5) 賃貸人からの事前の訴訟代理権の授与を行わないこと

 2. 賃貸保証制度協議会は自主ルール改訂委員会を設置し、自主ルールをより具体的なものに改定することを検討する。同委員会における検討状況は次のとおり。
 - 文書掲示・物件立入・物件使用阻害・代理解約・動産の搬出処分・動産保管・事前求償・代位弁済費用及び執拗な督促についての各社の現況の把握。
 - 相談窓口の設置、コンプライアンスの徹底等の各社の取り組み状況の確認。
 - 具体的自主ルール(改定)の検討。
 - 各社の契約書への自主ルールの反映。
- 自主ルールの改定は半年以内に結論を得ることを目標とするが、要請内容について各社で対応可能なものはすぐに改善・変更する。

業務適正化に係る自主ルール(概要)

平成18年7月27日施行

1. 自主ルールの遵守

賃貸保証制度協議会を構成する賃貸保証機関(以下「会員」という。)は、居住用賃貸住宅に係る保証業務を適正に行うため、本ルールを遵守する。

2. 賃貸保証制度に係る契約の理解

会員は、賃貸保証制度の契約の締結までに、契約申込者に対し、自ら若しくは仲介事業者を通じて次の事項について理解を得るよう努める。

会員の商号および名称、住所、連絡先

保証の範囲および内容

賃貸保証契約に係る費用、期間、更新に関する事項

弁済に係る求償権を契約申込者(賃借人)に行行使する旨

遅延損害金等を含めた求償する額の内容

3. 契約申込者の審査

会員は、賃貸保証制度の契約申込者の審査に関し、次の事項を遵守する。

賃貸保証契約の締結は、正当な事由のない限り拒否しない。

契約申込者の信用情報の管理については、プライバシーの保護に十分に留意し、不必要な事項の調査、調査事項の目的外使用等が行われないよう、研修その他の日常的な社員教育等に取り組む。

個人情報保護法等の各種法令を遵守し、個人情報の保護に努める。

4. 求償権の行使

会員は、求償権の行使に当たっては、各種法令を遵守するとともに、公序良俗に反する手段を用いてはならない。

業務適正化に係る自主ルールの運用に関する規定(概要)

平成19年4月1日施行

1. 倫理紛争審査会

本協議会に倫理紛争審査会(以下「審査会」という。)を設置する。審査会は、その審査及び措置の決定において中立・公正を期するとともに、弁護士、賃貸保証会社、賃貸管理会社等をもって構成する。

2. 苦情等に係る調査

(1) 審査会は、日本賃貸住宅管理協会の相談部に、自主ルールに違反する疑いのある会員の行為について消費者等から苦情等があったときは、その内容を調査するとともに、当該会員に対し苦情等があった旨を通知する。

(2) 審査会は、前項の申し出に係る苦情等の調査について必要があると認めるときは、当該会員に対し、口頭もしくは書面による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

(3) 会員は、審査会から前項の求めがあったときは、正当な理由がない限りこれを拒んではならない。

3. 措置及び実施

(1) 審査会は、当該苦情等の内容について検討した結果、会員の行為に自主ルールへの違反があると認められる場合、役員会に対し次のいずれかの措置をとるよう勧告できる。

当該会員に対し、改善勧告を行う。

当該会員の会員資格を一定期間停止する。

当該会員を除名する。

(2) 役員会は、審査会の勧告を尊重し、役員会の決議を得て、本協議会の会則第8条により当該会員への改善勧告、会員資格の停止、除名の措置を実行する。

5. 滞納発生から明け渡しまでの実態

入居者に法的手続きで明け渡しを求める一般的な手続

支払の催告

貸主またはその代理人が「内容証明郵便」等で催告する。

契約解除の通知

貸主またはその代理人が「内容証明郵便」等で解除の意思表示をする。なお、この場合、上記の支払の催告とともに 月日までに支払いがされない場合は当然に解除となるという「条件付解除」の方法をとるのが普通である。

建物の明渡しと未払賃料等の支払を求める訴えの提起

訴えの提起は、通常は代理人である弁護士が、被告の住所地か物件の所在地を管轄する地方裁判所に訴状を提出して行うが(民事訴訟法第4条、第5条、第8条、第133条)、建物の明け渡しの主たる請求の目的となるため、その訴額^(注)(建物の固定資産税評価額の2分の1相当額)が140万円以下の場合(賃貸の目的物が建物の1室というような場合は、全体の床面積に対する当該目的物の床面積の割合で計算する。)には、簡易裁判所に訴えを提起することができ(裁判所法第33条第1項第1号)、司法書士がその手続を代理して行うこともできる(司法書士法第3条第1項第6号)。

判決(確定判決) = 「債務名義」の取得

(注) 具体的な訴額の算定基準は、最高裁民事局長通知「訴訟物の価格の算定について」(昭和31年12月12日民甲第412号、昭和39年6月18日民二第389号)に定められている。

(次ページへ)

5. 滞納発生から明け渡しまでの実態

(前ページより)



明け渡しの強制執行の申立(判決正本に「執行文」^(注)を付与してもらい、申立てる(民事執行法第25条)



強制執行

「債務名義」には、確定判決以外に、仮執行の宣言^(注)を付した判決、確定判決と同一の効力を有する和解調書などがあるが(民事執行法第22条、民事訴訟法第267条)、通常その判決が確定しなければ、次の段階の明け渡しの強制執行の手続には入れないとされている。^(注)

(注)通常の裁判においては、判決の中で、仮執行の宣言を付した判決が得られれば、その判決の確定を待たずに強制執行の申立ができるのであるが、建物の明け渡しのような強制執行については、上訴審で覆えられたときに原状回復が難しいという面もあることから、通常は仮執行宣言は付されない。しかし、本質的に付されないというのではなく、建物の明け渡し請求に付された例として、京都地判昭和61年2月4日判時1199号131頁がある。

執行官が一定の期限(1か月)を定め、明け渡しの催告を行い、その期限までに明け渡しがなされない場合は、執行官が実力で占有者を排除する。もし、その間に、債務者以外の者に占有が移転しても、執行官はその者に対し、強制執行をなすことができる(民事執行法第168条の2第1項、第2項、第6項)。

(注)「執行文」は、その事件の記録を保管する裁判所の書記官が付与する(民事執行法第26条)。

出典:「(財)不動産流通近代化センターのwebsite」

債務名義としては、確定判決以外にも、執行証書(公正証書)があるが、明け渡し請求権について作成された公正証書は、執行証書としての効力を有しない。和解調書であれば、明け渡しの強制執行の債務名義になるため、明け渡しに関しては、即決和解(訴え提起前の和解)が利用されることがあるが、相手方との合意に至らなければ手続は終了する。

6. 家賃滞納発生に係る調査結果

家賃滞納が発生した場合の対応状況について、賃貸住宅管理会社に対して実施したアンケート結果の概要は以下のとおりである。

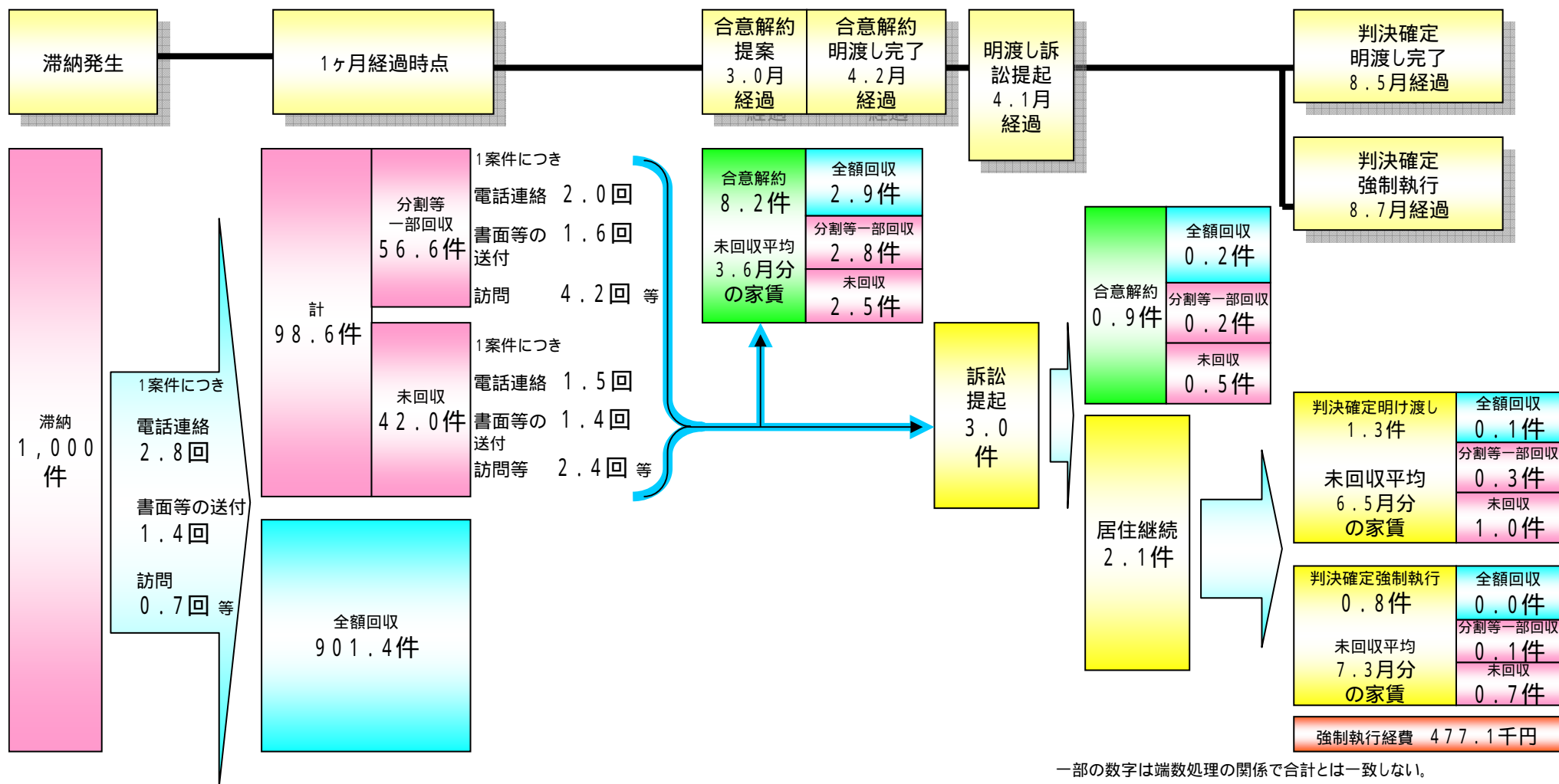
調査期間:平成21年3月～平成21年4月

調査方法:郵送等によるアンケート票の配布、回収

調査対象:(財)日本賃貸住宅管理協会会員企業のうち、1,000戸以上の管理を行う企業

アンケートの回収状況:配布件数474社 回収件数231社 有効回答75社

(有効回答率15.8%)



一部の数字は端数処理の関係で合計とは一致しない。

滞納発生時についての標準契約書の条項

賃貸住宅標準契約書（国土交通省）

（契約の解除）

第9条 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、甲が相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

- 一 第4条第1項に規定する賃料支払義務
- 二 第5条第2項に規定する共益費支払義務
- 三 前条第1項後段に規定する費用負担義務

2 甲は、乙が次に掲げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

- 一 第3条に規定する本物件の使用目的遵守義務
- 二 第7条各項に規定する義務
- 三 その他本契約書に規定する乙の義務

滞納発生時の賃貸人からの契約解除についての判例

判例は、義務違反があってもそれが当事者相互の信頼関係を破壊するほどのものでない場合には解除は認められないとして、解除の要件を厳格化しつつ、他方で、当事者の一方が相互の信頼関係を裏切って賃貸借の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があった場合には催告なしに契約を解除できるとして、解除の要件を緩和している。

最判昭39年7月28日「延滞賃料が少額であり、借家人にも修繕費償還請求権があるなどの事実の下では、借家人に賃貸借の基調である相互の信頼関係を破壊する程度の不誠意は認められず、賃料不払いを理由とする解除権の行使は信義則に反し許されない」

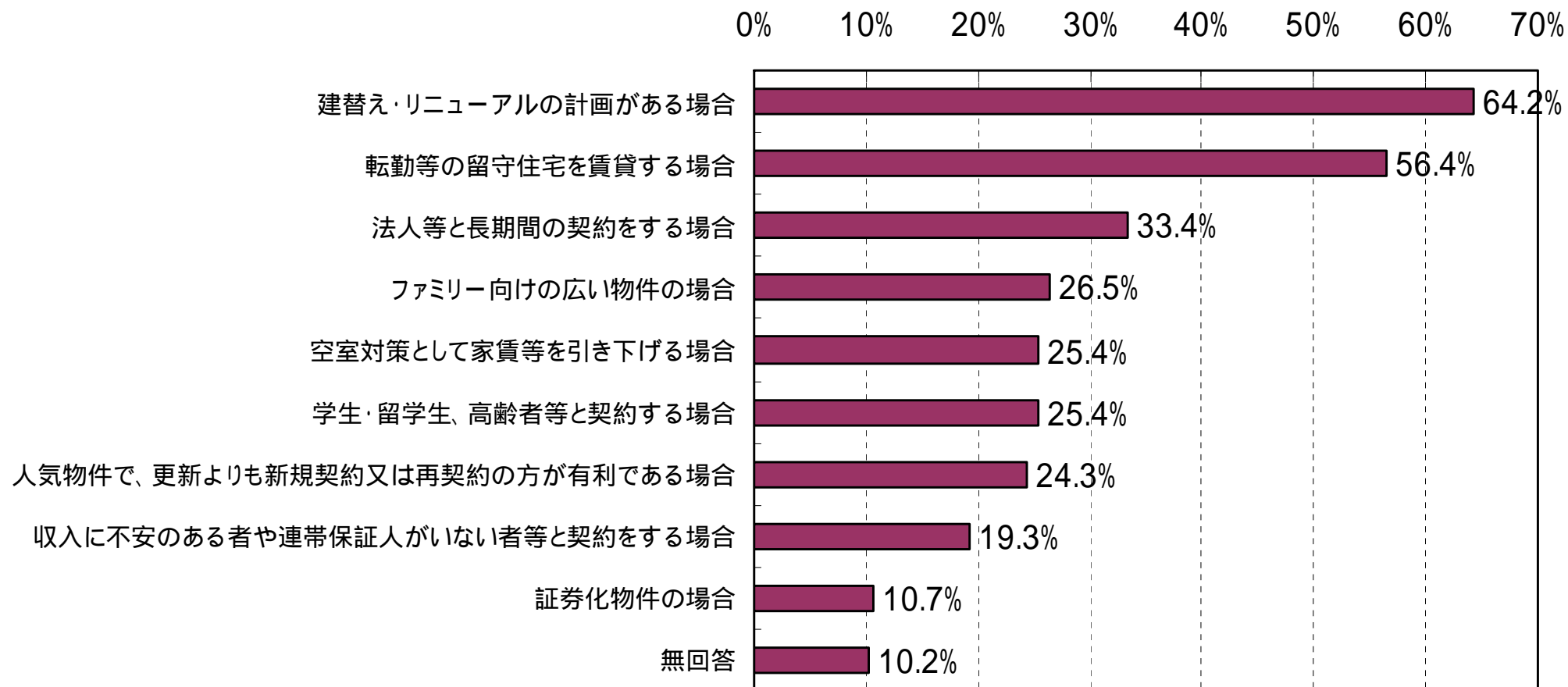
信頼関係が破壊されたか否かは、裁判例においては、賃料不払いの程度、賃料不払いに至る事情、過去の賃料支払い状況、解除の意思表示後の賃借人の対応等を総合的に考慮して判断がなされている。

このうち賃料不払いの程度については、2ヶ月分、4ヶ月分、6ヶ月分、7ヶ月分、9ヶ月分の不払いでは、それぞれ解除を認めた裁判例と認めなかった裁判例がある。

8. 定期借家制度の活用理由

定期借家制度を活用している(したい)事例

【家主】



東京都あんしん入居制度の概要

毎年の利用料により実施するサービス

A 見守りサービス

緊急時対応サービス

居室内に機械を設置し、受信センターと連動して行うサービスで、一般電話回線が必要です。

専用通報機「緊急ボタン」

お身体の異変等が生じた場合の緊急時に「緊急ボタン」を押すと、受信センターに通報されます。

リズムセンサー(検知器)

設置された機械が一定時間(20時間以上)反応しない場合、受診センターに通報されます。

24時間電話相談

健康相談など、生活に関する相談を24時間フリーダイヤルで受け付けます。(年末年始を除く)

10年間お預かりして実施するサービス

B 葬儀の実施

あらかじめお預かりした費用で、葬儀(死亡診断書の受け取りから遺骨の引渡しまで)を実施します。

C 残存家財の片づけ

あらかじめお預かりした費用で、死亡後に残された家財の片付けを行います。調査時にお伺いする「連絡先」と連絡を取り合って実施します。

利用できる方

東京都内(島しょは除く)の、民間賃貸住宅や公団・公社・都営住宅等に入居される方、若しくは既に入居されている方で、高齢者および障害者(身体障害1級~4級、精神障害1級または2級、知的障害1級または2級)の方が利用できます。障害に応じて、「A見守りサービス」の内容が変わることがありますのでご相談ください。

持ち家にお住まいの高齢者および障害者の方も、「A見守りサービス」が利用できます。

「A 見守りサービス」が含まれる場合

(契約期間は、1~3コースは10年間、4コースは1年間です)

(消費税込)

コース	サービス内容	ご契約時に必要な費用	費用内訳		
			利用料(年額)	預かり金	事務手数料
1	A 見守りサービス B 葬儀の実施 C 残存家財の片付け	549,750	44,100	450,000	55,650
2	A 見守りサービス B 葬儀の実施	399,750	44,100	300,000	55,650
3	A 見守りサービス C 残存家財の片付け	249,750	44,100	150,000	55,650
4	A 見守りサービス	50,400 (年額)	44,100	—	6,300 (年額)

※「A 見守りサービス(24時間対応)」は、1年更新のため、毎年費用がかかります(下線部分)。

※コース1、2、3の事務手数料は契約時のみで、コース4の事務手数料は毎年必要となります。

※コース1、2、3を選択した方は契約期間満了時に、事務手数料をお支払いいただくと、11年目以降も継続できます。

「A 見守りサービス」が含まれない場合

(契約期間は、5~7コースいずれも10年間です)

(夫婦・親子等連名による申込みもできます。連名の場合の費用は、[]内です)

(消費税込)

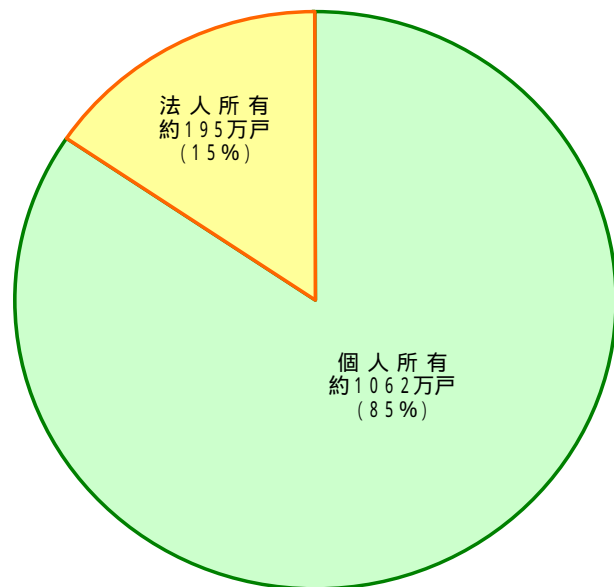
コース	サービス内容	ご契約時に必要な費用	費用内訳		
			調査費	預かり金	事務手数料
5	B 葬儀の実施 C 残存家財の片付け	555,000 [881,250]	52,500 [78,750]	450,000 [750,000]	52,500
6	B 葬儀の実施	405,000 [731,250]	52,500 [78,750]	300,000 [600,000]	52,500
7	C 残存家財の片付け	255,000	52,500	150,000	52,500

※調査費とは、契約直後とその後2年に一度行う調査等(連絡先や家財内容などの確認)にかかる諸費用です。

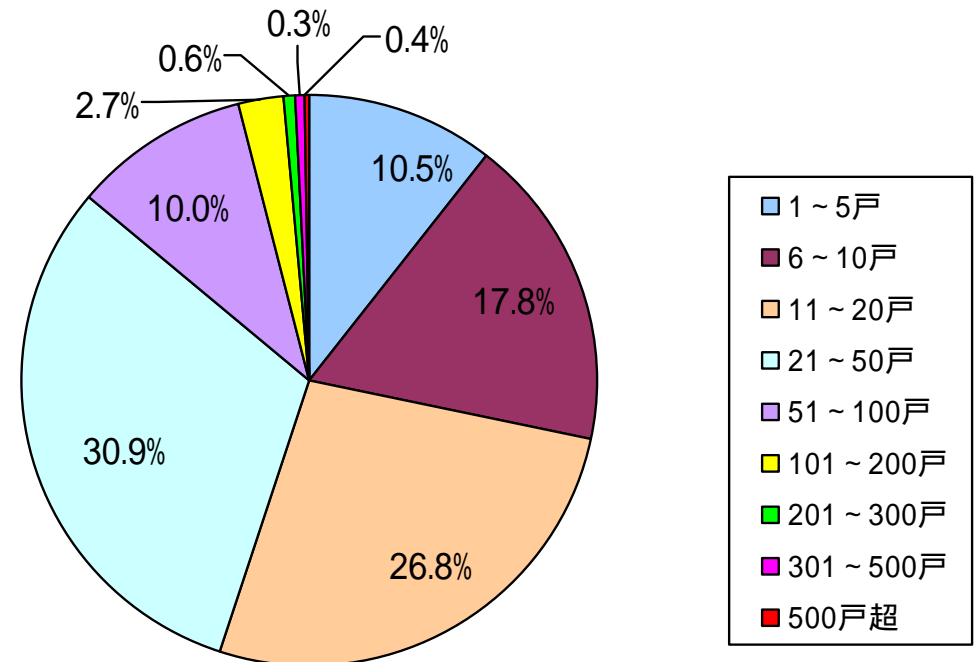
※契約期間満了時に、調査費と事務手数料をお支払いいただくと、11年目以降も継続できます。

出典:「(財)東京都防災・建築まちづくりセンターのwebsite」

賃貸住宅の経営形態



賃貸住宅の所有戸数



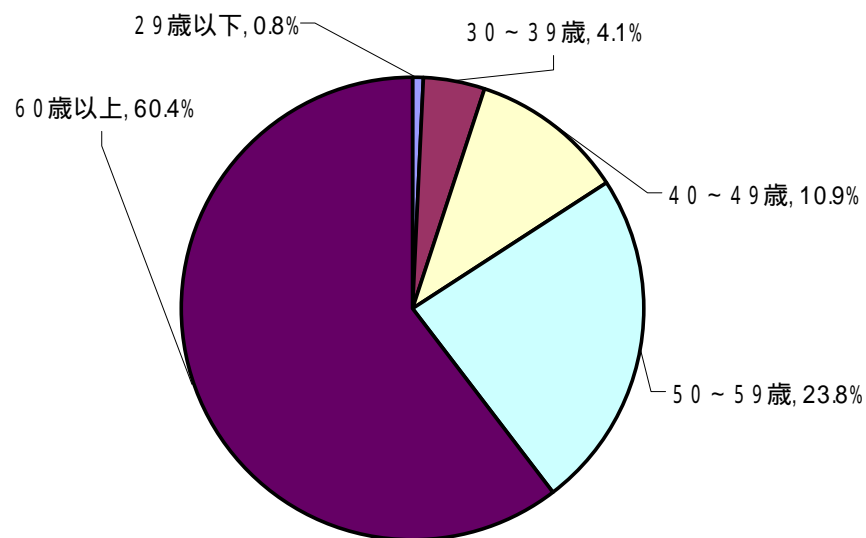
民営借家のうち、個人所有のものが全体の約85%を占めている。

賃貸住宅所有戸数は「21~50戸」(30.9%)が最も多く、「11~20戸」(26.8%)、「6~10戸」(17.8%)。50戸以下が全体の86%を占めている。

出典：総務省「住宅・土地統計調査(平成15年)」

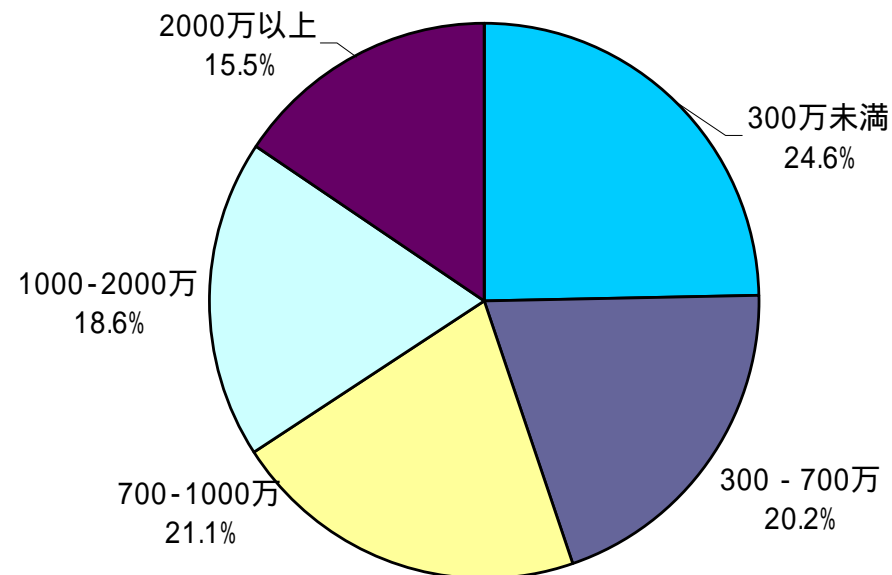
出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

個人経営者の年齢



個人経営者のうち、6割が60歳以上の高齢者。

法人経営の資本金規模



法人の資本金規模は、2000万円以下が8割を占める。

出典：民間賃貸住宅市場の実態調査(家主)[平成20年 (財)日本賃貸住宅管理協会]
 調査対象：賃貸住宅を経営する家主((社)全国賃貸住宅経営協会の会員)
 配布件数3,000件、回収件数1,277件、回収率42.6%

2. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

現状の課題

家賃の集金や家賃債務保証会社の求償権の行使に当たって、執拗な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分といった違法又は不適切な行為が行われる事例が発生し、賃借人との間でトラブルとなっている。

家賃債務保証会社に限らず、賃貸住宅の管理会社、賃貸人が、そのような違法又は不適切な行為を行っている場合がある。

家賃債務保証会社については、経営が破綻し、賃借人や賃貸人に不測の損害をもたらす事例もある。

滞納が発生した場合に、賃貸人が法的手続に従い建物の明け渡しを求めるには、相当の期間と費用を要する。

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

違法又は不適切な行為への対応について

方策の選択肢の例とそれぞれの課題等

1 家賃債務保証業に係る法律に基づく規制(許可制)を導入

[許可制のイメージ]

家賃債務保証業を営もうとする者は許可を受けなければならない
一定の行為を制限又は義務付け
行為の規制に違反した場合の行政処分(業務停止等)、罰則

許可制とすれば、一定の要件を満たした者のみが家賃債務保証業を営むことができるようになり、また、問題を起こした家賃債務保証会社に対して、行政処分等による迅速な対応が可能となる。

荷物の搬出・処分など問題となっている行為の多くは、民事上の不法行為や刑事事件に該当する可能性のあるものであり、「保証」に直接関する問題(保証されないなど)ではない中で、家賃債務保証業を法律で規制することが適当か。

家賃債務保証会社以外についても同様の問題が起きている中で、家賃債務保証業のみを規制することで足りるのか。一方、数十万と推定される個人の賃貸住宅経営者まで全てを規制の対象とすることは現実的ではないのではないか(また、問題となっている行為と経営規模は関係ないのではないか)。

許可制とすれば、国や地方公共団体に担当部署の設置、担当職員の配置が必要であり、それに要する行政コストも考慮する必要があるのではないか。

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

2 家賃債務保証業に係る任意の情報提供制度(登録制)を導入

[登録制のイメージ]

一定の要件を満たした場合に登録を受けることができる
要件を満たさなくなった場合に登録を削除
登録簿は一般の閲覧に供する

登録を受けている家賃債務保証会社は一定の要件を満たしていることが対外的に明らかになることで、賃貸人や賃借人(入居希望者)が、家賃債務保証会社を選択する際の目安となるのではないか。

違法な行為等を行った場合には登録を削除することとしても、登録が無くても家賃債務保証業を営むことは可能であり、そのような会社を市場から排除はできず、問題の解決には不十分ではないか。

3 家賃の集金や家賃債務保証に係る求償権の行使に当たってのガイドラインの策定

[具体的イメージ]

家賃の集金や家賃債務保証に係る求償権の行使に当たって遵守すべき事項(夜間の訪問禁止等)をまとめ、家賃債務保証会社、管理会社、賃貸人や賃借人(入居希望者)に広く周知を図る。
上記1又は2の方策とあわせて実施することも考えられる。

広く周知されれば、一定の行為規範として機能し、違法又は不適切な行為の抑止や紛争解決の円滑化を図ることができるのではないか。

強制力がないことから、どれだけの実効性が確保できるか。

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

4 家賃債務保証契約等に関する情報の提供について

[具体的イメージ]

第2回部会において審議した賃貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みの中に、家賃債務保証契約の内容を項目として入れることや、上記1の許可又は上記2の登録を受けている旨の情報を提供することも考えられる。

賃貸借契約の締結に併せて締結することとなる家賃債務保証契約の内容等が情報として提供されることで、賃借人(入居希望者)が、物件を選択する際の判断材料を提供できるのではないか。

家賃債務保証会社の経営の安定性の確保について

上記1の許可又は上記2の登録の要件として、一定の財務基盤を有することを要件とすることで(例えば、最低資本金、供託金、準備金の積立て等)、契約者(賃貸人、賃借人)の保護を図ることも考えられるのではないか。ただし、要件を厳しくすれば、保証料の上昇等を招く恐れがあることも考慮する必要があるのではないか。現在も、損害保険会社による家賃債務保証会社の信用補完が行われており、そのような商品の活用が進めば、財務基盤に関する詳細な基準を設けることは必ずしも必要ないのではないか。

紛争処理の仕組みの整備

実際に滞納や明け渡しを巡るトラブルにあった賃借人は、訴訟を提起する金銭的・時間的余裕のない場合も多いと考えられるため、利用しやすい紛争処理の仕組みの検討も必要と考えられるが、第4回部会で紛争の事後処理を取り扱う予定であり、その際にあわせて議論を行うこととしたい。

1. 現状の課題と検討の方向性(論点整理)

滞納等が発生した場合における円滑な明け渡しについて

方策の選択肢の例とそれぞれの課題等

滞納等が発生した場合に、明け渡しについて現行法令に従い適法かつ円滑に処理するためのマニュアル的なものを策定し、その普及を図ることが紛争の予防につながるのではないか。
その際、高齢者等が死亡した場合の遺体・遺品の取り扱いなど滞納以外のケースも含めて策定することも必要ではないか。

さらに、明け渡しについて簡易に債務名義を得る仕組みなどの検討も必要ではないか。
定期借家制度は、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了することから、滞納によるトラブルの防止にも資する面があると考えられるため、定期借家制度の普及・促進をさらに進めていくべきではないか。その際、紛争の未然防止等に具体的に活用している事例の紹介等を含めて、普及・促進の手法を工夫していくことが必要ではないか。