

平成 21 年 9 月 29 日

報道機関各位

財団法人 日本賃貸住宅管理協会

家賃債務保証(賃貸保証)制度の整備について

拝啓 時下、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、当協会は、家賃債務保証業務の適正な実施を図るべく、賃貸保証制度協議会の自主ルールの改定等について検討してまいりました。

書面にて下記報告させていただきます。

敬具

記

<自主ルール改定の経緯>

1. 賃貸保証が業として社会に登場してから 10 年以上が経過。高齢化や核家族化の進展等に伴って賃貸保証という制度が一定の認知を得るに至り、多くの消費者が「連帯保証人」の制約に縛られることなく賃貸住宅に入居できるようになりました。
2. 一方、賃貸保証会社等の行き過ぎた督促（求償権行使）も一部であり、賃貸保証制度協議会を抱える当協会は、国土交通省と東京都から、家賃債務保証業務の適正な実施を求める要請書面を受けました(2月16日)。
3. 主に家賃債務保証会社で構成する当協会の賃貸保証制度協議会は、当該要請内容を協議会の「業務適正化に係る自主ルール」にどのように反映させるかについて協議を重ね、賃貸保証制度協議会の総会（8月19日）において「自主ルールの改定」を決議(資料1)。国土交通省と東京都には8月20日、自主ルールを拡充した旨、報告致しました。

<代位弁済状況データベースの経緯>

1. 自主ルールの改定と併せて同ルールを適正に運営していく方策について検討する中で、協議会加入会社の有志が代位弁済状況データベースを構築することを決め、その運営母体として一般社団法人の設立の検討を開始しました。
2. 当該データベースについて「第一の目的が賃料支払い情報の集積による賃借人の信用補完であり、賃貸保証の円滑な提供によって”住宅弱者””住宅困窮者”といわれる方々の住宅確保に協力するものであること」、「失職等による一時的な賃料滞納者が安易に保証を拒否されない仕組みを確保すること」「個人情報保護法への対応に万全を期すこと」「情報管理・参加会社の教育・モニタリングによる厳格な運営を行うこと」等を確認したため、当協会は9月17日、一般社団法人全国賃貸保証業協会の設立に賛同する旨、決議しました。

<三好修((財)日本賃貸住宅管理協会 会長)コメント>

(1) 自主ルールの改定について

新しい自主ルールによって、協議会のメンバーに関しては、トラブルが大幅に減ると思います。賃貸保証業界の信頼が増すことを期待します。

(2) 一般社団法人全国賃貸保証業協会について

データベースが適正に運用されることで、より多くの方がより安価な保証料で保証を受けられるようになり、多くの方々のお役に立つとともに賃貸住宅管理業界が活性化すると考えています。

<資料1>

業務適正化に係る自主ルール 平成21年8月19日改定

1. 目的

本ルールは、賃貸保証制度が我が国の経済社会において果たす重要な役割に鑑み、賃貸保証制度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貸貸人・借借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、賃貸保証制度の普及・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。

2. 定義

建物賃貸借契約に基づき借借人が貸貸人等に対して負担する賃料等の債務の全部または一部を「保証契約」「債務引受契約」その他契約により会社、社団、財団、NPO法人その他の団体が業として負担し、貸貸人等に対して支払義務を負うことを、賃貸保証制度とする。

3. 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。

4. 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等を通じて次の事項について十分に理解を得るよう努めるものとし、契約申込者に対し、契約書面だけでなく、次の事項をわかりやすく説明する資料を配布する。

- (1) 会員の商号および名称、住所、連絡先、相談窓口
- (2) 保証の範囲および内容
- (3) 賃貸保証契約に係る費用、期間、更新に関する事項
- (4) 弁済に係る求償権を契約申込者（借借人）に行使する旨
- (5) 遅延損害金等を含めた求償する額の内容

5. 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。

- (1) 賃貸保証制度の契約申込者の審査に当たっては、会員は信義誠実の原則に基づいて公正に審査を実施するものとし、差別的取り扱いその他、審査の適正を損なうような審査を行ってはならない。
- (2) 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。
- (3) 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。

6. 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。また、会員は、次に定める事項を行ってはならず、または保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない。

- (1) 自主ルールに関する細則に定める方法により契約者及び関係者（以下「契約者等」と言う。）の平穏な生活を侵害する行為をすること。
- (2) 年利14.6%を超える遅延損害金・損害賠償・違約金等を請求すること。
- (3) 自主ルールに関する細則に定める方法により契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすること。

(4) 契約上民法第459条1項前段及び460条に定められた事前求償権の行使事由以外に基づき事前求償権を行使すると定める場合において、消費者契約法第10条や公序良俗に反する定めをすること。

(5) 会員が代位弁済等の手続きを行うに際して、契約者に対し消費者契約法第10条に反するような高額な費用を請求できる旨定めること。

(6) 弁護士法72条に違反する方法で、貸貸人の代理人として訴訟行為をすること。

7. その他

会員は、各々が消費者相談窓口を設置するとともに、従業員に対するコンプライアンスを徹底するべく社員教育に取り組む。

8. 違反した場合の措置

会員が本ルールに違反したときは、賃貸保証制度協議会は、別に定める自主ルール運用に関する規定に基づき、同規定に定める倫理紛争審査会における審査の上、同規定に定める措置を講じることとする。

9. 改定日及び移行措置

(1) 本ルールの改定及び施行日は平成21年10月1日とする。ただし、保証契約書や保証委託契約書等の契約条項の記載（「6. 求償権の行使」に基づく書面の修正）については、施行日を平成22年1月1日とする。

(2) 本ルール改定前であっても、会員は、できる限り速やかに改定後の本ルールに則って行動することとする。

10. 附則

本ルールは必要に応じて改定する。

自主ルールに関する細則

平成21年8月19日策定

第1 求償権行使

1 自主ルール第6項(1)に定める契約者等の平穏な生活を侵害する行為は、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、次の行為をする場合をいう。

(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。

(4) 契約者等の居宅又は勤務先その他の債務者等を訪問した場所において、契約者等から当該場所から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、当該場所から退去しないこと。

(5) 契約者等に対し、前各号のいずれかに掲げる言動をすることを告げること。

2 自主ルール第6項(2)に定める遅延損害金等には、下記の費用を含むものとする。

(1) 強制執行費用や競売費用等、公の機関が行う手続に支払うべき費用以外のもの

(2) 督促費用（郵便費用、旅費、日当等）

3 自主ルール第6項(3)に定める契約者等に損害を及ぼすおそれのある行為は次の場合をいう。

(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。

(5) 契約者等の動産を適法に保管できる場合であっても、その保管状況等について一切の責任を負わない旨を約定すること。

第2 細則の改定

本細則は、必要に応じて改定する。

<資料 2>

1.財団法人 日本賃貸住宅管理協会(略称：日管協)について

- ①賃貸住宅管理業務の高度化等を通じて賃貸住宅市場の整備に取り組む公益法人。
- ②会員は9月末時点で1,065社。約920社が賃貸住宅管理会社会員だが、それ以外に、賃貸保証会社(いわゆる家賃債務保証会社)やリフォーム会社、設備会社、損害保険会社、等々、賃貸住宅に関係する多くの会社が「賃貸住宅市場の整備」という趣旨に賛同して入会している。

賃貸住宅は、国民生活のインフラの一翼を担う社会ストックであり、入居者にとって安全・快適・便利であるべきです。賃貸住宅が良好な状態で維持され、時代とともに返遷する社会ニーズに合わせて有効に活用されていくことを通して、賃貸経営を行う家主の収益力は高まり、長期的な資産価値をも維持することができます。良質な賃貸経営の維持こそが、入居者にとっても、家主にとっても、充実した社会ストックにとっても有益であり、真に豊かな国民生活の実現と、経済の安定化並びに活性化にとって不可欠であると考えます。

これらを実現するため、当協会は経営的な管理を普及・推進し、入居者や家主をはじめ広く国民の利益に資するという当協会の目的を果たすべく、賃貸住宅市場の健全な発展を目指します。

2.賃貸保証制度協議会について

- ①入居手続きの円滑化・合理化を図る観点から、人的保証に代わるものとして賃貸保証制度の普及が望まれる。
- ②そこで日管協は、賃貸住宅市場の整備の一環として平成17年7月、賃貸保証会社に呼びかけ、第1回「機関保証研究会」を開催。賃貸保証制度を営む20社超の参加があり、情報交換会を重ねるなか、「業界の信用を維持するために賃貸保証の業務に関する基準(自主ルール)が必要」等の意見が繰り返された。
- ③第6回研究会(18年6月)で業務適正化の推進に係る自主ルール(案)が完成し、研究会の役割は終わったが、自主ルールの遵守を含め、賃貸保証制度の整備に向けた取り組みを更に進めていくため、参加会社が「賃貸保証制度協議会」の発足を申し合わせた。
- ④平成18年7月、日管協の中のいち委員会的位置付けで賃貸保証制度協議会(自主ルールを遵守する賃貸保証会社の組織)を発足した。

この資料に関するお問合せ先

財団法人 日本賃貸住宅管理協会 事務局
電話 03-5276-3444