

平成 21 年 9 月 29 日

報道機関各位

一般社団法人全国賃貸保証業協会

一般社団法人全国賃貸保証業協会の設立について

拝啓 時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、家賃債務保証業界は、家賃債務保証業務の適正な実施を図るべく、財団法人日本賃貸住宅管理協会（以下、日管協） 賃貸保証制度協議会（以下、協議会）で自主ルールの改定を 8 月 19 日に決議しました。それに合わせ、日管協の協議会の有志によって、さらに自主ルールを適正に運営していくための運営母体として、一般社団法人全国賃貸保証業協会（以下、当社団法人）を設立することとなりましたので、書面にて下記報告させていただきます。

敬具

記

1. 家賃債務保証業界は、機関保証という形で賃借人への信用補完を行うことで、住居確保に対して一定の社会的な責務を果たして参りました。その一方、一部の保証会社、不動産会社、貸主等による不適切な行為によって社会的にその問題を指摘されてきたのも事実です。
2. 自主ルール改定で業務の適正化を図る一方、信用情報の集積の必要性について議論してきました。その議論の過程で、ただ一度の滞納や失職等による一時的な滞納が信用情報として登録され、それだけを以て保証拒否されると、その後の住居確保が困難になる恐れがあることや、信用情報を適正に管理できる体制を構築することができるか、といった点も課題であることが、指摘されました。
3. 去る9月17日には、信用情報の蓄積・運用について、「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居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」等を日管協へ報告し当社団法人の設立に賛同する決議を得ました。
4. 日管協の決議を受け、より具体的な検討を進め、併せて自主ルールの適正な運用を図るために当社団法人を設立することとし、現在、設立の手続きを進めております。なお、他業界での信用情報機関は株式会社によって運営されていますが、住居に関わる信用情報は、社会的公益性が高く、利益を追求すべきものではない、との認識により、運営母体を一般社団法人とすることとしました。
5. 信用情報については、ブラックリスト構築との誤解がありますが、ブラックリスト構築ではなく、代位弁済情報という客観的情報を蓄積するものであり、情報自体に白黒をつけるものではありません。信用情報の目的は、第一には、賃料支払い情報の蓄積によって、賃借人の信用補完をより円滑に行うことであり、併せて反復継続的滞納の抑制を目指すものです。なお、保証会社各社は既に数万から数十万の信用情報を各社ごとに蓄積しており、各社は、ただ一度の滞納や失職等の一時的滞納に対して、安易に保証拒否することのないよう個別の事

情に応じて審査を行うよう努力しています。また個人情報保護法を遵守し、信用情報の登録については、同意を得た新規契約を対象とする予定です。また情報の登録期間は支払い情報は退去から、延滞情報は完済から、それぞれ5年間を予定しています。

6. これらの取り組みにより業界の適正化が進めば、将来的には、保証料の引き下げ等も可能となるものと考えています。

<迫 幸治（一般社団法人全国賃貸保証業協会 会長予定者）コメント>

- (1) 社団法人の設立について
信用情報のみならず、自主ルールを進化させていくことも視野に入れ、家賃保証業界の適正化に向けての基盤となるよう努力していきます。
- (2) 信用情報について
適正に運用されるよう準備・検討を重ね、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よう努力していきます。また、社会的にも説明責任を果たし十分に理解を得るよう努力していきます。

以上

<資料 1>

一般社団法人全国賃貸保証業協会の概要

1. 名称

一般社団法人全国賃貸保証業協会

2. 設立

平成 21 年 10 月予定

3. 目的および事業内容

家賃債務情報の収集、管理、提供、開示を取り扱う個人信用情報事業の運営、業務適正化に関わる自主ルールの作成・遵守等を通じて、賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化並びに賃貸保証制度の健全な発展と普及を目的とする。又、併せて国、地方公共団体が行う賃貸住宅施策に協力し、賃貸住宅関連団体等との連携を図りつつ、賃貸保証制度に係る調査研究並びに提言を行う事を目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- 1) 賃貸保証制度における個人信用情報事業
- 2) 賃貸保証制度に関わる自主ルールの確立・運営
- 3) 賃貸保証制度に関する調査研究並びに提言
- 4) その他本協会の目的を達成するために必要な事業

4. 設立時社員（予定。50 音順。）

株式会社近畿保証サービス
興和アシスト株式会社
ジェイリース株式会社
全保連株式会社
賃住保証サービス株式会社
株式会社ネクストフィナンシャルサービス
株式会社 VESTA
ホームネット株式会社
株式会社リクルートフォレントインシュア

5. 設立時役員（予定）

代表理事	: 迫 幸治	(全保連株式会社 代表取締役)
理事	: 濱元数義	(興和アシスト株式会社 取締役会長)
	: 中島 拓	(ジェイリース株式会社 代表取締役)
	: 浅野賢一	(賃住保証サービス株式会社 代表取締役)
	: 中村安志	(株式会社ネクストフィナンシャルサービス 代表取締役)
	: 生山敬大	(株式会社 VESTA 代表取締役)
	: 石田晃裕	(ホームネット株式会社 執行役員)

監事 : 宗 健 (株式会社リクルートフロントインシュア 代表取締役)
 : 平野高太郎 (株式会社近畿保証サービス 代表取締役)

6. 入会資格等

財団法人日本賃貸住宅管理協会 賃貸保証制度協議会加盟の保証会社であって、自主ルールを遵守することを誓約し、設立経過年数等の一定の条件を満たす保証会社。社団法人設立後、設立時社員が資金拠出し、事務所等を確保した後、賛同いただける保証会社の社団法人への参画を予定しています。

<資料 2>

指摘された懸念事項およびそれに対する考え方

各方面からいただいた懸念事項およびそれに対する考え方は以下の通りです。

1) 一時的な滞納者に関する懸念について

懸念事項	考え方
<p>①そもそも DB には、反復継続的な滞納者の情報のみを集積するというのもありうるのではないか。</p>	<p>反復継続的な滞納者の情報のみを集積すると、そのままブラックリストとなってしまう。DB の主目的は単なるブラックリストの構築ではなく、客観的な代位弁済情報の集積によって、差別を受けない賃貸住宅入居を可能とするものである。なお、代位弁済情報は毎月 1 回登録されるもので、その基準日は、毎月 10 日時点頃とする予定です。これにより、月末から数日間程度のうっかり滞納や、緊急的な事情による短期的な滞納はそもそも滞納履歴としては登録されないことが多いと想定している。</p>
<p>②DB には、広く賃借人（保証委託者）についての家賃支払い状況（又は弁済状況）が記録され、利用者（債務保証会社）からの弁済履歴照会に応じることとなると、「反復継続的な滞納者」以外の一時的な滞納者も、円滑な保証委託が困難になるのではないか。</p>	<p>一時的に滞納があったものの最終的にそれが解消されている場合の対応について、参加意向のある保証会社にヒアリングしたところ、一時的な滞納の事実を以て保証を拒否することはないとの回答が圧倒的だった。申込時に、本人から滞納の事実・経緯等の事情説明があれば、むしろ、プラスの評価になるとの意見も多い。また、そもそも保証委託の審査は、DB の参照結果のみで行うことはなく、本人との会話、その他申込情報等を総合して行うものであり、弁済履歴照会によって、ただちに円滑な保証委託が困難になることは考えにくい。なお、DB にある情報については、他情報機関と同様に DB から得られた情報を保証会社が、申込者に確認することは禁じる予定。</p>
<p>③反復継続的でない一時的な家賃滞納者が、保証拒否されることのないよう弁済履歴照会は「反復継続的な滞納者」に限定することもありうるのではないか</p>	<p>反復継続的な滞納者しか DB の検索結果に表示されないとすると、反復継続的な滞納者ではない申込者の審査において申込情報上の与信が思わしくない場合、客観的な弁済履歴による与信補完が行えないこととなり、DB の主目的である客観的な代位弁済履歴情報の集積によって、差別を受けない賃貸住宅入居が可能になる、という目的が達成できない。</p>

2) 保証引受けが困難な「家賃滞納者」の具体像について

懸念事項	考え方
<p>①債務保証業界として保証引受けが困難な「反復継続的な滞納者」とは、一般的にどの程度の滞納を行う賃借人が想定しうるか。過去に滞納歴があったとしても、それが病気や失業等による一時的なものである場合には、保証引受け拒否事由には該当しないという理解でよいか。</p>	<p>反復継続的な滞納者とは、賃貸借契約における信頼関係破壊に至るような滞納者であると考えるのが合理的であると思われ、一般的には滞納家賃総額が概ね3ヶ月を超える場合には、反復継続的な滞納者と想定することができるのではないかと考えられる。また、過去に滞納履歴があったとしても、そもそも会員各社の保証審査はDB履歴のみで行われるものではなく、入居申込書に記載された内容、本人とのヒアリング、家賃の支払い意思の確認等を総合的に判断して行われるものであるから、過去の家賃滞納事実のみをもって、申し込みを拒否する絶対的な理由とはなりえない。新たな保証申込を行う時点で、現に滞納残がある場合には、DB履歴情報と申込情報、本人との会話等を通じ、総合的に保証引き受けを判断することとなり、既に滞納が解消されている場合には、1)・②の通りである。</p>

3) 弁済履歴情報以外の活用など個人情報保護における懸念について

懸念事項	考え方
<p>①DBには、弁済履歴以外にも、個人情報（年齢、職業、収入、国籍等）が記録されうるが、そのような情報に基づき賃借人の保証委託が困難になることはないのか</p>	<p>登録される個人特定情報は、氏名・氏名カナ・生年月日・性別・契約物件住所・携帯電話番号のみを予定しており、職業、収入、国籍等はDB情報には含まれない。職業、収入、国籍等はDBからは入手できないため、DBからの情報に基づき保証委託が困難になることはないと考えている。</p>
<p>②弁済履歴情報の提供先は、DB利用者（債務保証会社）に限られ、大家や管理会社に提供されることはないのか。また、債務保証会社に限られる場合には、情報管理をどのように徹底するのか。</p>	<p>大家や管理会社がDBを閲覧することは想定していない。また、保証会社もDBから得た情報を他者（大家や管理会社など）へ提供することは厳に禁止する。保証会社の個人情報の管理については、アクセスできる端末を限定する仕組みや、個人情報を適切に管理するために会員会社従業員への教育や研修、資格制度の導入を行うと共に、照会履歴の定期的なモニタリング業務等により個人情報の徹底管理と精度の向上を目指していく。</p>
<p>③債務保証委託契約に当たり、弁済履歴情報の取得については入居者の同意を得るとのことであるが、仮に入居者の同意が得られない場合には保証は引受けな</p>	<p>そもそも保証会社の保証審査は、DB情報のみを以って行うものではないため、申込者から個人情報の取得についての同意が得られない場合であっても、ただちに保証審査を行わない、</p>

<p>いのか。また、新規の保証委託契約から情報収集を始めるとのことだが、現在の保証委託契約を更新する場合は情報収集の対象となるのか。さらに、情報収集対象の保証委託契約を更新する場合には再度の入居者同意が必要となるのか。</p>	<p>保証を引き受けないというものではない。ただし、個人情報の取得についての同意が得られないということは、保証審査を行う上で相当のマイナス材料になることは否めない。また、保証委託契約を更新する場合は、再度審査を行う場合と行わない場合、更新（再契約）しなければ保証が終了するもの、など保証会社によって契約内容・運用が異なるため、詳細を検討中。なお、審査の有無に関わらず、更新時（再契約時）に個人情報を収集対象とする場合には、入居者同意が必要と考えている。</p>
---	--

4) DB 運用の社会的信用の確保について

懸念事項	考え方
<p>①一時的な滞納者が保証拒否されることのないようにすべきではないか。例えば、DBの運用ルールを明確化するとともに、保証拒否した場合についてはDB運営法人に報告を行い、当該案件についてモニタリングを行うことなどを措置することなども考えられるのではないか。</p>	<p>反復継続的な滞納者ではない、一時的な滞納者（過去に滞納歴があったとしても、理由の如何を問わず、新たな保証申込を行う時点で、滞納額が無い滞納者）は、一時的な滞納の履歴を持って、保証引き受け拒否されることはないと考えられる（1）-②参照）。ただし、個別の保証申し込み案件について、保証承諾の内容について、報告を求めることは、機敏情報や定性情報も含まれるため、運用が難しい。なお、信用情報DBへの各保証会社からの照会は、履歴として残るため、照会された氏名・生年月日・性別が一致するDB情報について、審査承認されたもの、すなわち照会后、照会元保証会社より新たな代位弁済情報が登録されたものを照合し、滞納履歴があるものについての審査承認率が低いと統計的に思われる保証会社について（これはすなわち、一時的な滞納者についてもDB情報を元に保証引き受け拒否をしている可能性が高い保証会社である）、審査実態の報告を求め、一時的な滞納者の保証拒否が安易に行われていないかモニタリングする仕組みを構築する予定。</p>
<p>②「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」</p>	<p>代位弁済情報の運営上で、重要な観点であり、具体的な運用ルール・内規・モニタリングの手法等について、詳細を検討し、関係団体等へ報告を行い、内容について社会的に理解が得られるものであるかを検証していく。実際の代位弁済情報の運用は、それらの準備が完了した後に行う予定であり、現時点では運用開始をいつに</p>

<p>「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」をどのように担保・チェックしていくのか。</p>	<p>するかは未定。</p>
--	----------------

<資料 3>

ご挨拶

賃貸保証が業として社会に登場してから10年以上経過し、高齢化や核家族化の進展に伴い、賃貸保証という制度が、一定の社会認知を得るに至り、その間、賃貸保証によって多くの人が、連帯保証人という制約に縛られることなく、部屋を借りることができる時代に変化してまいりました。

一方、一部の賃貸保証会社、不動産会社、貸主等による行き過ぎた督促行為等が、社会問題化し、昨年以来、「追い出し屋報道」として多くの問題提起をいただいたことも事実であり、2009年2月には国土交通省及び東京都庁から業務適正化の指導がありました。これまで、業界としては、財団法人日本賃貸住宅管理協会の中に、賃貸保証制度協議会を組織し、行き過ぎた督促行為等を自主的に規制する「自主ルール」の策定・改定、クレーム事例を元に会員企業の行為等を審査するための倫理紛争審査会の運営、借入人の代位弁済状況等の共有検討といったことに取り組んでまいりました。8月19日の協議会総会では、「自主ルール改訂」を決議し、より一層の業務適正化を目指すところです。

その中で、借入人の代位弁済状況等の共有について、賃貸保証制度協議会 信用情報データベース委員会という場で、議論・検討を重ねてきました結果、財団法人日本賃貸住宅管理協会の賛同を得て、賃貸保証制度協議会の有志により一般社団法人 全国賃貸保証業協会の設立を予定するところであります。

当社団法人では、家賃債務情報の収集、管理、提供、開示を取り扱う個人信用情報事業の運営、業務適正化に関わる自主ルールの作成・遵守等を通じて、賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化並びに賃貸保証制度の健全な発展と普及を目的とし、又、併せて国、地方公共団体が行う賃貸住宅施策に協力し、賃貸住宅関連団体等との連携を図りつつ、賃貸保証制度に係る調査研究並びに提言を行う事も目的とする予定であります。

重要な事業である代位弁済状況共有について、その目的は、第一には賃料支払情報の集積により借入人の信用補完を行うことで賃貸保証の円滑な提供を行い住居確保に貢献することであり、合わせて反復継続的な滞納者を抑制すること、将来的な保証料・敷金等の引き下げを目指すものであります。また集積される地域・賃料・入居期間等の統計情報を賃料インデックス等に活用できるよう関係団体へ提供することを予定しています。なお、代位弁済状況の共有にあたっては、個人情報保護法にきちんと対応することはもちろん、情報管理・会員教育・モニタリング等の運用に万全を期し、かつ、失職等の一時的な理由による滞納者が安易に保証拒否されないよう、会員保証会社各社の保証引き受け審査体制の強化を行ってまいります。

当社団法人の設立により、より多くの人が部屋を借り易くなる世界を実現することができると考えております。

<資料 4>

賃貸保証の社会的意義

1. 賃借人の信用リスクを補完することでの住居確保への貢献
いわゆる貸し渋りを防止し、連帯保証人を用意できない・したくない賃借人であっても部屋を借りることができる。
2. 賃貸人にとって信用補完が契約途中で終了しないことを担保
人的保証では連帯保証人の死亡や意向によって信用補完が契約途中で終了する 경우가あ
るが、機関保証の場合には、契約内容にもよるが、信用補完が契約途中で終了しないこと
を担保可能な場合も多い。ただし保証会社の倒産時には課題を残す。
3. 賃借人の経済環境変化に対する無担保融資機能
一時的な失職等の場合でも保証会社が家賃を立て替えることで居住を継続し生活の立て
直しができる。
4. 滞納した賃借人へのコンサルティング・カウンセリング
公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど滞納した賃借人のサポートを行う。
5. 賃貸人へのコンプライアンス、原状回復ルールの周知等
違法な自力救済、法外な原状回復費請求等が行われないルールの周知等に努める。
6. 社会コストの低下
保証の普及に伴って入居一時費用が低下し、また、賃貸仲介業務の標準化・効率化により
社会コストが低下する。
7. 法的整備に先立つ社会ルールの整備
個別の法的規制のない家賃督促について自主ルールを制定し社会ルールの整備に貢献で
きる。

<資料 5>

代位弁済情報データベースの社会的意義

1. 客観的な支払情報の蓄積による貸借人への信用補完
客観的な支払情報を審査に活用することで、貸借人への保証引き受けを円滑に行うことができる。
 2. 反復継続的滞納の抑制
データベースの存在が反復継続的滞納に対する抑止効果を持つ。
 3. 賃料等の統計データの活用
地域別の実契約賃料、入居期間、滞納率等の統計データを賃料インデックス等に活用することができる。
 4. 入居一時金の引き下げ
賃貸保証が安定的に普及すれば、賃貸人のリスクが減り敷金等の入居一時金の引き下げが可能となる。
 5. 保証料の引き下げ
反復継続的滞納が減少すれば、将来的に保証料の引き下げが可能となる。
 6. 剰余金の活用
データベースの適正な運用によって剰余金が発生すればそれを公益事業に資金提供できる。
 7. コンプライアンスの順守徹底
データベースへの参加条件に自主ルールの順守があり、自主ルールの徹底により追い出し行為等が減少する。
- ※ 個人信用情報を扱う機関であるため、個人情報保護法の順守、情報管理・会員教育・モニタリング等について 万全の体制で運営にあたる。
- ※ 数日間のうっかり滞納や、給与遅配等による数日間の滞納は、滞納判定基準日が毎月 10 日の予定であるため、そもそも滞納情報としては登録されない。
- ※ 反復継続的滞納者ではない、一時的な滞納者がデータベース登録情報のみを以て、保証引き受け拒否されないよう 会員保証会社各社は、審査体制の充実に努める。