

# 業界団体における取組

---

- ・ 家賃債務保証事業者は把握できているだけで**147社**（平成28年9月時点）
- ・ そのうちいずれかの業界団体に加盟しているのは**55社**であり、約90社は業界団体に加盟していない。

業界提供資料を基に国土交通省作成（H28.9時点）

## 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会（計52社）

（平成18年7月27日設立）

### 一般社団法人 全国賃貸保証業協会（LICC）（計14社）

**全保連（株）**（LICC会長・協議会運営役員）（平成21年9月28日設立）

- 賃住保証サービス（株）（LICC副会長・協議会長）
- ホームネット（株）（LICC副会長・協議会運営役員）
- ジェイリース（株）（LICC常務理事・協議会運営役員）
- アーク（株）
- （株）ギャランティアー・アンド・ファクタリング
- （株）アルファ
- （株）近畿保証サービス（LICC常務理事）
- ニッポンインシュア（株）（協議会運営役員）
- 興和アシスト（株）
- エルズサポート（株）
- （株）レジデンシャルサービス
- （株）ランドインシュア

家賃（代位弁済）情報  
データベースの適正な  
運営

（株）リクルートフォレントインシュア  
（LICC理事・協議会運営役員）

（株）オリエントコーポレーション  
（株）ジャックス  
（株）エポスカード  
（株）アプラス

### 日本賃貸保証（株）

- SBIギャランティ（株）
- 賃貸あんしん保証（株）
- （株）スマイルサポート
- セキスイユニディア（株）
- 日本レンタル保証（株）
- ハウスリーブ（株）
- レジデンシャルパートナーズ（株）

その他加盟者有り

家賃債務保証事業の健全な発展と普及  
を通じて、賃貸住宅供給の円滑化と不  
動産経営の安定化を図る

**日本セーフティ（株）**  
（協議会副会長）

<2014年度売上上位>	※（株）帝国データバンク調べ
日本セーフティ（株）	92億円
全保連（株）	87億円
日本賃貸保証（株）	76億円
（株）CASA	64億円

### 業界団体未加盟（計92社以上）

- マストパートナーズ（株）：積和不動産（積水ハウス）子会社
- プラザ賃貸管理保証（株）：レオパレス21子会社

他

株式会社シー・アイ・シー（CIC：割賦販売法と貸金業法の両方の指定信用情報機関）

（株）関西クレジットサービス  
（株）セディナ

※家賃債務保証を手がけている主なカード会社は記載の6社（下線）

### 一般社団法人 賃貸保証機構（LGO）（計4社）

（平成21年11月9日設立）

**（株）CASA**（代表理事）  
フォーシーズ（株）  
ALEMO（株）

賃貸保証制度の健全な発展と普及  
等を通じ、賃貸住宅の安定的供給並  
びに賃貸住宅市場の健全化に貢献

※赤字は2014年度売上高が50億円以上の事業者

# 家賃債務保証関係団体の概要

○家賃債務保証関係の主な団体は、以下の3団体。団体においては、自主ルールの策定・遵守等を定めており、会員企業が適正な業務を行うよう取り組んでいる。

## 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会

家賃債務保証事業の健全な発展と普及を通じて、賃貸住宅供給の円滑化と不動産経営の安定化を図ること等を目的に、平成18年7月27日、(公財)日本賃貸住宅管理協会の内部組織として、会員企業19社で発足。現在、**52社**が加盟。(H28. 9)

### 【主な事業内容】

- ① 賃貸保証制度に係る調査・研究や業務適正化に係る自主ルールの策定・遵守等により、賃貸保証制度の健全な発展を促進する。
- ② 賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化等を目的に賃貸保証制度の普及を図る。
- ③ あんしん賃貸支援事業など、国・地方公共団体等が行う賃貸住宅施策に協力する。

## 一般社団法人 全国賃貸保証業協会



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の運営等を通じて、賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化、賃貸保証制度の健全な発展等を目的に、平成21年9月29日に賃貸保証制度協議会の会員有志によりその設立。現在、**14社**が加盟(H28. 9)

### 【主な事業内容】

- ① 賃貸保証制度における個人信用情報収集
- ② 賃貸保証制度に係る業務適正化に関する自主ルールの遵守徹底
- ② 賃貸保証制度に関する調査研究・提言 等

## 一般社団法人 賃貸保証機構



賃貸保証制度の健全な発展と普及に努め、併せて国、地方公共団体が行う賃貸住宅施策に協力し、住宅確保を行い、賃貸住宅の安定的供給並びに賃貸住宅市場の健全化に貢献すること等を目的に、家賃債務保証事業者協議会に加盟していない企業有志により、平成21年11月9日に設立。現在、**4社**(正会員4社)が加盟(H28. 9)

### 【主な事業内容】

- ① 賃貸保証制度を利用した賃貸住宅における入居者支援制度の確立・運営に係る事業
- ② 賃貸保証制度に関わる自主ルールの確立・運営に係る事業
- ③ 賃貸保証制度に関わるセーフティネット制度の確立・運営に係る事業
- ④ 賃貸保証制度に関する調査研究並びに提言 等

## ◆協議会の目的

家賃債務保証事業者協議会は、**家賃債務保証事業の健全な発展と普及・整備**を促進し、並びに家賃債務保証事業に係る**公正な取引の確保**と建物賃貸借契約における**賃貸人・賃借人**及び役務の提供を受ける者の**利益の保護**を図り、もって国民生活の基盤たる賃貸住宅の供給の円滑化と不動産賃貸事業の経営の安定化に資することを目的とする。

## ◆協議会の組織概要

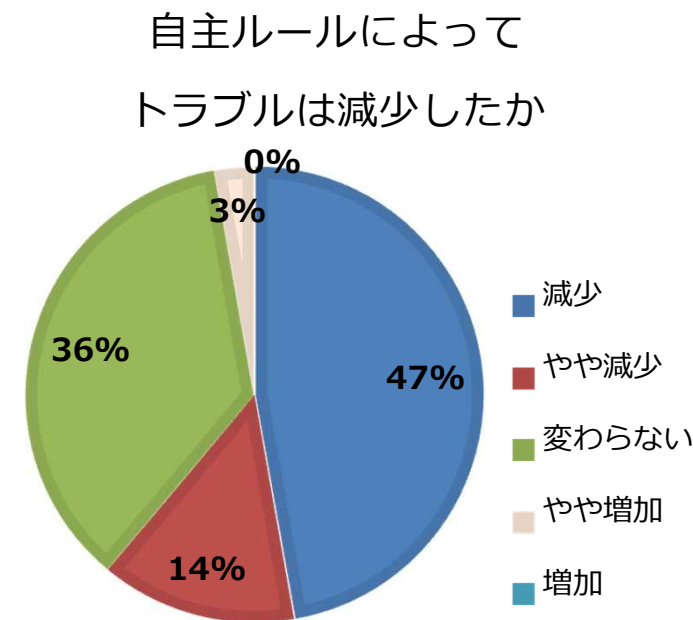
- 設 立 平成 18年 7月 27日
- 会 員 **52社** (平成 28年 9月現在)
- 沿 革 平成 18年 7月 賃貸保証制度協議会設立  
業務適正化に係る自主ルール策定  
平成 21年 7月 業務適正化に係る自主ルールを改訂  
平成 24年 7月 家賃債務保証事業者協議会に名称変更



## ◆協議会の主な事業

### 1.業務適正化に係る自主ルールの遵守と確認

- (1) 会員は「**業務適正化に係る自主ルール**」を遵守する。
- (2) このルールに違反の疑いがある場合、会員より報告を求め、情状を鑑みながら**注意、勧告、除名等の処分**を行う。
- (3) 保証委託契約書の条文中に違反がないか**定期的に契約書の確認**を行う。



出展：家賃債務保証に関する実態調査  
家賃債務保証事業者協議会（H26.3）

#### <目的>

業務適正化に係る自主ルールは、家賃債務保証事業が我が国の経済社会において果たす重要な役割に鑑み、家賃債務保証事業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賃貸人・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、家賃債務保証事業の普及・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。

# 家賃債務保証事業者協議会の活動(自主ルールの内容)

## ○家賃債務保証事業に係る契約の理解促進

家賃債務保証の契約の締結までに、契約申込者に対し、自らもしくは仲介事業者等を通じて十分に理解を得るよう努めるものとし、契約書面だけでなく、**わかりやすく説明する資料を配付**する。

## ○契約申込者の審査

契約申込者の審査に関し、次の事項を遵守する。

- (1) 信義誠実の原則に基づいて公正に審査を実施し、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。

## ○社内体制の整備

各会員企業において、**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。

## ○適正な契約内容等

次に定める事項を行ってはならず、または契約書の条項に記載してはならない。

- (1) 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。
- (2) 契約上民法第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、消費者契約法や公序良俗に反する定めをすること。
- (3) 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に反するような高額な費用を請求できる旨定めること。
- (4) 弁護士法第72条に違反する方法で、賃貸人の代理人として訴訟行為をすること

## ○自主ルールによって規制される行為の例

(※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場合)

### ・契約者等の平穏な生活を侵害する行為

- (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 …等

### ・契約者等に損害を及ぼすおそれのある行為

- (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。

## 2. 会員の業務資質向上

### (1) セミナー

- 行政の最新施策について
- 相談・苦情からみる実務の注意点解説
- 家賃債務保証事業における会計上の課題
- 民法改正を見据えた家賃債務保証会社の対応 …等



### (2) 研究・調査

- 家賃債務保証契約における**暴力団排除モデル条項**作成
- 貸貸人や借借人との**トラブルを未然防止**するための研究
- 家賃債務保証事業の**実態調査**アンケート …等

## 3. 家賃債務保証に関する相談事業

- ・家賃債務保証に関する**相談や苦情を受け付ける。**
- ・**会員に対する苦情**については「業務適正化に係る**自主ルール**」に違反がないか**確認**を行う。



## 1.活動目的・内容

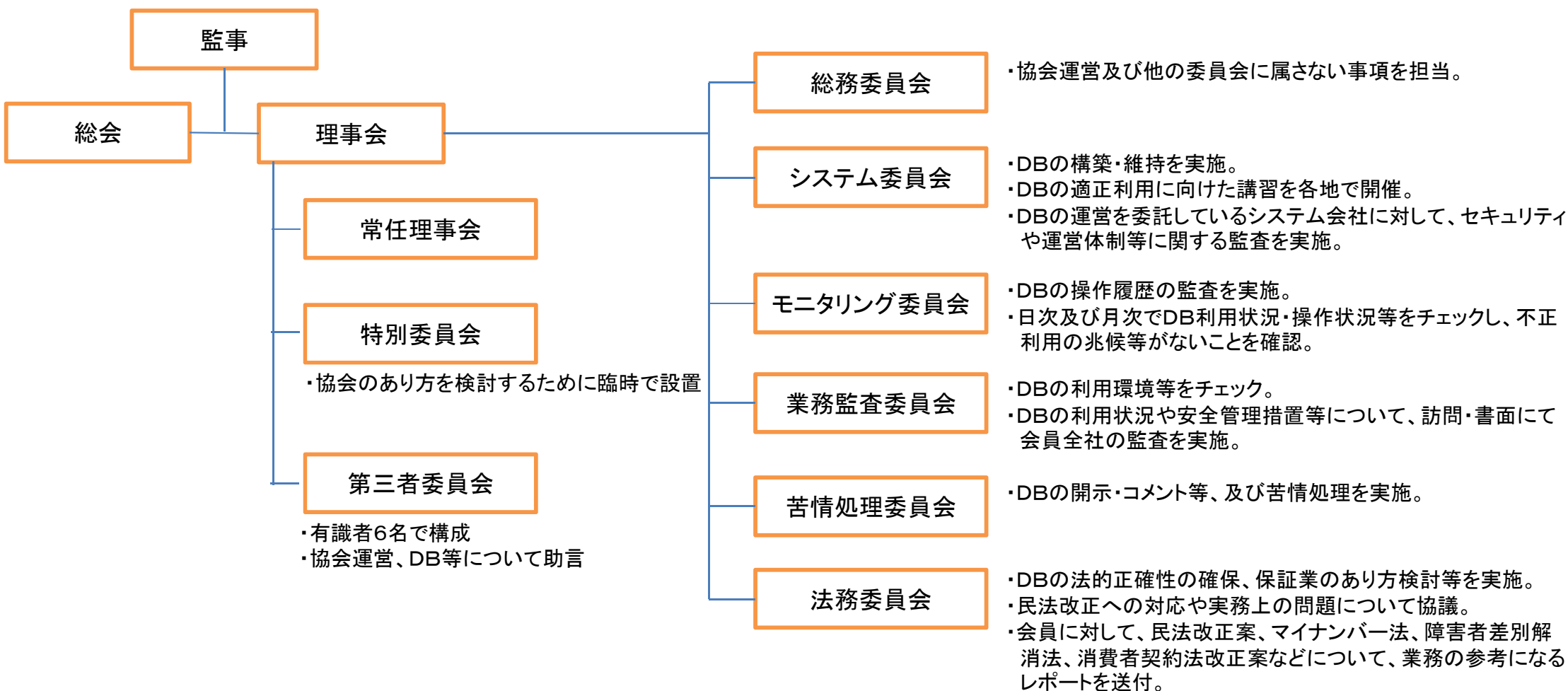
家賃債務保証業の重要性に鑑み、**代位弁済情報の収集、管理、提供、開示を取り扱う情報事業の運営**等を通じて、**賃貸住宅への入居手続きの円滑化・合理化並びに賃貸保証制度の健全な発展と普及に寄与**することを目的とする。又、併せて国、地方公共団体が行う賃貸住宅施策に協力し、賃貸住宅関連団体等との連携を図りつつ、家賃債務保証業に係る調査研究並びに提言等を行う。

## 2.組織概要

- 設 立 平成 21年 9月 29日
- 会 員 **14社** (平成 28年 10月現在)
- 沿 革 平成 21年 9月 全国賃貸保証業協会設立
- 平成 22年 2月 データベースへの登録等の同意取得開始
- 平成 23年 1月 データベースの照会・開示対応開始

## 3.体制

データベースの運用にあたっては、個人情報保護法及び関係ガイドラインを厳格に遵守し、徹底した安全管理措置や会員の利用状況に関するモニタリング調査、定期的な講習会（会員教育）、業務監査等を行う。



# 賃貸保証機構(LGO)の概要

## 会社概要

団体名 : 一般社団法人 賃貸保証機構  
所在地 : 東京都新宿区西新宿二丁目6-1  
設立 : 平成21年11月9日

## 設立目的

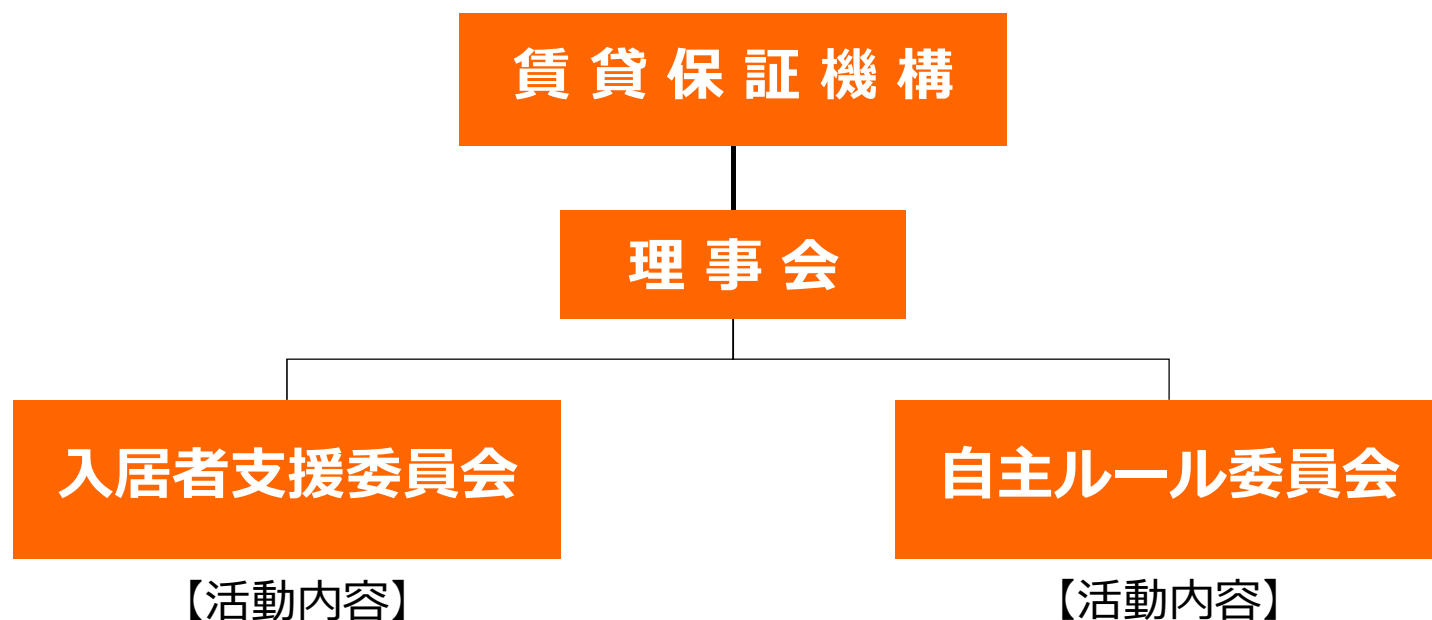
当法人は、賃貸保証事業の業務適正化に関わる自主ルールの作成・遵守等を通じて、賃貸保証制度の健全な発展と普及に努める。併せて国、地方公共団体が行なう賃貸住宅施策に協力し、賃貸住宅の安定供給並びに賃貸住宅市場の健全化に貢献する。また、業界として信用を保全するべく、入居者（消費者）擁護の救済制度の施策を講じ、入居者の安心・安全の確保を目的とする。

## 会員企業

○会員会社（五十音順）

- ・ ALEMO株式会社
- ・ 株式会社Casa
- ・ 日本セーフティー株式会社
- ・ フォーシーズ株式会社

（2016年10月1日現在）

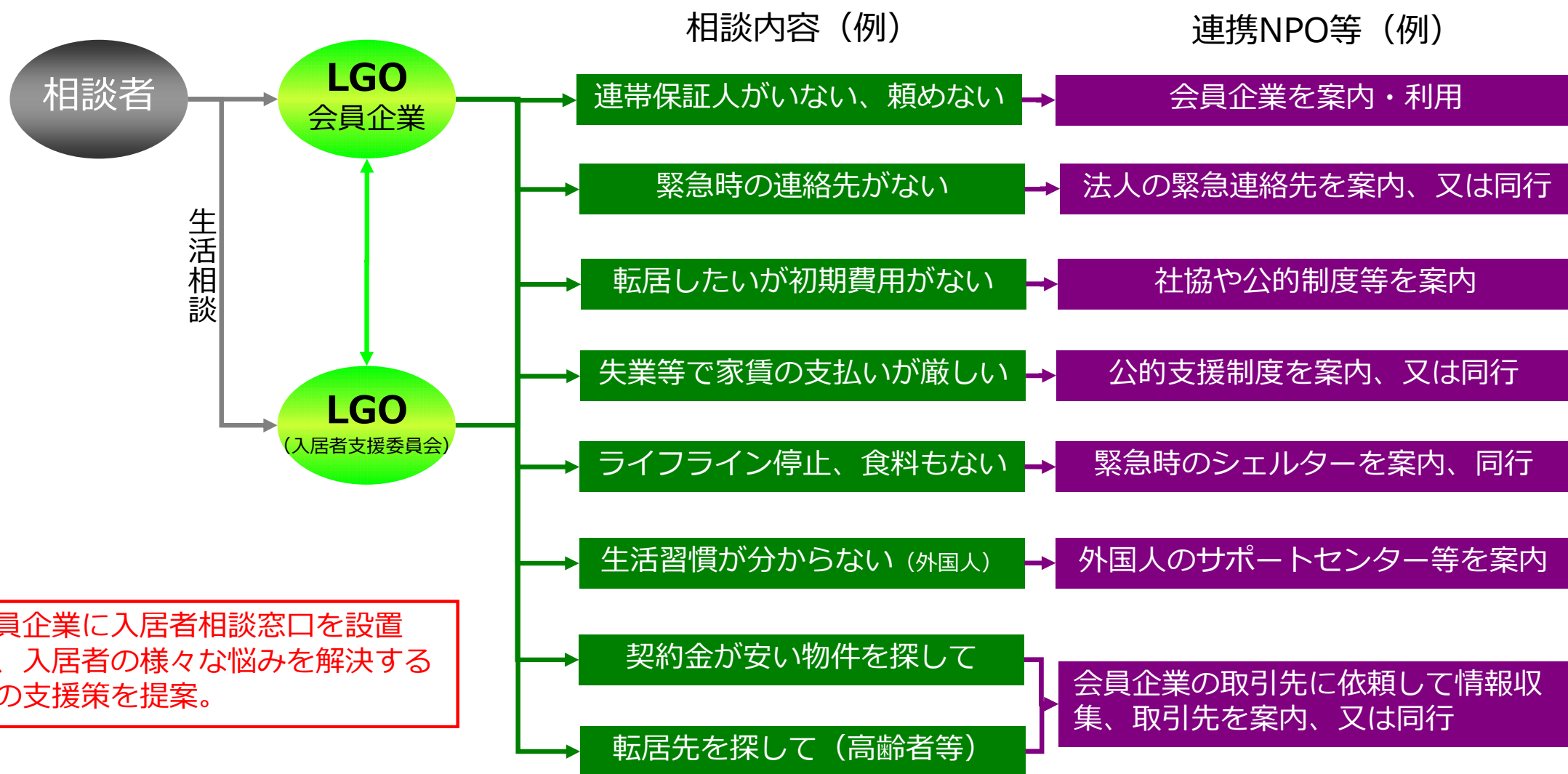


- ・ 会員企業の支援活動の推進
- ・ 相談員の教育、情報共有
- ・ 居住支援事例の共有と研究・分析
- ・ 相談案件の対応
- ・ 行政との連携、協力団体の開拓

- ・ 自主ルールの設定・監視・是正
- ・ 資格制度の導入
- ・ 賃貸保証制度に関する調査研究並びに提言
- ・ セミナーの開催

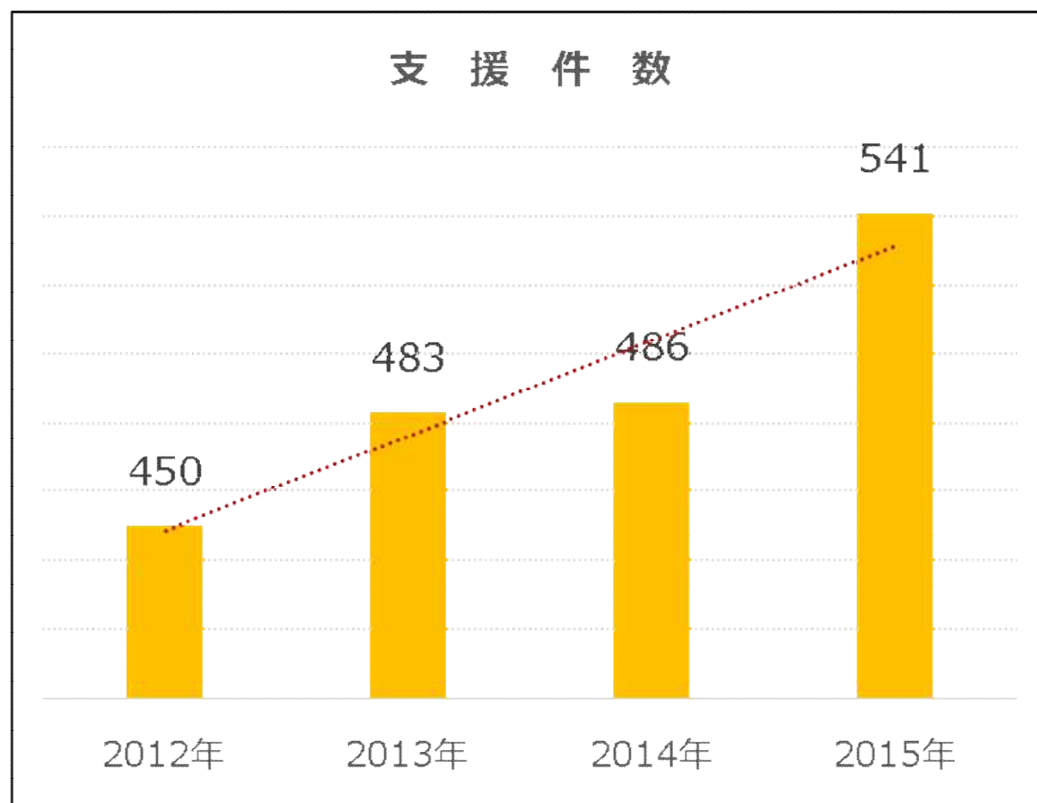


# 賃貸保証機構(LGO)の活動(相談案件の対応)



## 支援実績

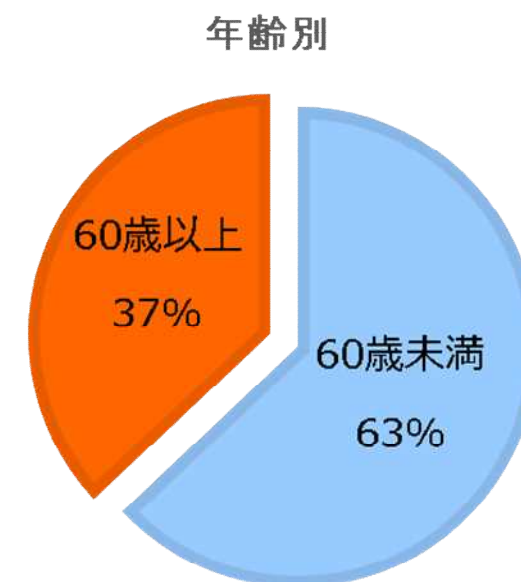
## 2015年度の内訳 (主なもの)



**住替支援 226件**

公的制度利用 195件

食料支援 73件



## 行政との連携、協力団体の開拓



※社数で約40社