

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会（第 1 回）議事概要

日 時：平成 28 年 10 月 31 日（月）15:00～17:00

場 所：中央合同庁舎 2 号館国土交通省会議室 3 A・3 B

出席者：

（委員）

犬塚座長、伊東委員、土田委員、小林委員、末永委員、三好委員

（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

議 事：1 家賃債務保証を巡る現状について

2 家賃債務保証に係る情報提供等の方向性について

議事概要：

○事務局より家賃債務保証を巡る現状及び家賃債務保証に係る情報提供等の方向性について資料を説明し、議論を行った。

○各議事における委員の主な意見は以下のとおり。

【家賃債務保証を巡る現状】

- ・住宅確保要配慮者は家賃債務保証業者の保証を受けられないことがある。そういった方々への対応についてよく検討してほしい。
- ・家賃債務保証業は比較的新しい業態であり、今後拡大が見込まれる。また、比較的参入しやすい業界と思われ、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もあり、不安を覚える。
- ・家賃債務保証業の業界団体に加盟している割合が低いため、業界団体が取り組んでいる自主ルールのようなものを決めていない事業者が多いことも考えられる。一定のルールづくりは必要。
- ・家賃債務保証業者を利用するのに、さらに個人の連帯保証人を求められるケースがある。
- ・大手事業者ほど審査が厳しく保証を断る場合が多い。このような場合、審査基準が緩い事業者において、連帯保証人を追加することによって保証を引き受けていることが考えられる。
- ・賃貸住宅の現場では家主あるいは不動産会社が家賃債務保証業者を選定しているため、入居者が業者を選択できる仕組みとなっていない。

【家賃債務保証の情報提供等の方向性】

- ・ 情報提供の方向性としては、登録制度を整備し、賃貸人等が登録された会社の中から選択できるようにするべきではないか。
- ・ 業界団体に非加盟の事業者の業務の適正化をどうするか。また、情報提供のための制度の構築にあたっては、家賃債務保証業者にとってのインセンティブをつくる必要があるではないか。
- ・ 適正な事業者についてグルーピングすることは消費者にとってプラスである。一定の登録制度は必要であり、暴力団の排除等、きちんとした登録要件を示してほしい。
- ・ 保証契約に関する説明がきちんとなされていない、あるいは家賃債務保証に関して十分理解できていないときに消費者相談窓口への相談となることが多い。契約内容に関する説明をきちんとするべき。
- ・ ほとんどの場合、大家側が家賃債務保証業者を選定する。家賃債務保証は、消費者が自分で事業者を選ぶことができない特異なサービスなので、事業者には、消費者に対しより重い説明責任がある。
- ・ 賃貸借契約時に家賃債務保証業者に代わって家賃債務保証契約の説明をする仲介会社に対して、どこまでのことを求めるのか決めていくことが必要。
- ・ 仲介会社は賃貸借契約時に、家賃債務保証業者に代わって、家賃債務保証契約の説明を担っており、その説明には慎重さと丁寧さが求められる。
- ・ 所得が不安定な者の保証を受けたくない場合がある。このような民間ではリスクが高い人たちをどうサポートしていくのかが住宅セーフティネットとしてはカギとなる。
- ・ 住宅セーフティネットの推進にあたっては、居住支援協議会の活動をもっと充実させていくことが必要。
- ・ 自治体や居住支援協議会等から、どの保証会社を紹介してよいか分からないといった声もあったが、今回の情報提供の制度が住宅セーフティネットの推進につながることを期待される。
- ・ 家賃債務保証契約の説明について業界基準をつくってもらいたい。特に、中途解約の場合の取扱い、家賃滞納時の家賃債務保証業者の対応について相談が多いので、これを入れてほしい。
- ・ 民法改正が実現すれば、より機関保証へ移行することが見込まれる。きちんとした家賃債務保証業者が分かるような体制がいるのではないか。

以 上