

家賃債務保証業の業界団体へのヒアリング結果

1. ヒアリング実施状況

平成 28 年

11 月 7 日 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会

11 月 11 日 (一社) 賃貸保証機構

11 月 15 日 (一社) 全国賃貸保証業協会

2. 主な意見

(1) 総論

- ・登録制度の創設については総論賛成であるが、基準や条件が具体化した段階で改めて意見表明の機会を与えてほしい。

(2) 相談窓口の設置について

- ・苦情のみならず生活相談等にも応じられる相談窓口の設置が必須と考える。

(3) 財産的基礎について

- ・財産的基礎の設定の考え方としては、大きくは以下の2つの意見があった。
 - 多くの会社が登録できるよう段階的に設定すべき
 - 安定的・継続的に業務が行えるものとすべき
- ・基準としては、純資産又は資本金がありうると思うが、考え方を整理すべき。

(4) 契約締結前の説明書の交付について

- ・説明書の交付には賛同するが、契約の取次ぎは実態として宅建業者が行っているため、書面の説明まで義務づけることは現実的ではない。書面の交付までとするべき。また、交付だけでなく説明も義務づける場合は、手法を慎重に検討するべき。
- ・実務的には契約締結時に家賃債務保証の説明をすることが多いことから、契約締結前の書面交付は契約締結直前に行う場合も可として欲しい。
- ・家賃債務保証の説明を義務化するのであれば、宅建業の重要事項説明に加えて欲しい。

(5) 暴力団排除

- ・家賃債務保証業者において従業員や委託先が暴力団員等であるかを正確に把握することが困難なため、登録した家賃債務保証業者は警察への照会ができる等の仕組みを検討してほしい。

(6) 従業員証明書

- ・保証委託契約の取次事務を行う不動産会社の従業員も対象に含めることは、現実的に不可能であり、また、それによる効果も疑わしいため、対象から除くべき。
- ・委託元である家賃債務保証業者に責任があるため、業務委託代理店の従業員による従業員証明書の携帯は不要である。
- ・従業員証明書ではなく、事務所ごとに業務委託代理店であることを表示することを検討すべき。

(7) 自己の財産との分別管理

- ・賃貸住宅管理業者登録制度で要件としているものと同様にしてほしい。

(8) 業界団体における自主ルール

- ・国として自主ルールの目安となるものを提示してみてもどうか。

(9) その他

- ・家賃債務保証業者が仲介会社へ支払う業務委託手数料については、過度な競争を改めるため、上限を設けるべきではないか。
- ・家賃債務保証の情報提供制度への登録業者に対して、新たな住宅セーフティネットで開催されている認定あんしん入居住宅（仮称）の入居者への家賃債務保証の引受を、リスクが高いにもかかわらず義務化するようなことはすべきではない。
- ・新しいセーフティネット制度においては、家賃債務保証業者の立替金への補助も検討してほしい。

以上