

家賃債務保証の情報提供等に関する検討会 参考資料

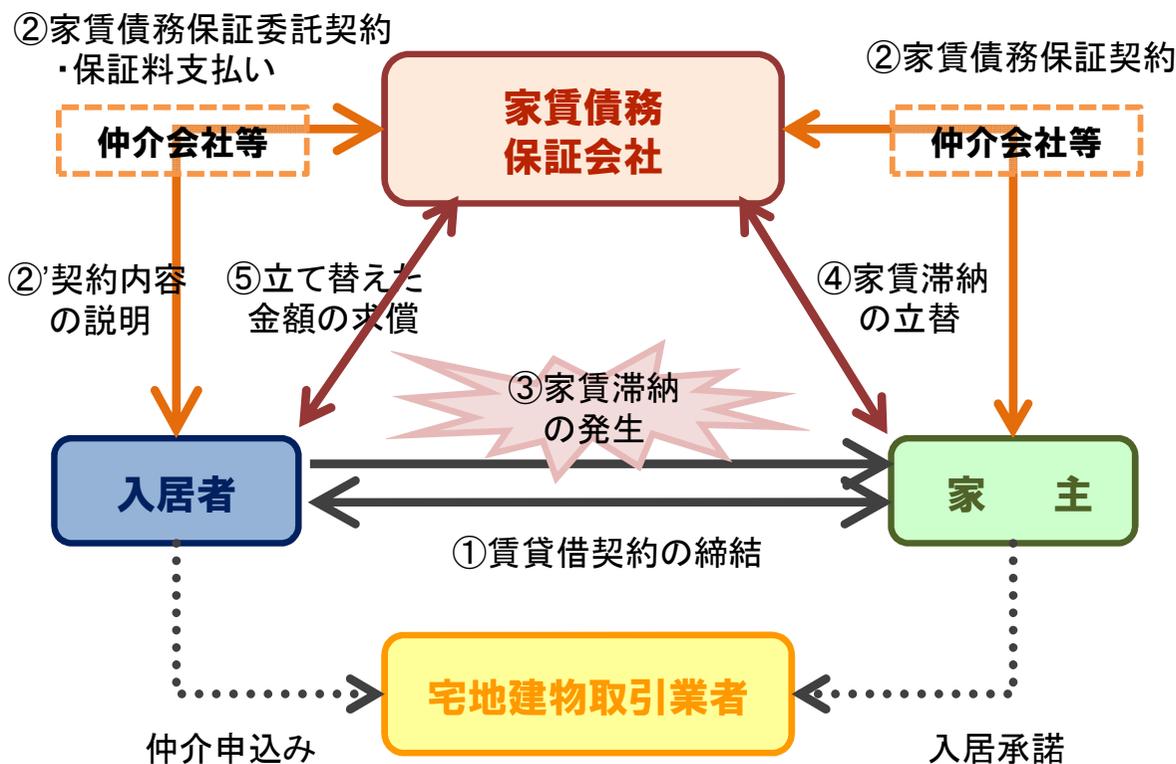
平成28年12月

①家賃債務保証の現状

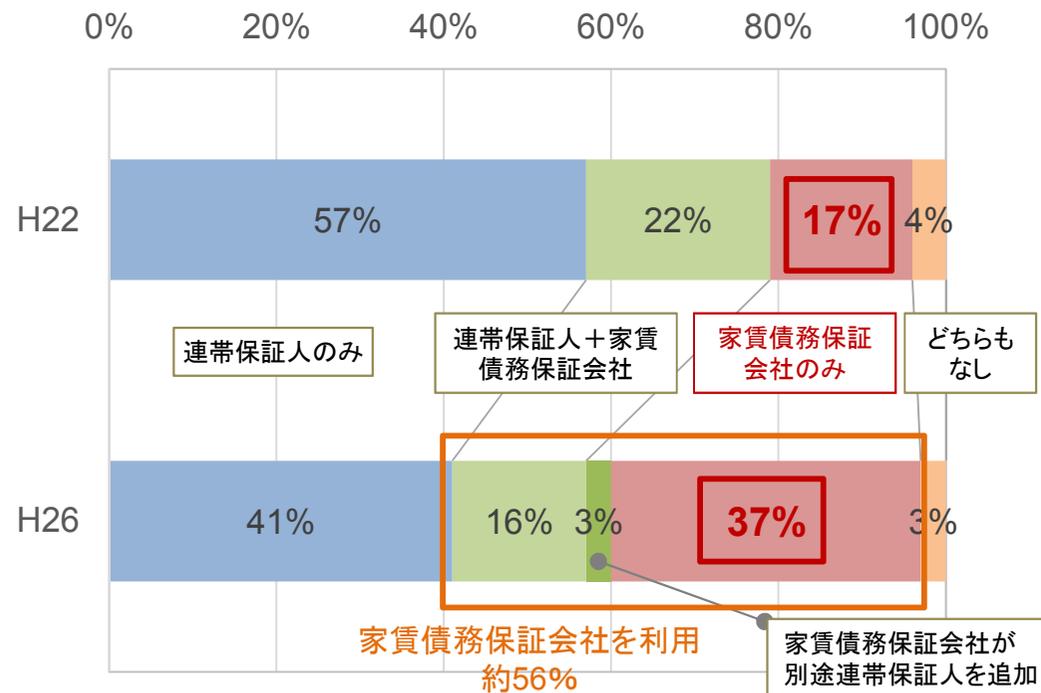
家賃債務保証の利用状況

- 家賃債務保証業とは、賃借人の委託を受けて、当該賃借人の家賃の支払いに係る債務を保証することを業として行うもの。
- 賃貸借契約の約97%において、何らかの保証を求めており、約6割が家賃債務保証会社を利用。
- 近年、高齡単身世帯の増加や人間関係の希薄化等を背景として、家賃債務保証会社の利用が増加。

【家賃債務保証の概要】



【家賃債務保証の利用状況】

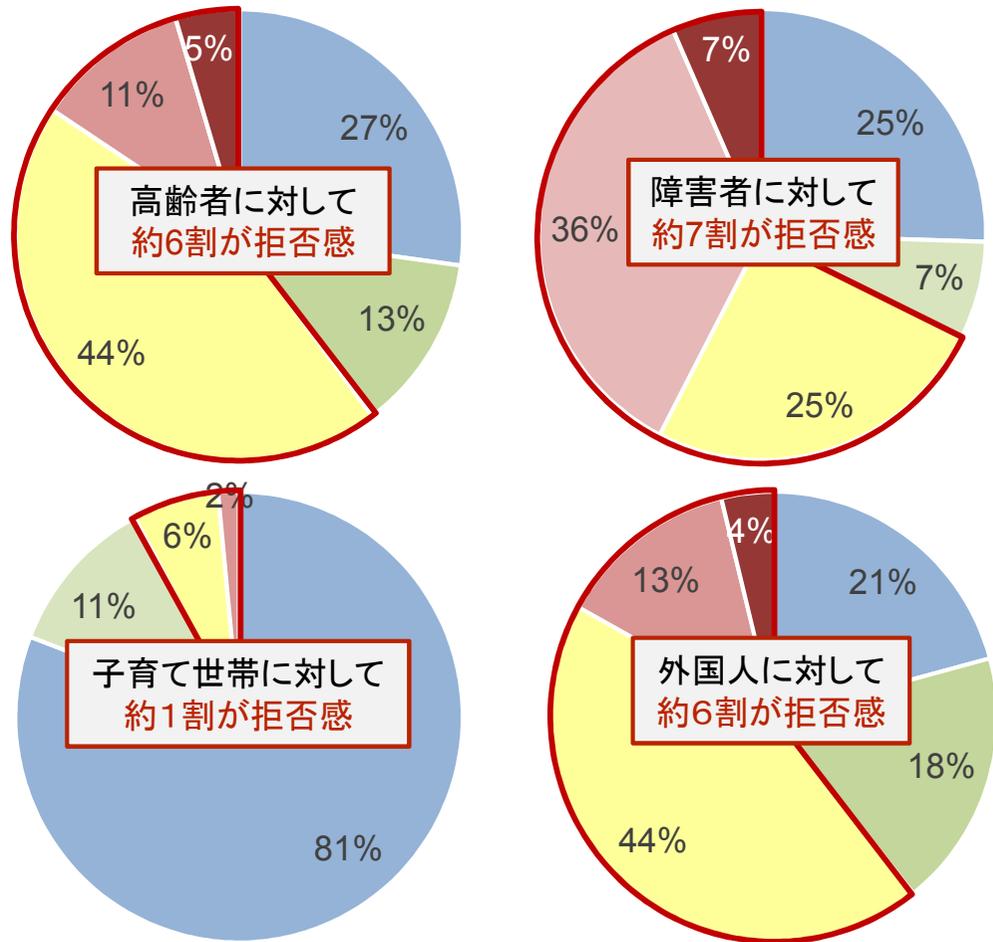


出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

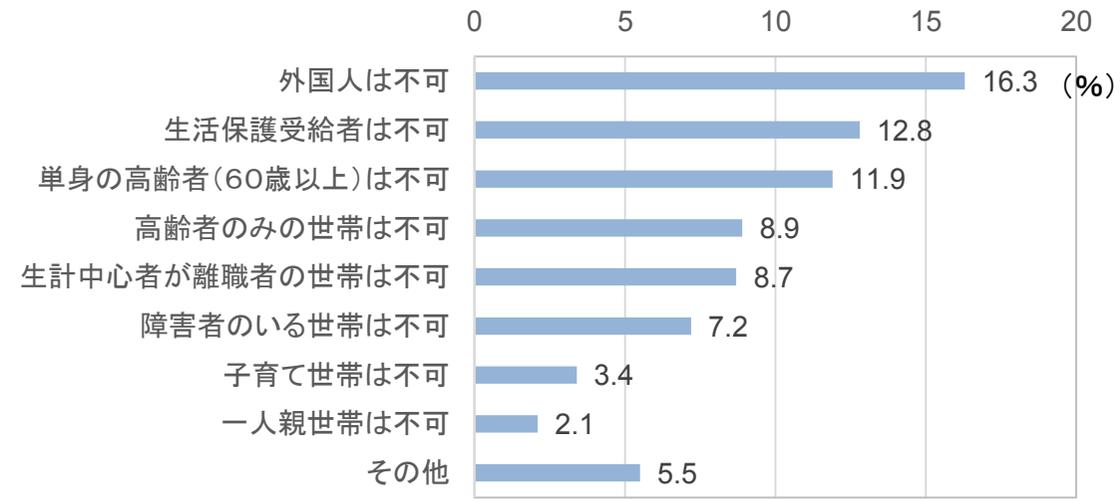
○住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。
家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

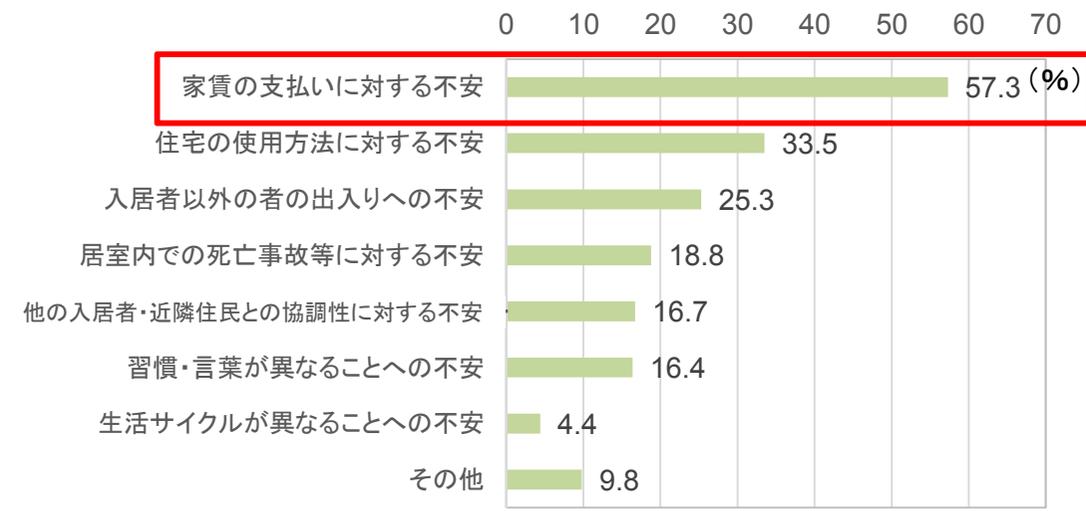


■ 従前と変わらない
■ 従前は拒否感があったが現在は無い
■ 拒否感はあるものの従前より弱くなっている
■ 従前と変わらず拒否感が強い
■ 従前より拒否感が強くなっている

入居制限の有無



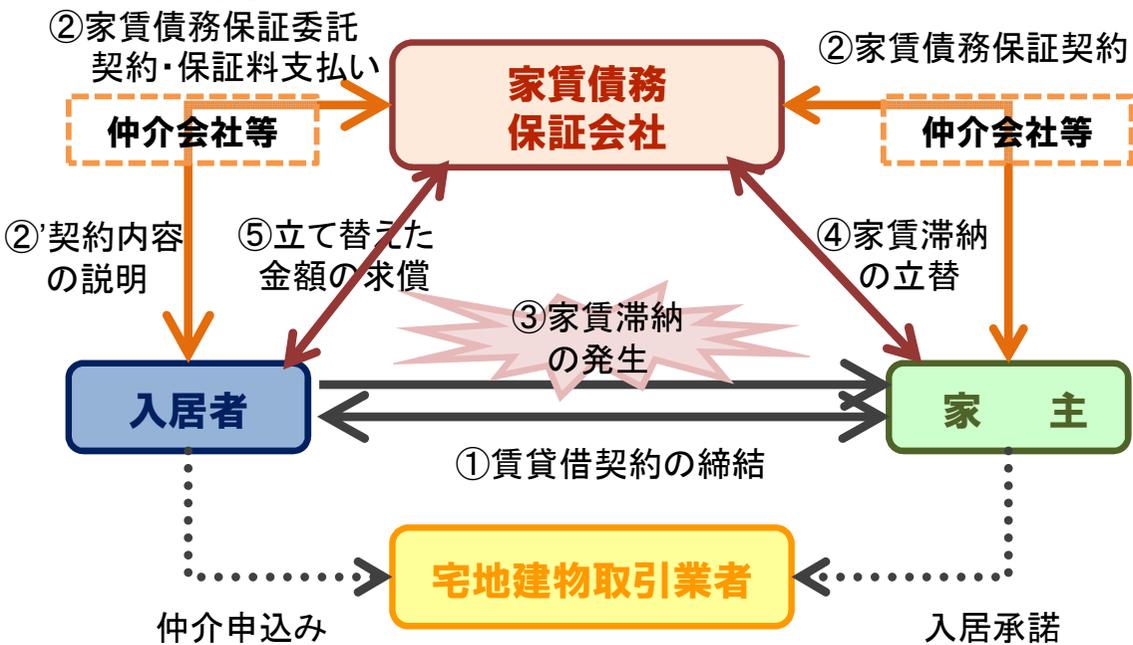
入居制限する理由



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

- 入居者が家賃債務保証会社に保証料を支払うことで、家賃滞納時の立替え等に関する保証サービスを活用することができる。
- 契約時の保証料は、初回時月額賃料の50%、以後一年毎に1万円と設定している事業者が多い。
- 保証対象としては、家賃滞納、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用等が多く、事業者により異なる。

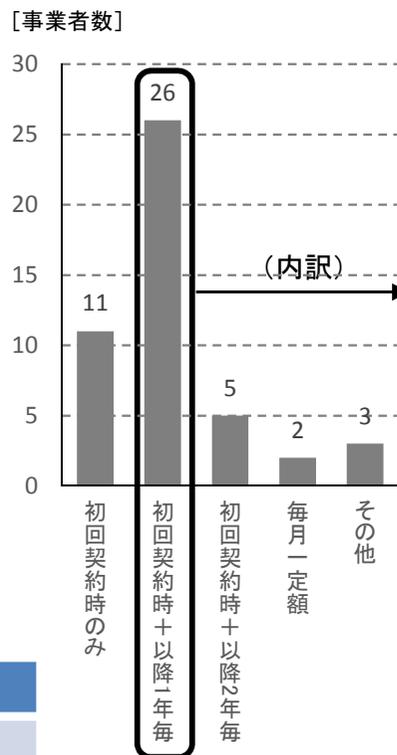
■サービス概要



■サービス例

	民間保証会社(例)	(一財)高齢者住宅財団
保証対象	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用、残置物撤去費用	滞納家賃、原状回復費用、訴訟費用
保証期間	賃貸契約終了まで	原則2年間(更新可)
保証料	初回月額家賃50%、次年度以降1万円等	(2年契約)月額家賃の35%一括払い

■保証料



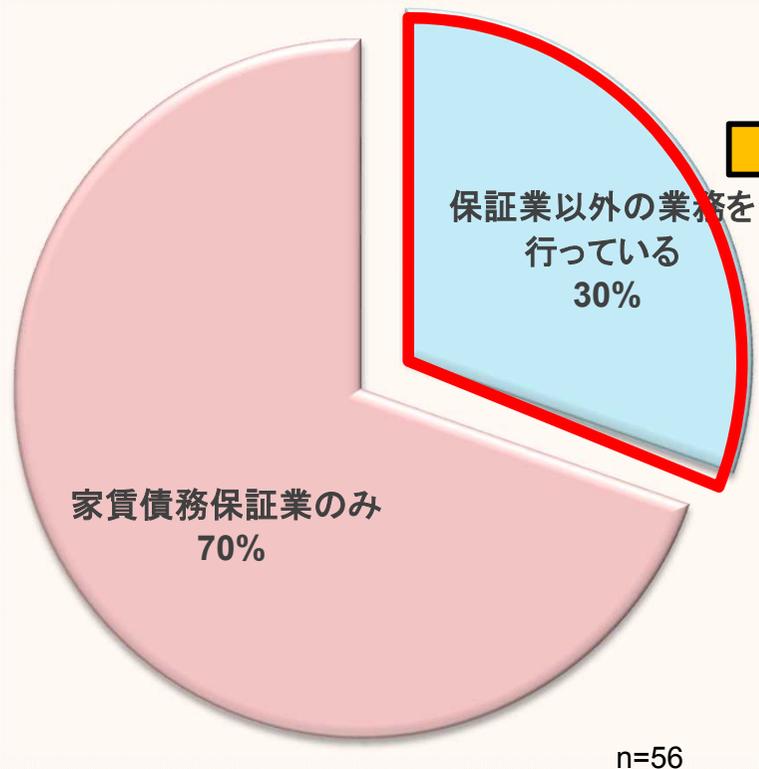
初回時(月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30%もしくは2万円	月額賃料の10%もしくは5千円	1
40%	1万円	1
50%	1万円	11
	1.2万円	1
	1.3万円	1
	2万円	3
60%	月額賃料の10%	1
	1万円	1
60%もしくは3万円	1.2万円	1
	1万円	1
100%	1万円	2
1万円	1万円	1
2万円	月額賃料の1%	1
全体		26

出典:(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

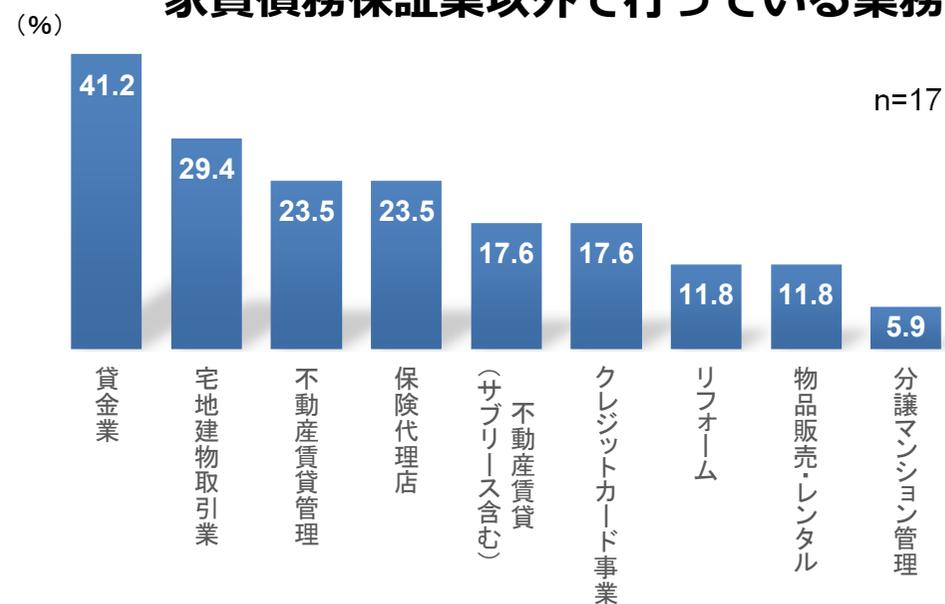
- 家賃債務保証業以外の業務を行っている割合は約3割となっている。
- 家賃債務保証以外で行っている業務は、貸金業や宅建業が多い。

業務内容

【自社が行っている業務】



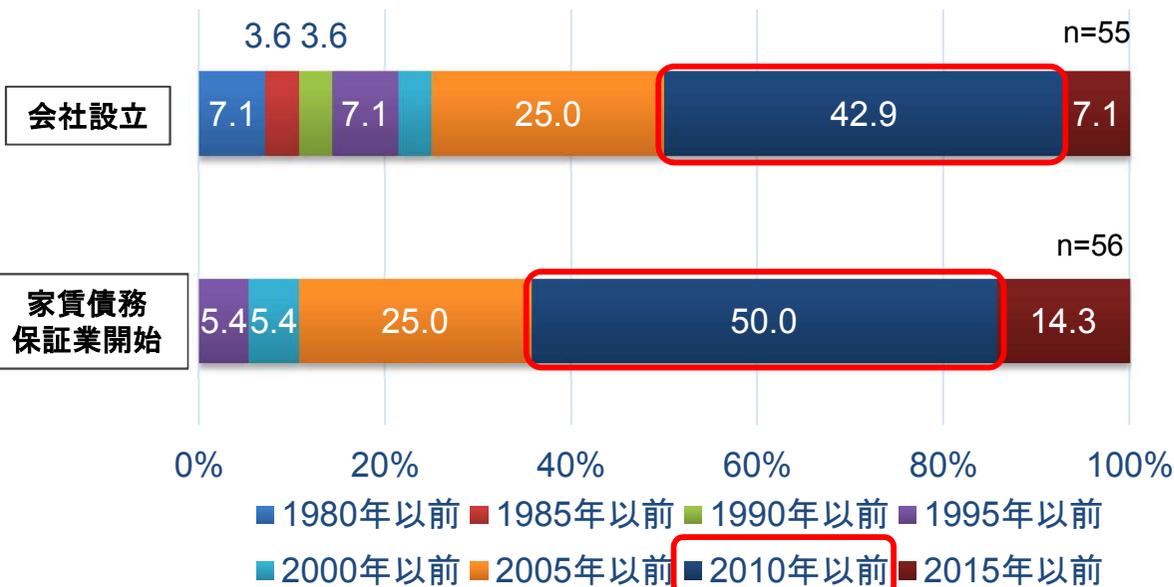
家賃債務保証業以外で行っている業務



会社設立及び家賃債務保証業の開始時期

○家賃債務保証業者を行っている会社の設立及び家賃債務保証業を開始した年は、2006年から2010年が最も多い。また、約6割の会社が、設立と同年に家賃債務保証業を開始している。

会社設立年及び家賃債務保証業開始年

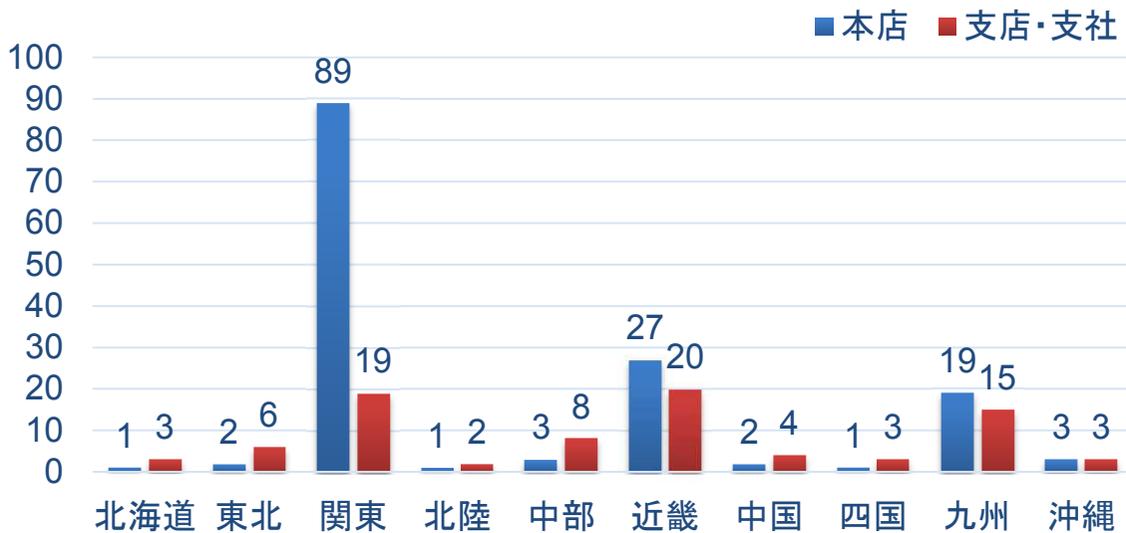


会社設立から家賃債務保証業開始までの期間

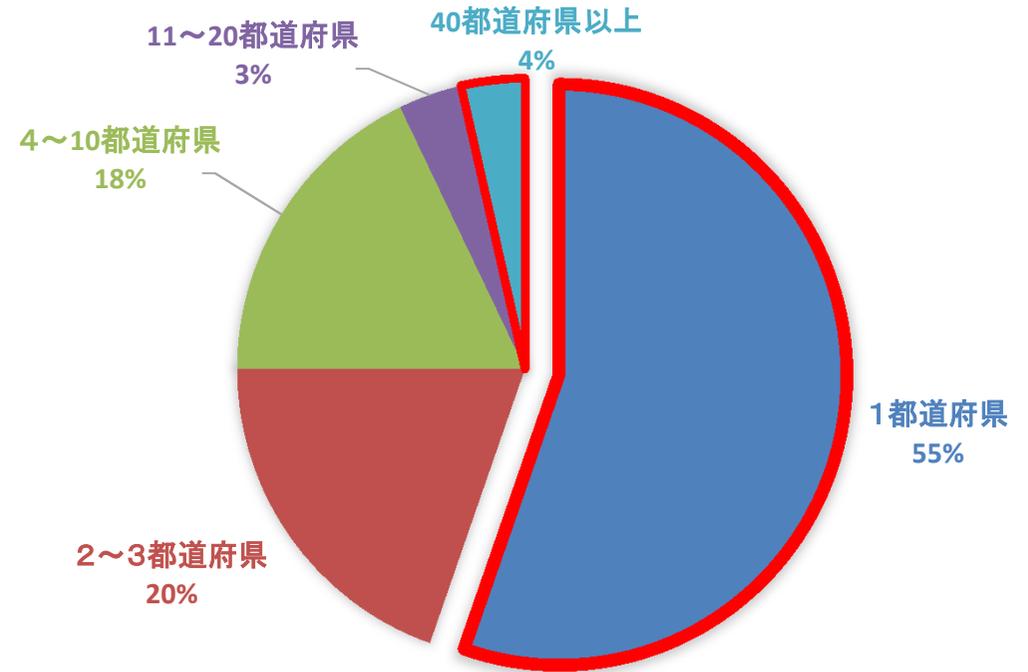


- 家賃債務保証会社の本社所在地は、関東エリアが89社と半数以上を占め、次いで近畿27社、九州19社となっている。
- 事業所が所在する都道府県数は1つとする事業者が半数を超える一方、40以上の都道府県で展開している事業者も存在。

本店・支店所在地



事業所の所在都道府県数

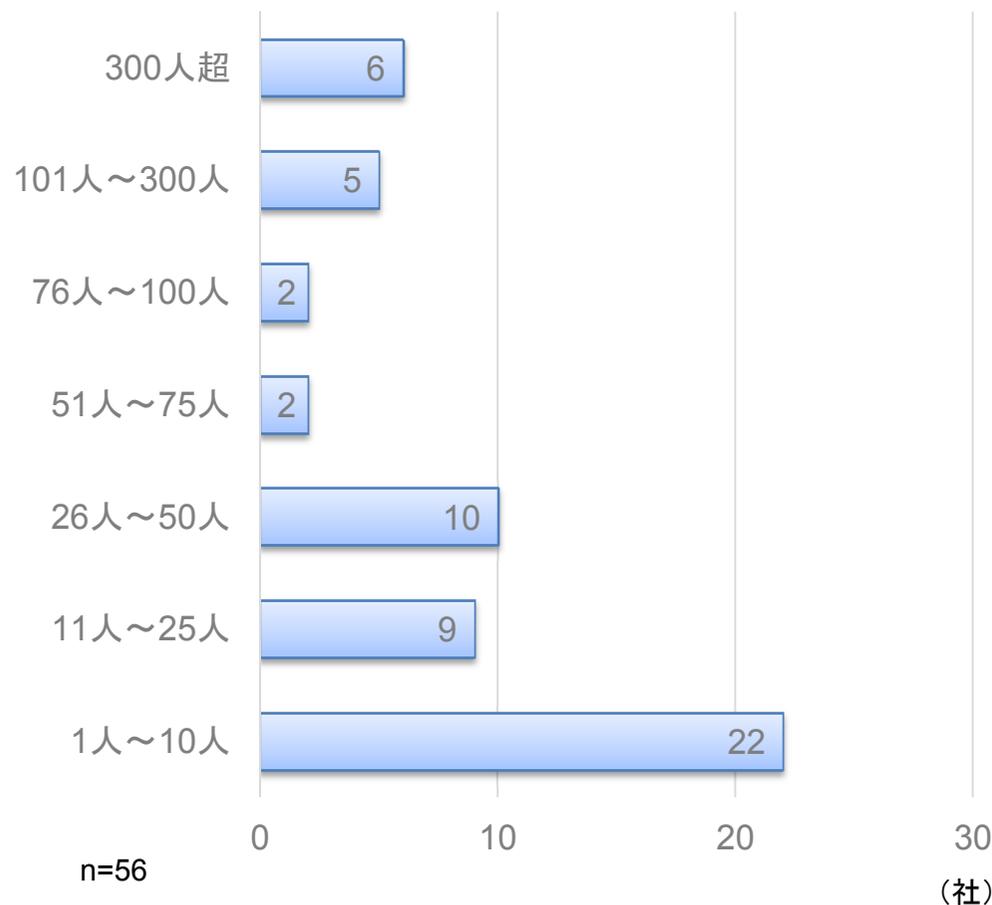


※国土交通省調べ。所在地は地方整備局ベース

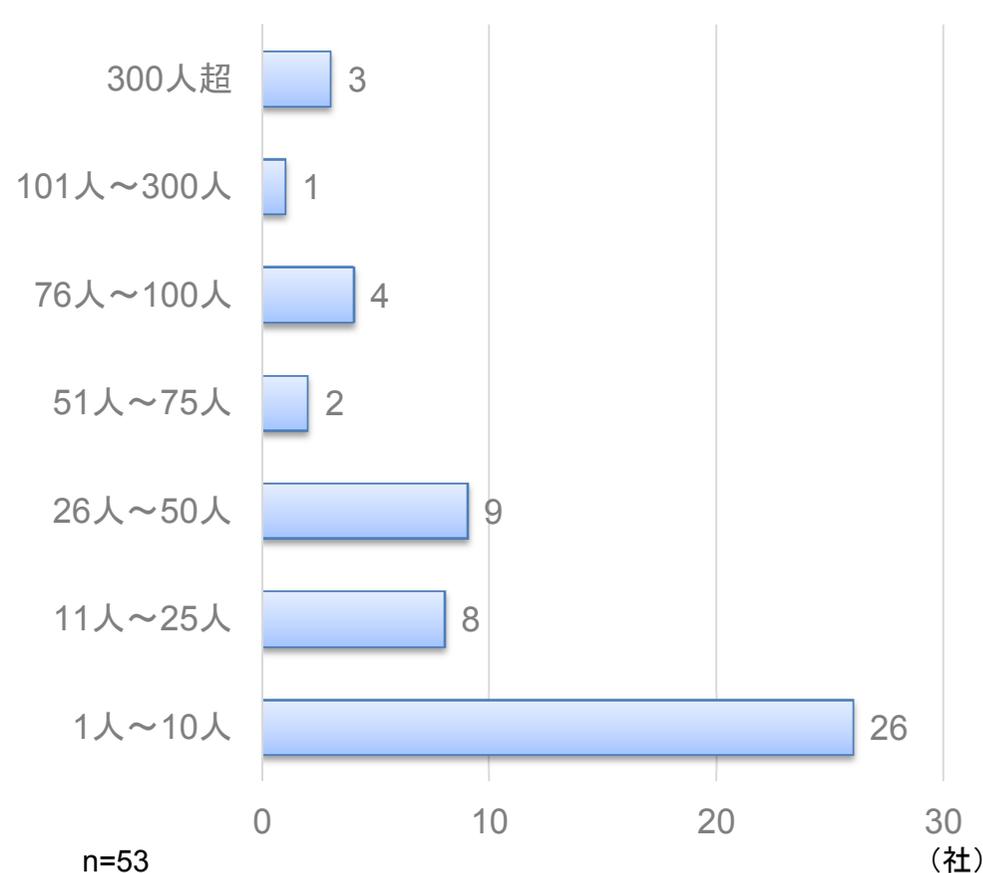
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

- 全従業員数は「10人以下」が最も多く全体の約4割となっているが、「300人超」の会社も全体の約1割存在している。
- 全従業員のうち、家賃債務保証業に従事している従業員数についても、「10人以下」が最も多く全体の約5割となっている。

全従業員数

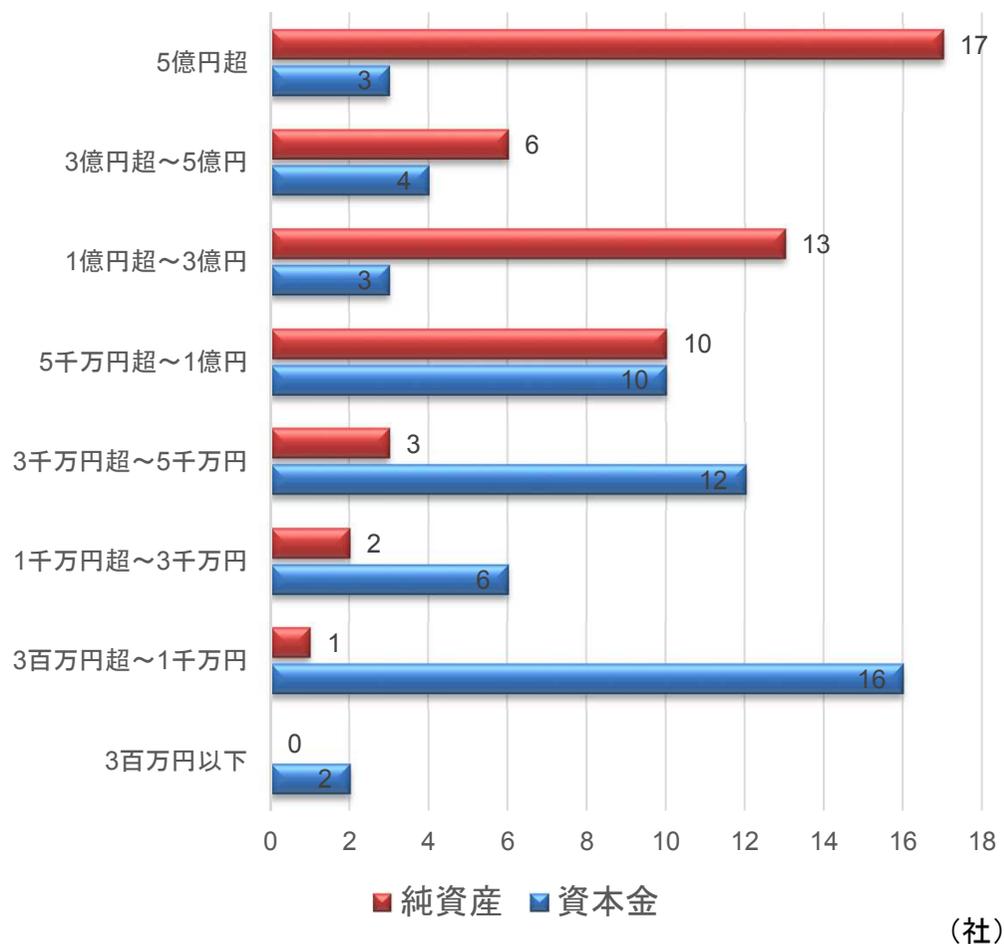


家賃債務保証業に従事している従業員数

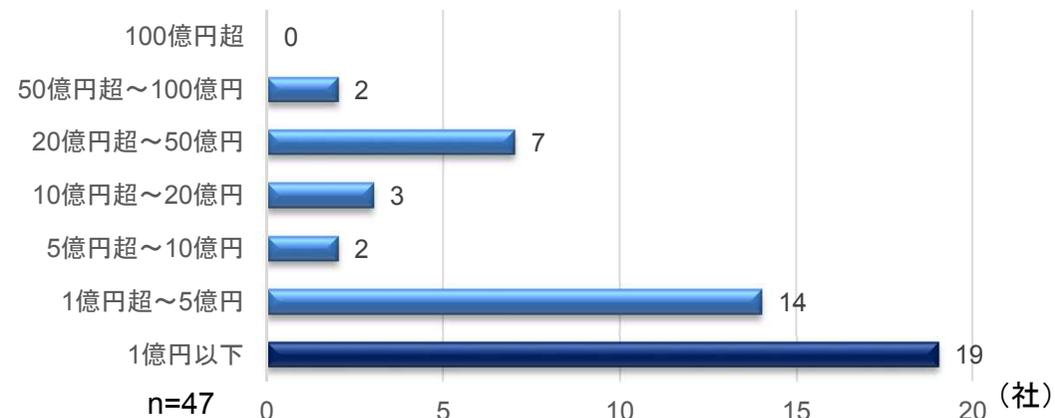


○資本金は「3百万円超～1千万円」が最も多く、1千万円以下で全体の約3割となっている。また純資産額は「5億円超」が最も多い。
 ○家賃債務保証事業の売上高は「1億円以下」が最も多く全体の約4割となっている、また営業利益は「0円超～1千万円」が最も多く5千万円以下が全体の約6割となっている。

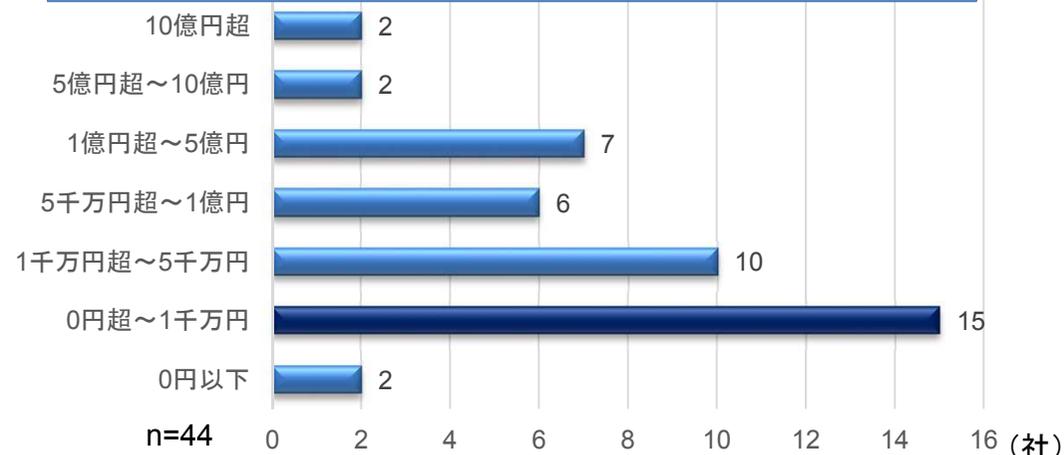
資本金及び純資産の状況



売上高



営業利益

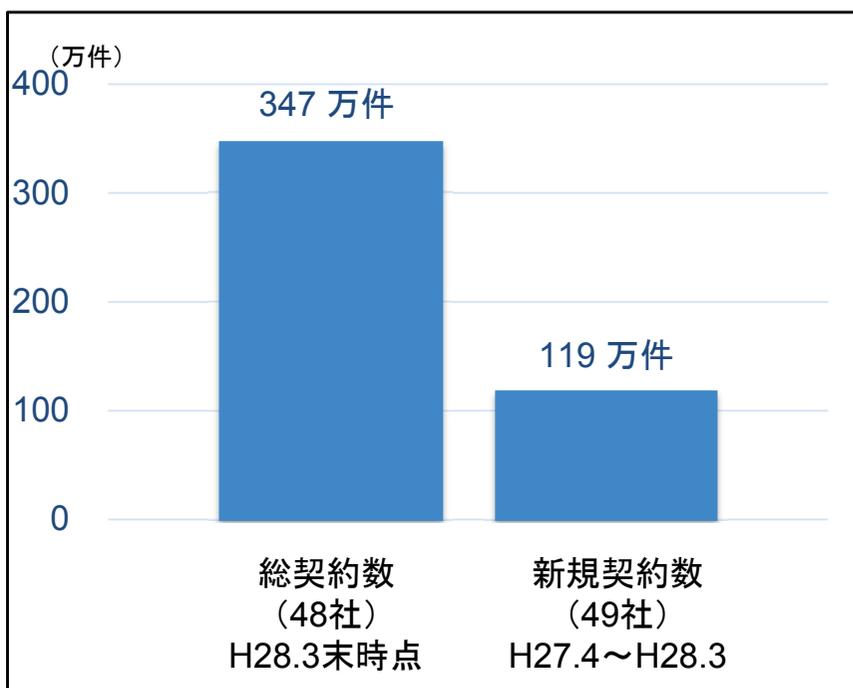


家賃債務保証会社の保有契約件数

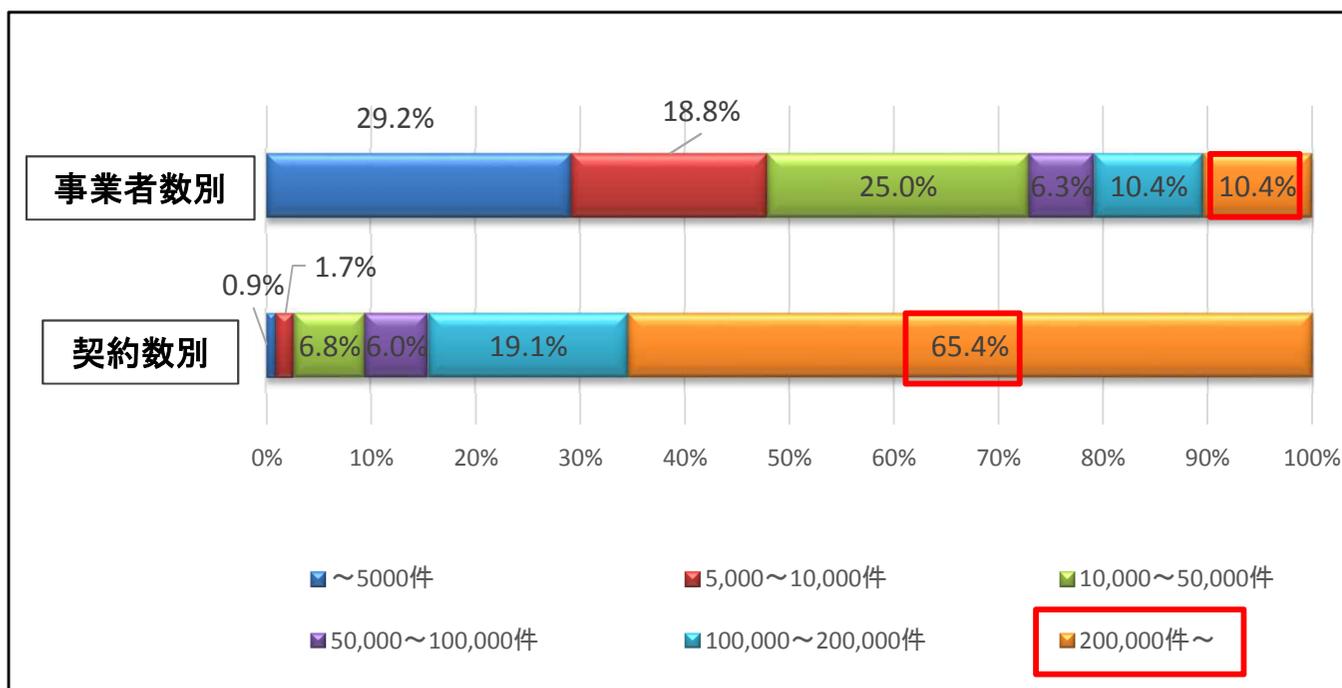
○事業規模等

- ・保証契約数： 347万件（48社）
- ・20万件以上の契約を有する事業者は1割程度であるが、その契約件数シェアは6割強を占める。

家賃債務保証の契約数

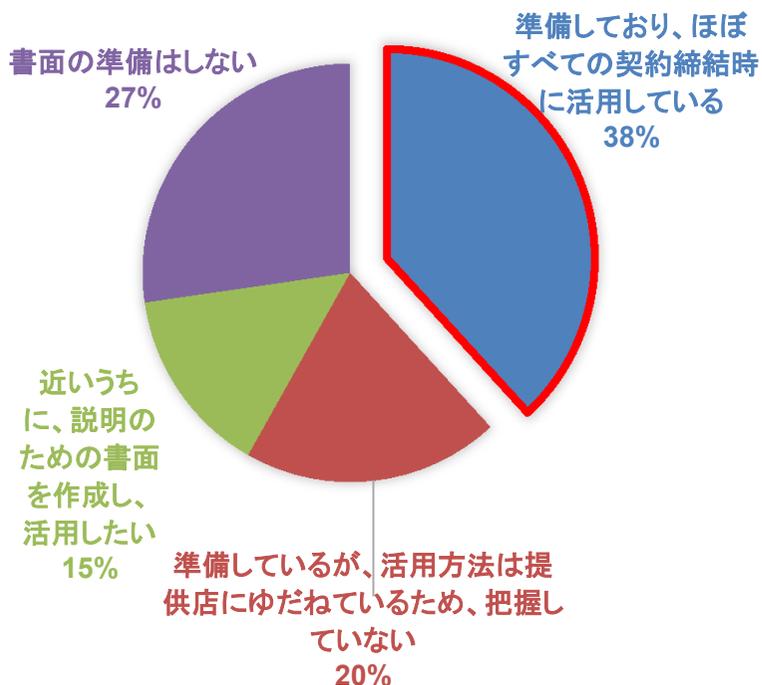


保有契約件数別のシェア



○借借人に対し保証委託契約時に保証期間等の重要な事項を契約書とは別に準備して活用しているのは約4割となっている。

【契約時、借借人に重要事項を説明する書面の準備】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

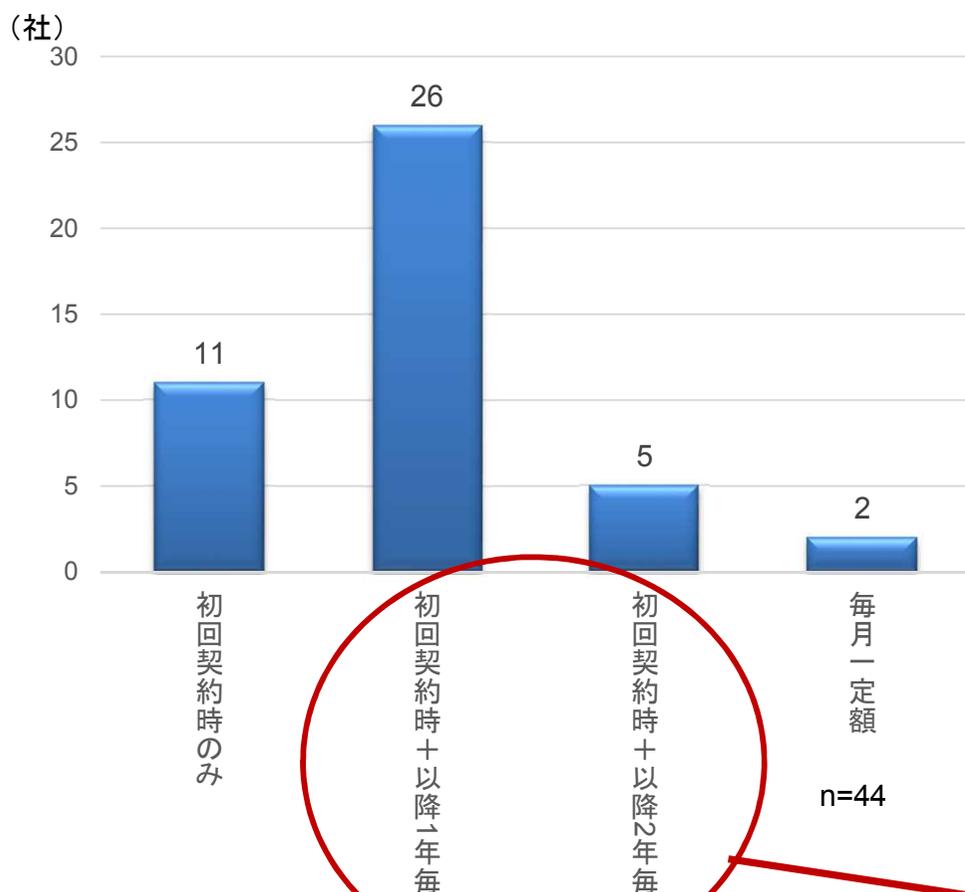
【借借人との契約時に事前に重点的に説明すべき項目(一例)】

説明項目	説明内容(記載例)
保証料	初回保証料(年間) ・月額賃料の()% または 賃料・共益費の()% ・固定()円
	年間保証料 ・()年毎に、()円
	月間保証料 ・月額()円
	更新保証料 賃料の()%・()円 ※(新賃料・旧賃料を元に算出)
その他費用	代位弁済手数料
	遅延損害金 滞納発生時はその滞納期間において、年()%の利率で遅延損害金が発生し、お支払いいただきます。
求償権に対する連帯保証人の有無	有 ・ 無
注意事項	本保証委託契約は賃料滞納時の保険ではありません。賃貸借契約を締結するための一つの条件としての契約です。滞納時にも必ず賃料支払義務が発生します。
	契約期間中に途中解約された場合でも支払済みの保証料は返還されない契約です。
	滞納が発生した場合、例えその期間が1日であっても催告の連絡がある可能性があります。
	当社の入金確認業務後、催告の連絡業務開始まではシステム上、時間的なずれがあり、ご入金いただいた後にもご連絡がある場合もあります。
	本契約の原賃貸借契約における滞納状況やその他、一定の条件が満たされた場合、保証会社には事前求償権が発生します。
	入居後に借借人が反社会的勢力であることが発覚した場合、保証会社は本保証委託契約及び賃貸保証契約を解除することができます。
契約書の控えは必ず保管してください。	

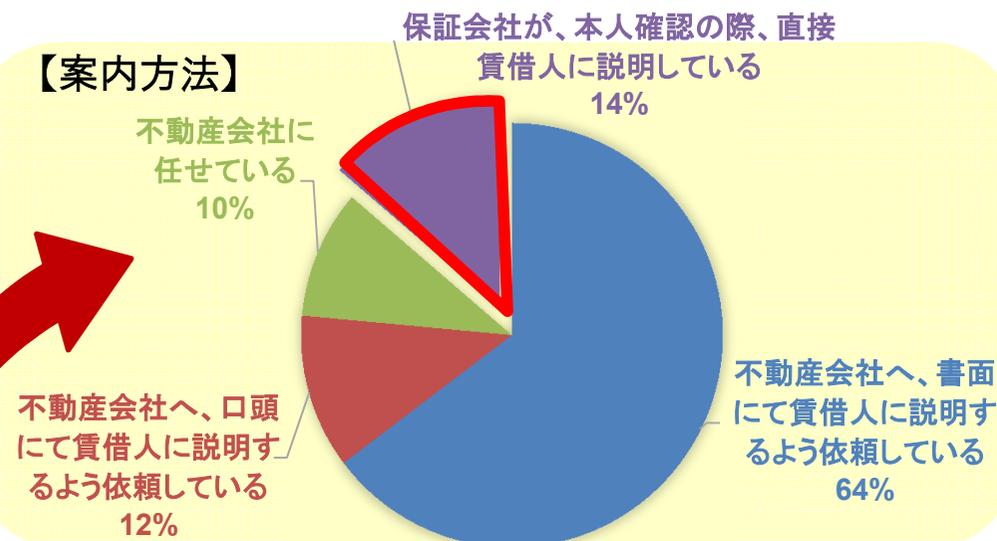
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証事業関係法令の解説とトラブル未然防止策」

- 保証料率は「初回契約時＋以降1年毎」が最も多く、契約時以降保証料が発生する割合は全体の約6割となっている。
- 以降発生する保証料について「案内している」が約8割だが、案内方法として「保証会社が直接説明している」は約1割となっている。

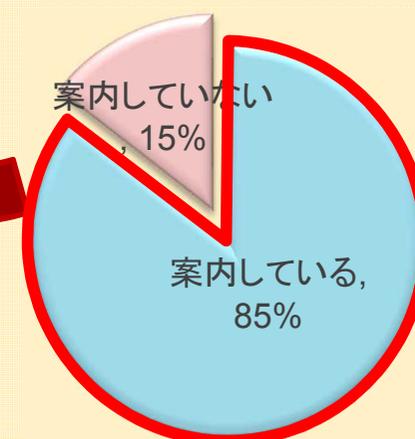
保証委託商品の保証料率



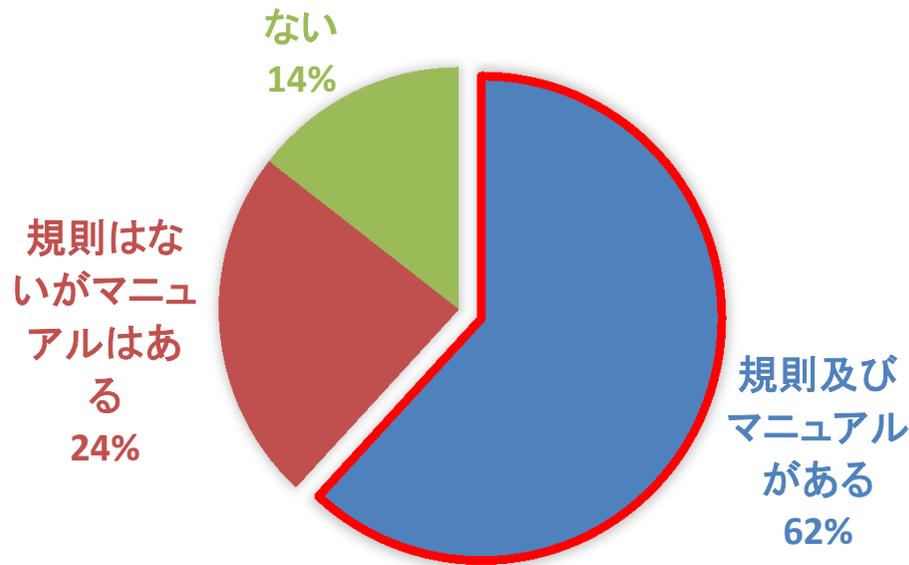
【案内方法】



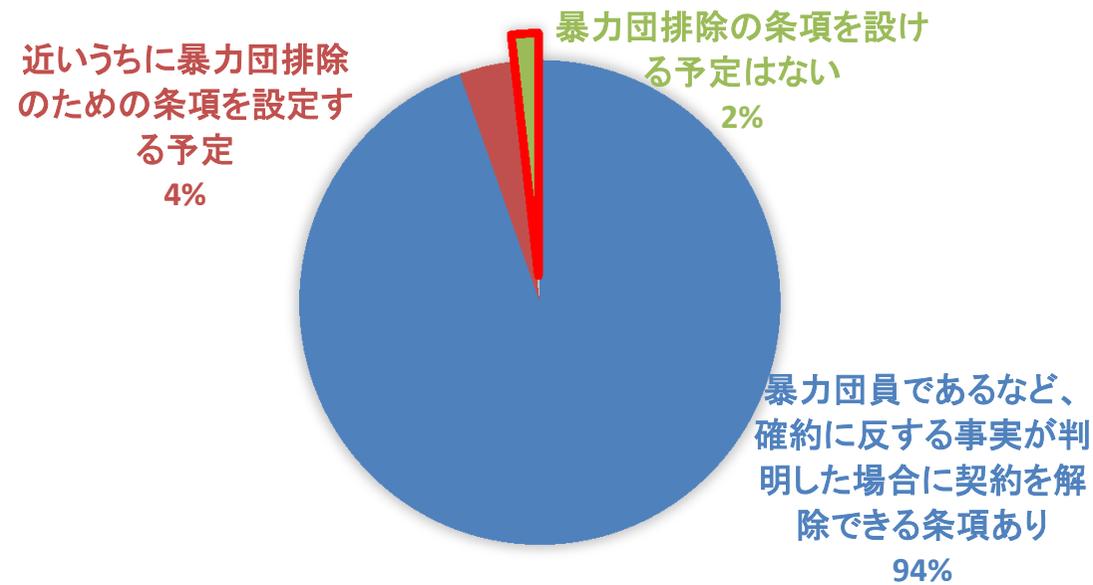
【初回契約時以降の保証料の借借人への案内】



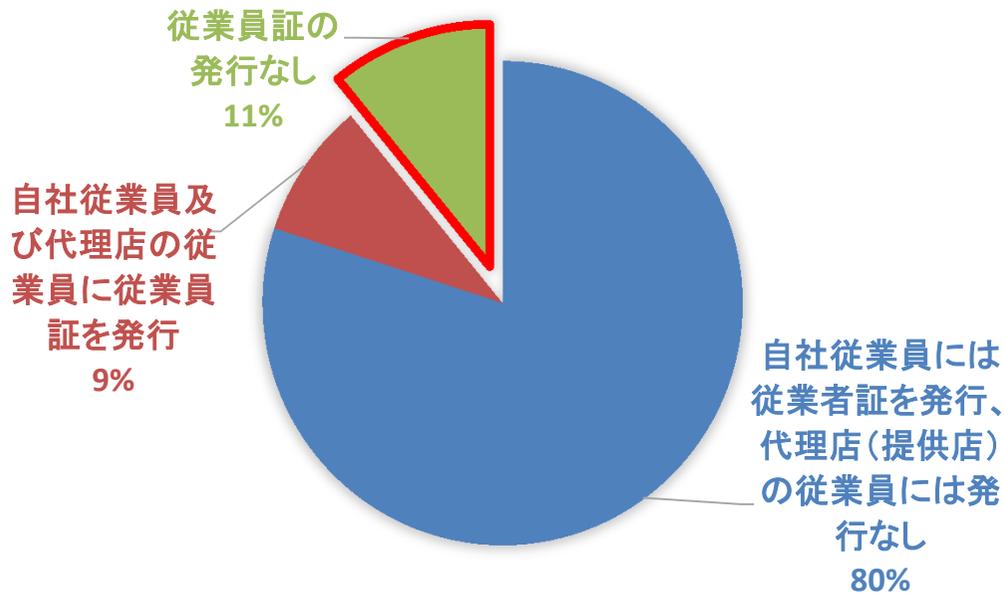
社内規則の有無



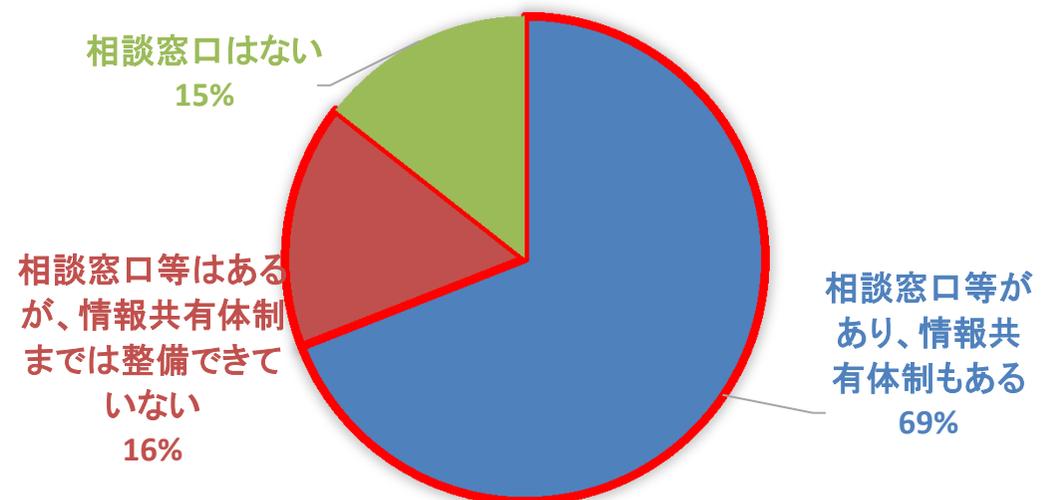
暴力団排除項の有無



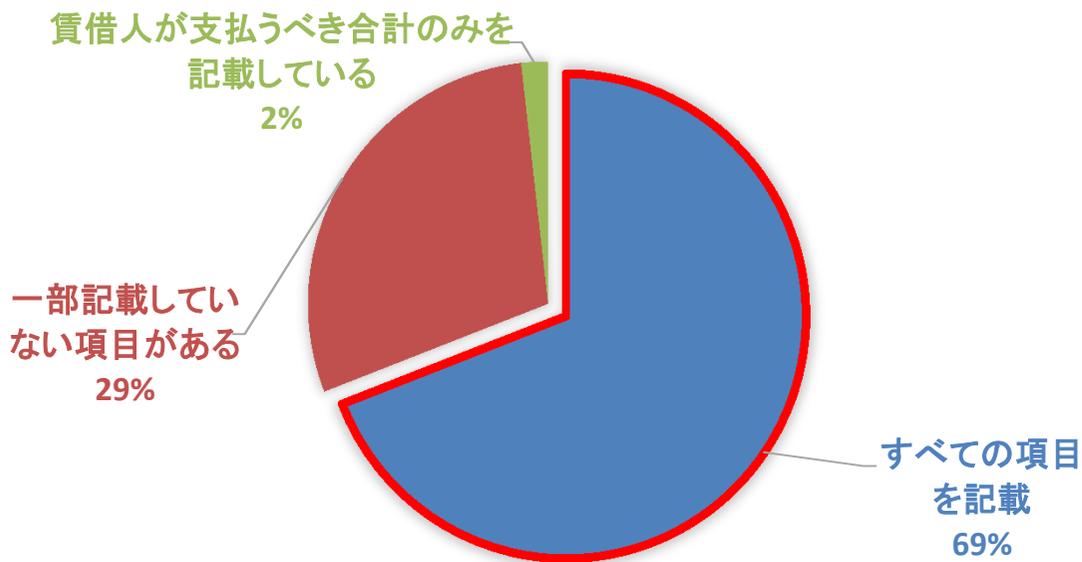
社員証等の身分証明書の携帯



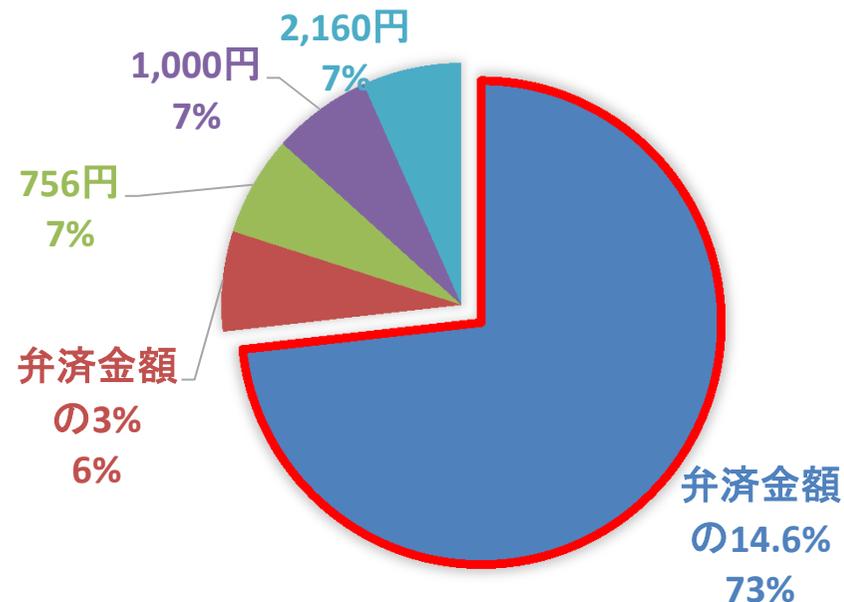
借入人の苦情・相談に応じる窓口と速やかに役員や管理部門に情報共有する体制



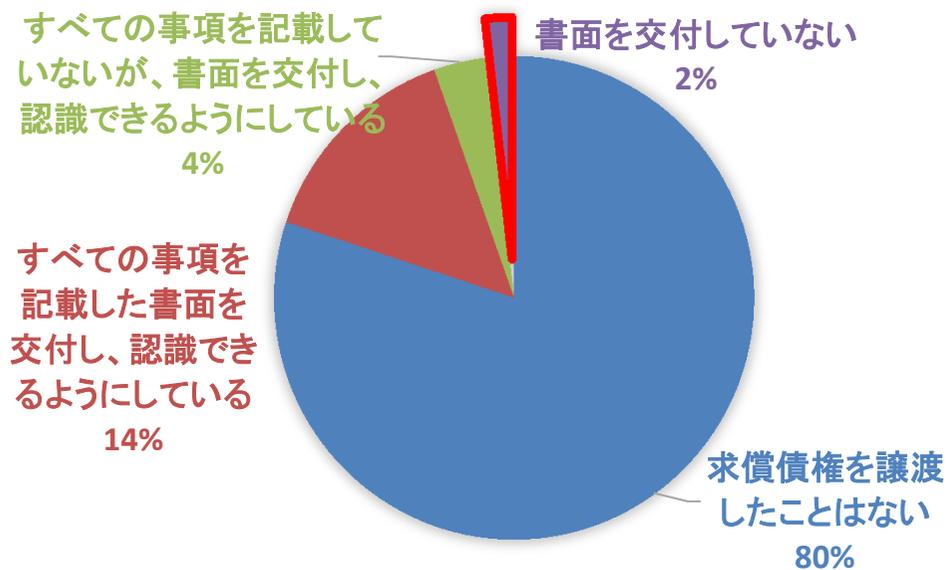
賃借人に書面で求償請求を行う場合の記載事項



請求権を行使する時の違約金・損害金の設定

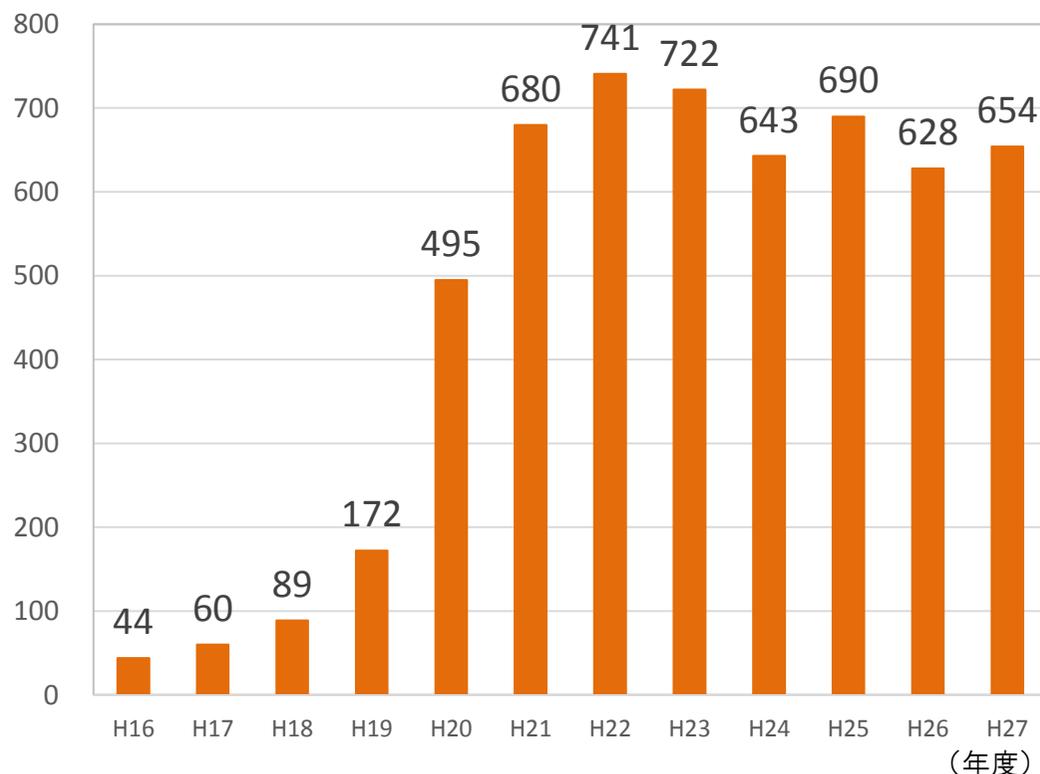


求償債権を譲渡する場合の書面交付



- 家賃債務保証に関して、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数は高止まり。
- 相談内容の例として、過大・不明瞭な請求や、契約・説明、事業者の倒産などがある。

(件) 家賃債務保証をめぐる消費者からの相談件数



家賃債務保証をめぐる相談・苦情の例

○過大・不明瞭な請求

- ・身に覚えのない保証会社からの請求(説明を求めても根拠が示されない)
- ・不明瞭な請求(求償の内訳が不明瞭)
- ・過大な手数料を請求された(法定された年率14.6%超)

○契約・説明

- ・保証契約を結んだ覚えがない
- ・更新手数料について説明を受けていない。

○その他

- ・保証人がつけられないから保証会社を利用するのに、保証会社から保証人を求められた。
- ・滞納立替え分の返済を分割払いに応じてくれない。
- ・保証会社からの退去要請
- ・事業者の倒産

※PIO-NET(全国消費生活情報ネットワークシステム)に、平成28年8月10日までに登録されたデータ。
 なお、相談件数は、国土交通省において同データを独自に集計したもの。

②家賃債務保証業の業界団体

- ・ 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】

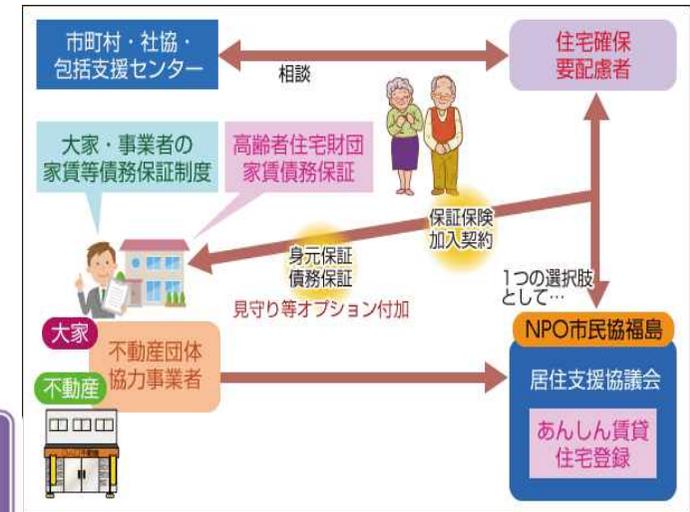
- ① 賃貸保証制度を利用した賃貸住宅における入居者支援制度の確立・運営に係る事業
- ② 賃貸保証制度に関わる自主ルールの確立・運営に係る事業
- ③ 賃貸保証制度に関わるセーフティネット制度の確立・運営に係る事業
- ④ 賃貸保証制度に関する調査研究並びに提言 等

③ 居住支援協議会等の取組

○地域で設立されているNPO法人や社会福祉協議会の一部において、住宅確保要配慮者を対象とした家賃債務保証を提供。

NPO法人市民協福島(福島県)

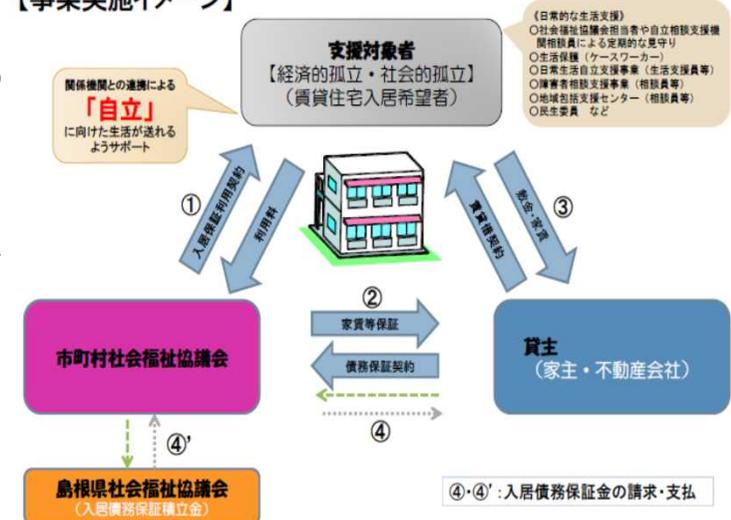
- 家賃債務保証、身元保証、見守り、少額短期保険を利用した葬儀の実施、残存家財の片付け等をパッケージにして提供
- 高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯等を対象
- 家賃債務保証の内容は2か月単位、保証上限額50,000円/月
- 1年毎契約、料金は契約時8,000円～約10,000円/年、サービス料5,324円～8,864円/月
- 家賃は借主から市民協福島へ振込、確認後市民協福島から貸主へ送金



島根県社会福祉協議会

- 市町村社会福祉協議会と入居保証制度に関する債務保証の契約が可能である賃貸住宅を対象に保証を実施
- 賃貸住宅の入居希望者で保証人が確保できない低額所得者を対象
- 保証の内容は滞納家賃(月額家賃の3か月分)、原状回復費用(月額家賃の2か月分)
- ※「月額家賃」は生活保護制度による住宅扶助費の月額家賃の上限額
- 保証期間は原則2年以内、料金は15,000円(原則一括納付)
- 入居保証積立金(県の補助金及び県社協の財源、利用料)により入居保証債務を履行

【事業実施イメージ】



(一財)高齢者住宅財団による家賃債務保証制度

1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等に対して家賃債務保証を行うことにより、民間賃貸住宅への入居を円滑化し、居住の安定を確保する。

2. 制度の概要

(1) 対象者

高齢者世帯※、障害者世帯、子育て世帯（収入階層の50%未満の世帯に限る）、外国人世帯、解雇等により住居から退去を余儀なくされた世帯（その後の就労等により賃料を支払える収入があるものに限る）

※ 平成23年10月19日までは高齢者円滑入居賃貸住宅、24年度からはサービス付き高齢者向け住宅に入居する世帯が対象

(2) 家賃債務保証の概要

- ①保証の対象 : 未払い家賃、原状回復費用、訴訟に要する費用
- ②保証限度額 : 未払い家賃・・・家賃の12ヶ月分を限度
原状回復費用・訴訟に要する費用・・・家賃の9ヶ月分を限度
- ③保証期間 : 2年間（更新可）
- ④保証料 : 月額家賃の35%

3. 保証保有件数（平成28年3月末現在）

※基金事業における保証引受実績

高齢者世帯	3,480件
障害者世帯	279件
子育て世帯	54件
外国人世帯	52件
解雇等世帯	0件

