

極度額に関する参考資料

平成 29 年民法改正（平成 32 年 4 月 1 日施行）において、個人の根保証は極度額を限度として責任を負うこと（改正民法第 465 条の 2 第 1 項）、また、極度額の定めのない保証契約は無効となること（同条の 2 第 2 項）が規定され、これらの規定は、住宅の賃貸借契約に基づく賃料や損害賠償債務等を保証する連帯保証人にも適用されることとなります。

これを踏まえて、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書（平成 30 年 3 月版・連帯保証人型）」には、極度額を記載する欄を設けることとしましたが、具体的な極度額の設定にあたっては、貸主及び連帯保証人等の関係当事者間で充分協議を行うことが必要です。

国土交通省においては、具体的な極度額の設定に資するよう、下記調査を実施したところであり、その結果等について、別紙のとおり公表いたしますので、関係当事者間の協議にあたって参考としてください。

（１）家賃債務保証業者の損害額に係る調査

家賃債務保証業者が借主に代わって、貸主に支払った滞納家賃等のうち、借主に求償しても回収することができなかった損害額を調査したものです。

（２）家賃滞納発生に係る調査

賃貸住宅管理会社に対して、家賃滞納の発生から明渡訴訟等に至る 1,000 件あたりの件数や平均的な期間、最終的に借主から回収することができなかった家賃額等を調査したものです。

（３）裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額を調査したものです。

(1) 家賃債務保証者に対する損害額の調査結果

調査の概要

【調査対象】 国土交通省の家賃債務保証業者登録制度に登録している家賃債務保証業者
13社

【対象期間】 各事業者が保有する平成28年又は平成29年のデータのうち直近で集計可能な過去1年分又は直近の1,000件
ただし、事業者によって集計可能なデータの保有状況が異なるため、具体的な対象期間は異なります。

【調査期間】 平成29年12月～平成30年2月

【調査内容】 家賃、損害額

損害額については、家賃債務保証業者が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去費、修繕費、違約金等の総額から、借主に求償して回収した金額を控除し、求償から一定期間が経過し、損害額として判断された残額としました。

なお、家賃、共益費、管理費以外の費目や、損害額として判断するために要する一定期間は、事業者ごとに異なります。

【調査方法】 メールによる調査票（エクセルファイル）の送付

【集計件数】 20,886件

※ 求償から一定期間が経過し、損害額とされた残額の調査であるため、損害の発生していない件数は含まれません。

【集計方法】 賃料帯を以下の8つに設定し、集計しています。

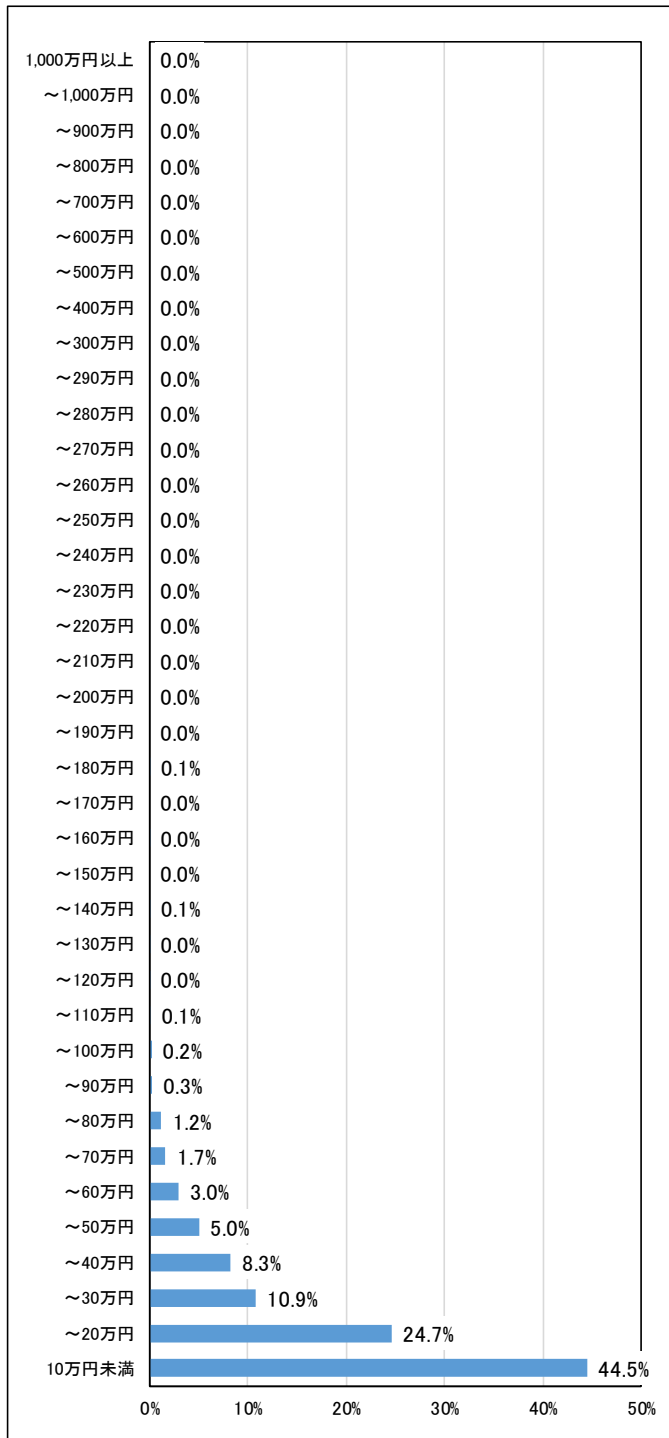
- | | |
|---------------|---------------|
| ① 4万円未満 | ⑤ 16万円～20万円未満 |
| ② 4万円～8万円未満 | ⑥ 20万円～30万円未満 |
| ③ 8万円～12万円未満 | ⑦ 30万円～40万円未満 |
| ④ 12万円～16万円未満 | ⑧ 40万円以上 |

調査結果

3～10ページに掲載のとおり

①賃料 4 万円未満の物件の損害額

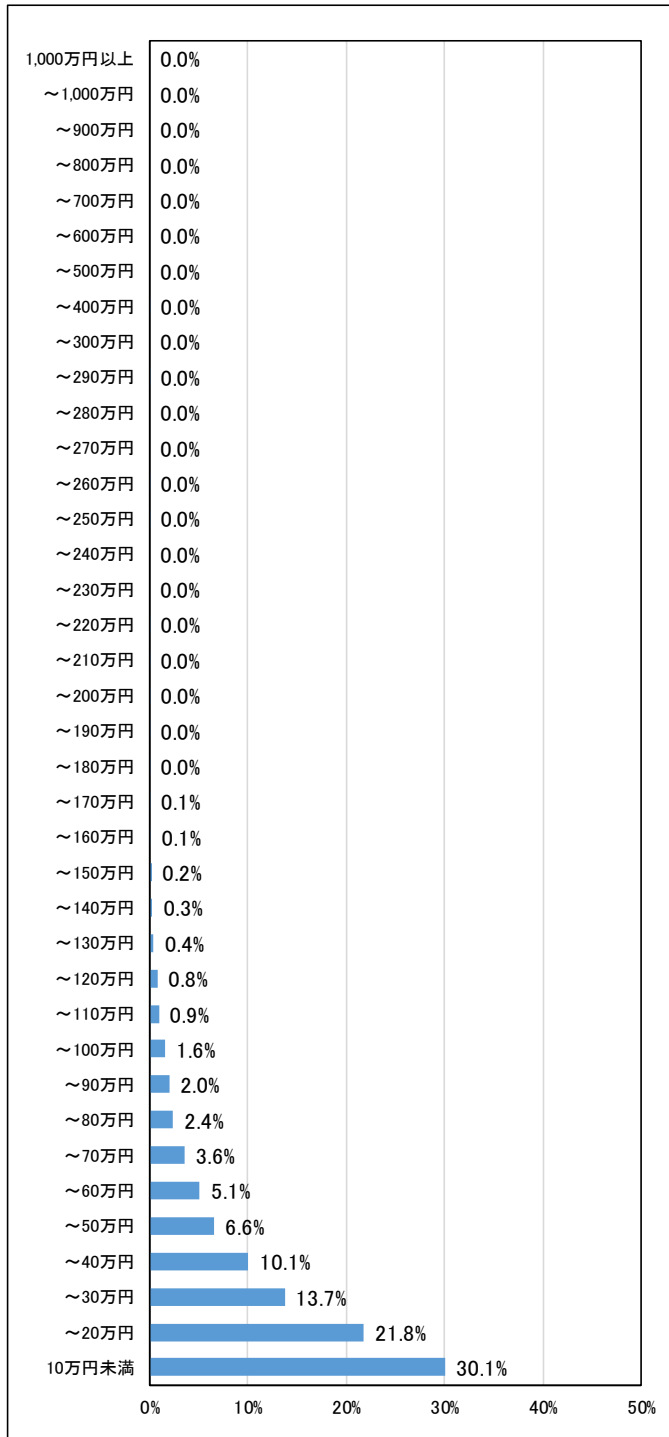
- ・ 10 万円未満が 44.5%
- ・ 30 万円未満が 80.0%
- ・ 中央値は 11.5 万円、平均値は 17.7 万円、最高額は 178.4 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	0	0.0%	100.0%
～400万円	0	0.0%	100.0%
～300万円	0	0.0%	100.0%
～290万円	0	0.0%	100.0%
～280万円	0	0.0%	100.0%
～270万円	0	0.0%	100.0%
～260万円	0	0.0%	100.0%
～250万円	0	0.0%	100.0%
～240万円	0	0.0%	100.0%
～230万円	0	0.0%	100.0%
～220万円	0	0.0%	100.0%
～210万円	0	0.0%	100.0%
～200万円	0	0.0%	100.0%
～190万円	0	0.0%	100.0%
～180万円	2	0.1%	100.0%
～170万円	0	0.0%	99.9%
～160万円	1	0.0%	99.9%
～150万円	0	0.0%	99.9%
～140万円	2	0.1%	99.9%
～130万円	1	0.0%	99.9%
～120万円	1	0.0%	99.8%
～110万円	5	0.1%	99.8%
～100万円	8	0.2%	99.7%
～90万円	11	0.3%	99.5%
～80万円	46	1.2%	99.2%
～70万円	64	1.7%	98.0%
～60万円	113	3.0%	96.3%
～50万円	191	5.0%	93.3%
～40万円	314	8.3%	88.3%
～30万円	412	10.9%	80.0%
～20万円	936	24.7%	69.2%
10万円未満	1,690	44.5%	44.5%
合計	3,797	100.0%	

②賃料 4 万円～ 8 万円未満の物件の損害額

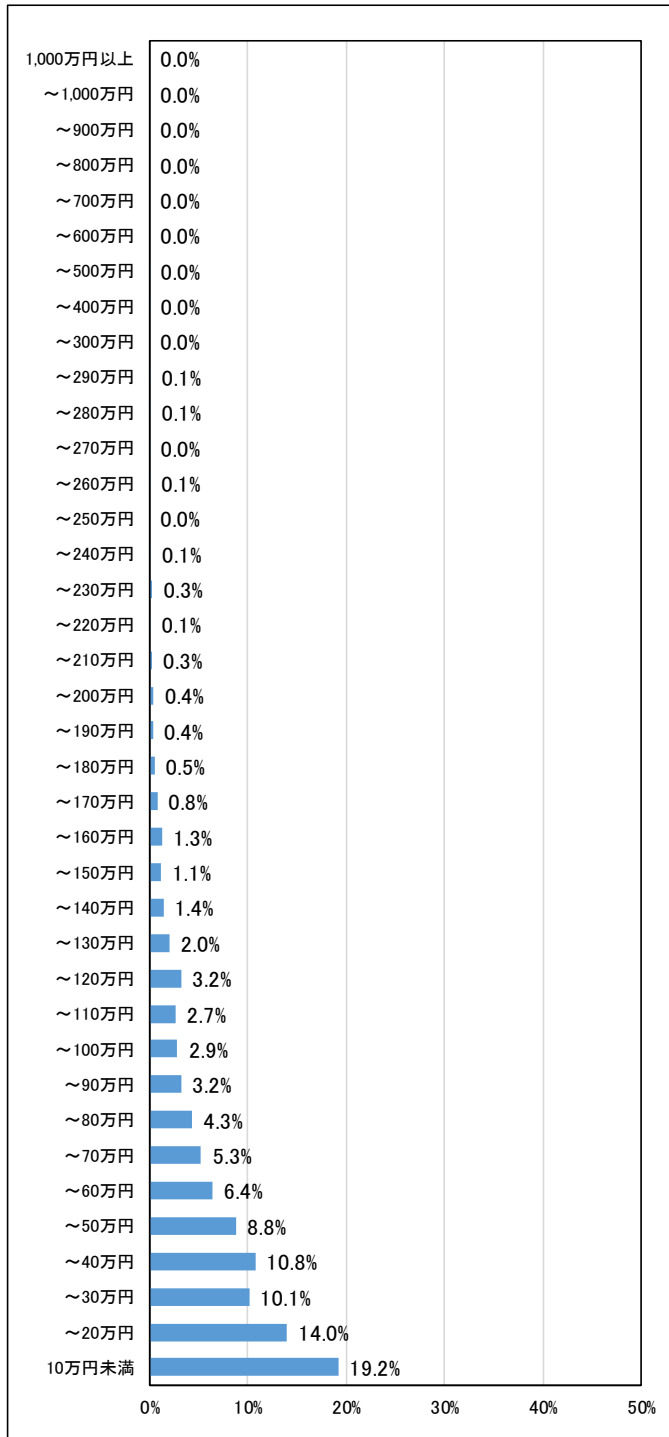
- ・ 20 万円未満が 51.9%
- ・ 40 万円未満が 75.7%
- ・ 中央値は 19.0 万円、平均値は 28.2 万円、最高額は 346.0 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	0	0.0%	100.0%
～400万円	2	0.0%	100.0%
～300万円	0	0.0%	100.0%
～290万円	1	0.0%	100.0%
～280万円	0	0.0%	100.0%
～270万円	0	0.0%	100.0%
～260万円	1	0.0%	100.0%
～250万円	1	0.0%	100.0%
～240万円	0	0.0%	100.0%
～230万円	0	0.0%	100.0%
～220万円	2	0.0%	100.0%
～210万円	1	0.0%	99.9%
～200万円	2	0.0%	99.9%
～190万円	3	0.0%	99.9%
～180万円	4	0.0%	99.9%
～170万円	7	0.1%	99.9%
～160万円	17	0.1%	99.8%
～150万円	24	0.2%	99.7%
～140万円	40	0.3%	99.5%
～130万円	56	0.4%	99.2%
～120万円	103	0.8%	98.7%
～110万円	120	0.9%	97.9%
～100万円	202	1.6%	97.0%
～90万円	256	2.0%	95.4%
～80万円	311	2.4%	93.4%
～70万円	457	3.6%	91.0%
～60万円	656	5.1%	87.4%
～50万円	839	6.6%	82.3%
～40万円	1,291	10.1%	75.7%
～30万円	1,758	13.7%	65.6%
～20万円	2,791	21.8%	51.9%
10万円未満	3,844	30.1%	30.1%
合計	12,789	100.0%	

③賃料 8 万円～12 万円未満の物件の損害額

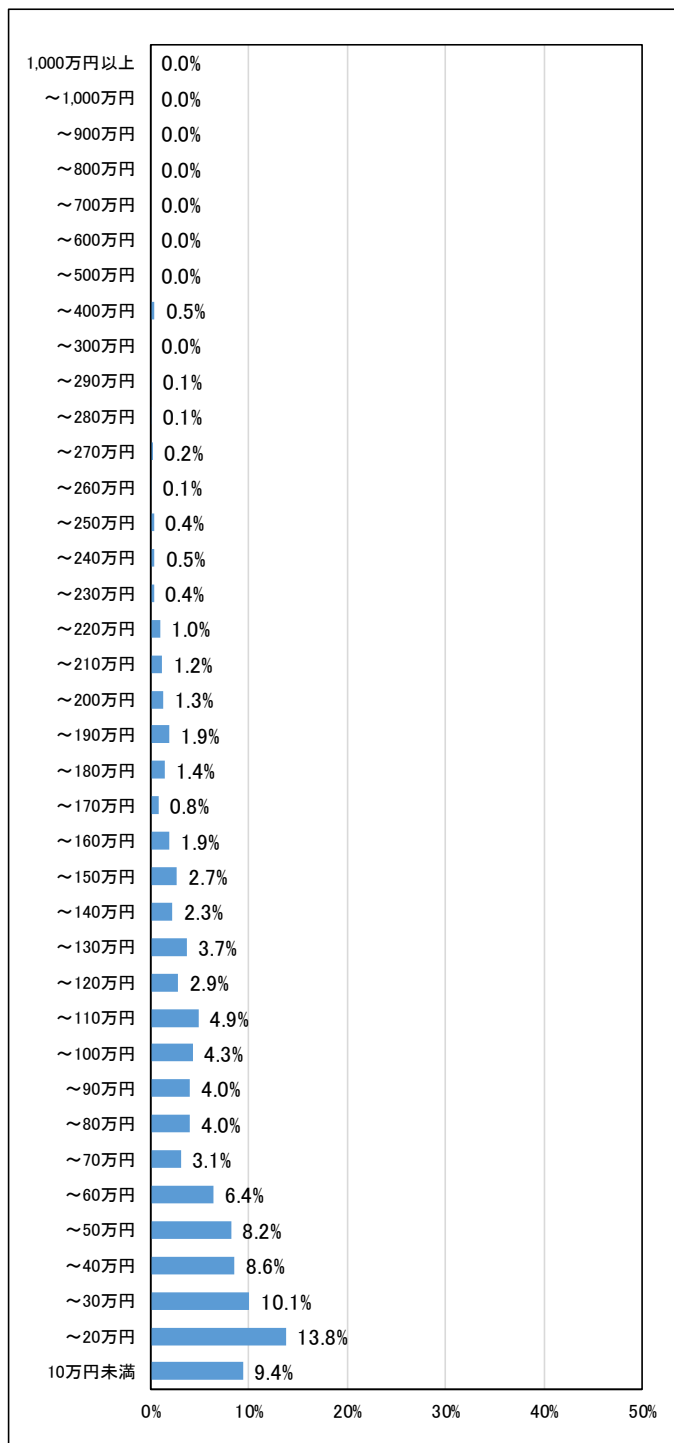
- ・ 30 万円未満が 43.3%
- ・ 70 万円未満が 74.6%
- ・ 中央値は 35.6 万円、平均値は 50.0 万円、最高額は 418.6 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	1	0.0%	100.0%
～400万円	1	0.0%	100.0%
～300万円	0	0.0%	99.9%
～290万円	3	0.1%	99.9%
～280万円	3	0.1%	99.8%
～270万円	1	0.0%	99.7%
～260万円	2	0.1%	99.7%
～250万円	0	0.0%	99.6%
～240万円	4	0.1%	99.6%
～230万円	9	0.3%	99.5%
～220万円	3	0.1%	99.1%
～210万円	7	0.3%	99.0%
～200万円	12	0.4%	98.8%
～190万円	10	0.4%	98.3%
～180万円	14	0.5%	98.0%
～170万円	22	0.8%	97.5%
～160万円	35	1.3%	96.7%
～150万円	32	1.1%	95.4%
～140万円	39	1.4%	94.3%
～130万円	57	2.0%	92.9%
～120万円	89	3.2%	90.8%
～110万円	74	2.7%	87.6%
～100万円	80	2.9%	85.0%
～90万円	89	3.2%	82.1%
～80万円	121	4.3%	78.9%
～70万円	147	5.3%	74.6%
～60万円	178	6.4%	69.3%
～50万円	244	8.8%	62.9%
～40万円	300	10.8%	54.1%
～30万円	282	10.1%	43.3%
～20万円	390	14.0%	33.2%
10万円未満	534	19.2%	19.2%
合計	2,783	100.0%	

④賃料 12 万円～16 万円未満の物件の損害額

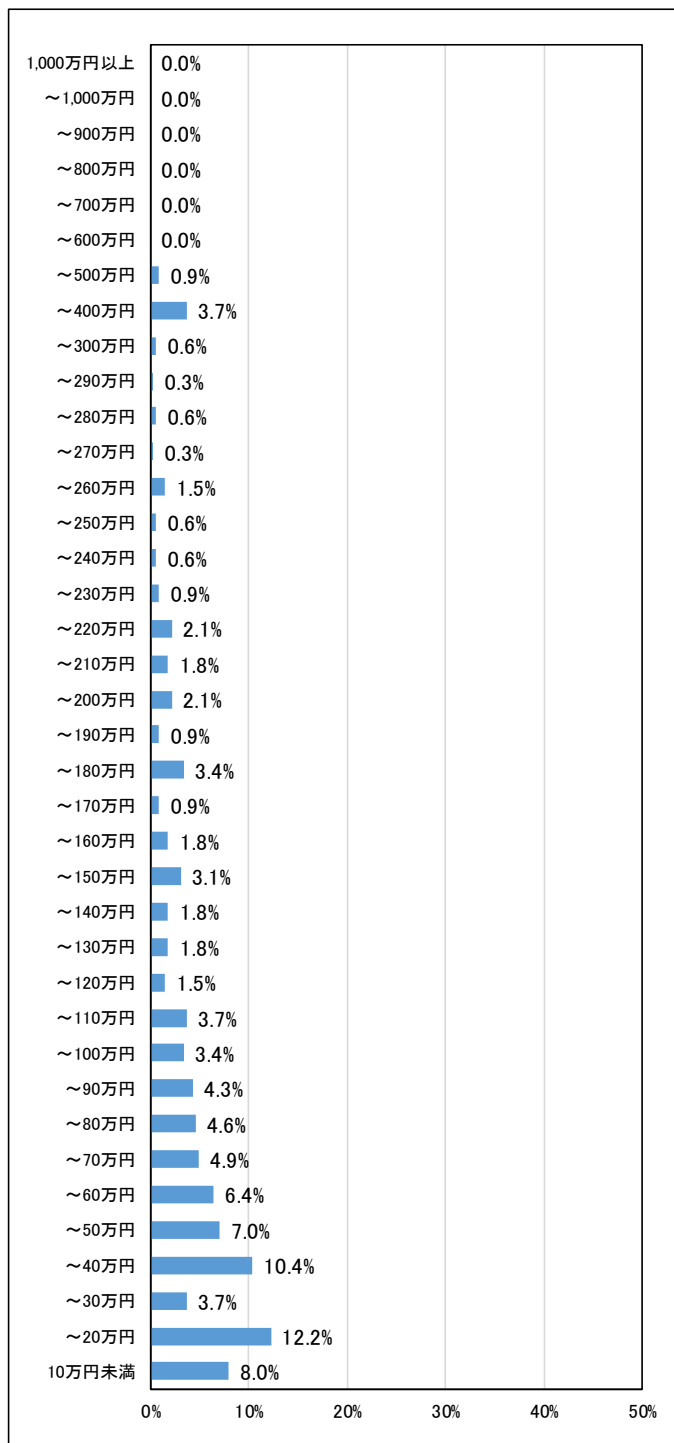
- ・ 40 万円未満が 41.8%
- ・ 100 万円未満が 71.9%
- ・ 中央値は 49.9 万円、平均値は 71.2 万円、最高額は 369.3 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	0	0.0%	100.0%
～400万円	4	0.5%	100.0%
～300万円	0	0.0%	99.5%
～290万円	1	0.1%	99.5%
～280万円	1	0.1%	99.4%
～270万円	2	0.2%	99.3%
～260万円	1	0.1%	99.0%
～250万円	3	0.4%	98.9%
～240万円	4	0.5%	98.6%
～230万円	3	0.4%	98.1%
～220万円	8	1.0%	97.7%
～210万円	10	1.2%	96.8%
～200万円	11	1.3%	95.6%
～190万円	16	1.9%	94.3%
～180万円	12	1.4%	92.4%
～170万円	7	0.8%	91.0%
～160万円	16	1.9%	90.1%
～150万円	23	2.7%	88.2%
～140万円	19	2.3%	85.5%
～130万円	31	3.7%	83.3%
～120万円	24	2.9%	79.6%
～110万円	41	4.9%	76.7%
～100万円	36	4.3%	71.9%
～90万円	34	4.0%	67.6%
～80万円	34	4.0%	63.5%
～70万円	26	3.1%	59.5%
～60万円	54	6.4%	56.4%
～50万円	69	8.2%	50.0%
～40万円	72	8.6%	41.8%
～30万円	85	10.1%	33.3%
～20万円	116	13.8%	23.2%
10万円未満	79	9.4%	9.4%
合計	842	100.0%	

⑤賃料 16 万円～20 万円未満の物件の損害額

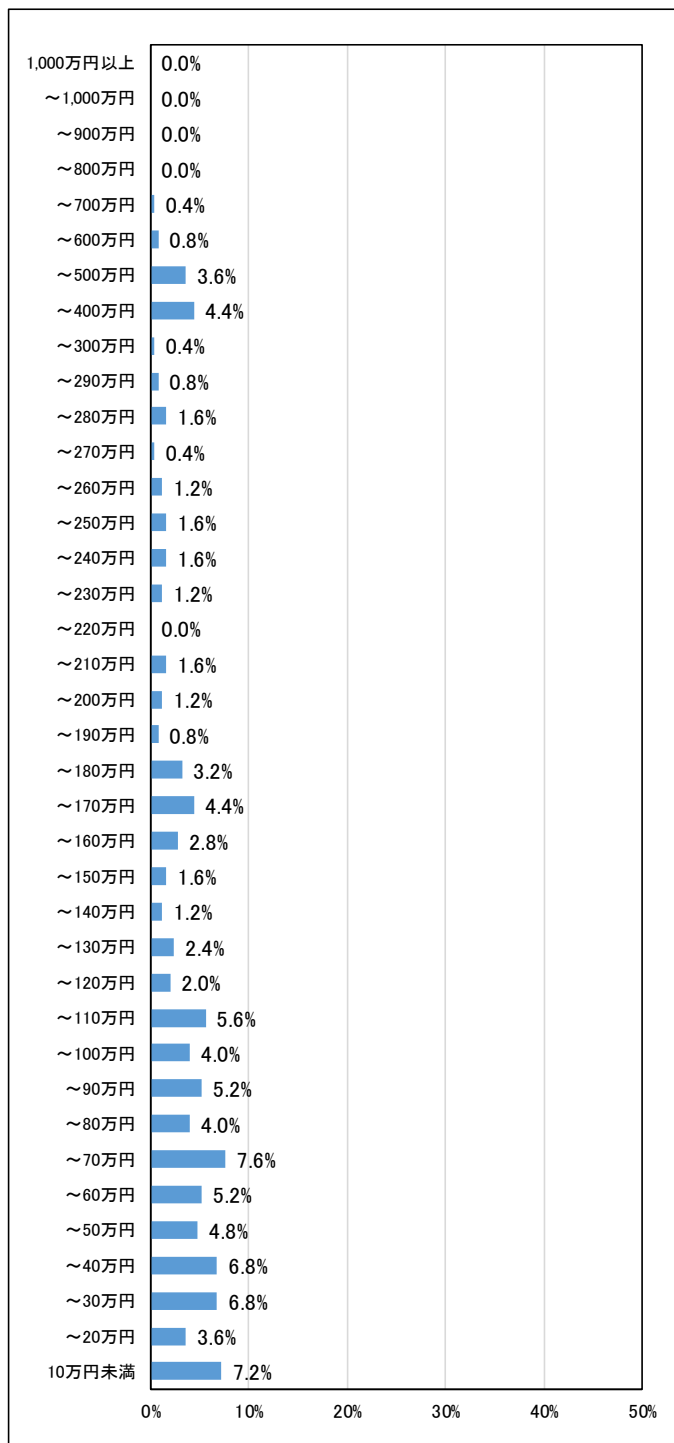
- 50 万円未満が 41.3%
- 120 万円未満が 70.0%
- 中央値は 64.8 万円、平均値は 97.3 万円、最高額は 478.5 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	0	0.0%	100.0%
～600万円	0	0.0%	100.0%
～500万円	3	0.9%	100.0%
～400万円	12	3.7%	99.1%
～300万円	2	0.6%	95.4%
～290万円	1	0.3%	94.8%
～280万円	2	0.6%	94.5%
～270万円	1	0.3%	93.9%
～260万円	5	1.5%	93.6%
～250万円	2	0.6%	92.0%
～240万円	2	0.6%	91.4%
～230万円	3	0.9%	90.8%
～220万円	7	2.1%	89.9%
～210万円	6	1.8%	87.8%
～200万円	7	2.1%	85.9%
～190万円	3	0.9%	83.8%
～180万円	11	3.4%	82.9%
～170万円	3	0.9%	79.5%
～160万円	6	1.8%	78.6%
～150万円	10	3.1%	76.8%
～140万円	6	1.8%	73.7%
～130万円	6	1.8%	71.9%
～120万円	5	1.5%	70.0%
～110万円	12	3.7%	68.5%
～100万円	11	3.4%	64.8%
～90万円	14	4.3%	61.5%
～80万円	15	4.6%	57.2%
～70万円	16	4.9%	52.6%
～60万円	21	6.4%	47.7%
～50万円	23	7.0%	41.3%
～40万円	34	10.4%	34.3%
～30万円	12	3.7%	23.9%
～20万円	40	12.2%	20.2%
10万円未満	26	8.0%	8.0%
合計	327	100.0%	

⑥賃料 20 万円～30 万円未満の物件の損害額

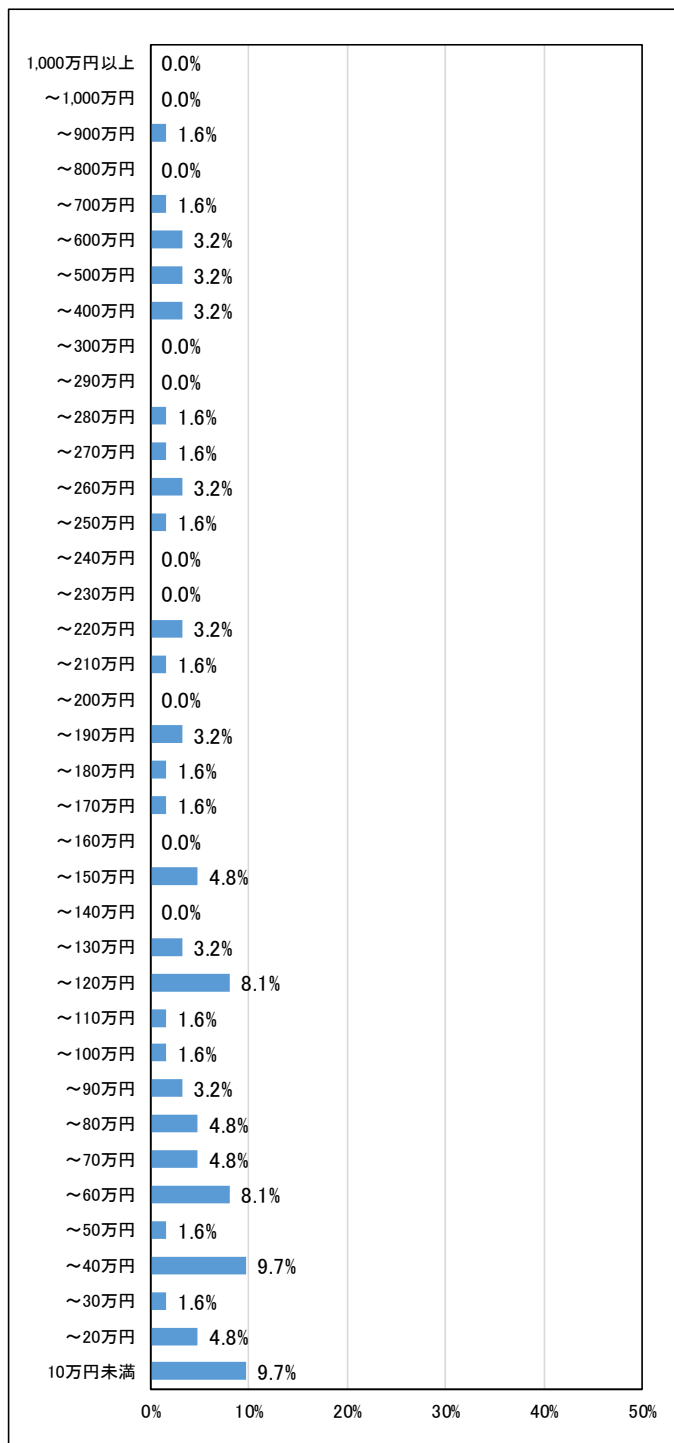
- ・ 70 万円未満が 42.0%
- ・ 160 万円未満が 70.8%
- ・ 中央値は 85.8 万円、平均値は 126.2 万円、最高額は 606.8 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	0	0.0%	100.0%
～800万円	0	0.0%	100.0%
～700万円	1	0.4%	100.0%
～600万円	2	0.8%	99.6%
～500万円	9	3.6%	98.8%
～400万円	11	4.4%	95.2%
～300万円	1	0.4%	90.8%
～290万円	2	0.8%	90.4%
～280万円	4	1.6%	89.6%
～270万円	1	0.4%	88.0%
～260万円	3	1.2%	87.6%
～250万円	4	1.6%	86.4%
～240万円	4	1.6%	84.8%
～230万円	3	1.2%	83.2%
～220万円	0	0.0%	82.0%
～210万円	4	1.6%	82.0%
～200万円	3	1.2%	80.4%
～190万円	2	0.8%	79.2%
～180万円	8	3.2%	78.4%
～170万円	11	4.4%	75.2%
～160万円	7	2.8%	70.8%
～150万円	4	1.6%	68.0%
～140万円	3	1.2%	66.4%
～130万円	6	2.4%	65.2%
～120万円	5	2.0%	62.8%
～110万円	14	5.6%	60.8%
～100万円	10	4.0%	55.2%
～90万円	13	5.2%	51.2%
～80万円	10	4.0%	46.0%
～70万円	19	7.6%	42.0%
～60万円	13	5.2%	34.4%
～50万円	12	4.8%	29.2%
～40万円	17	6.8%	24.4%
～30万円	17	6.8%	17.6%
～20万円	9	3.6%	10.8%
10万円未満	18	7.2%	7.2%
合計	250	100.0%	

⑦賃料 30 万円～40 万円未満の物件の損害額

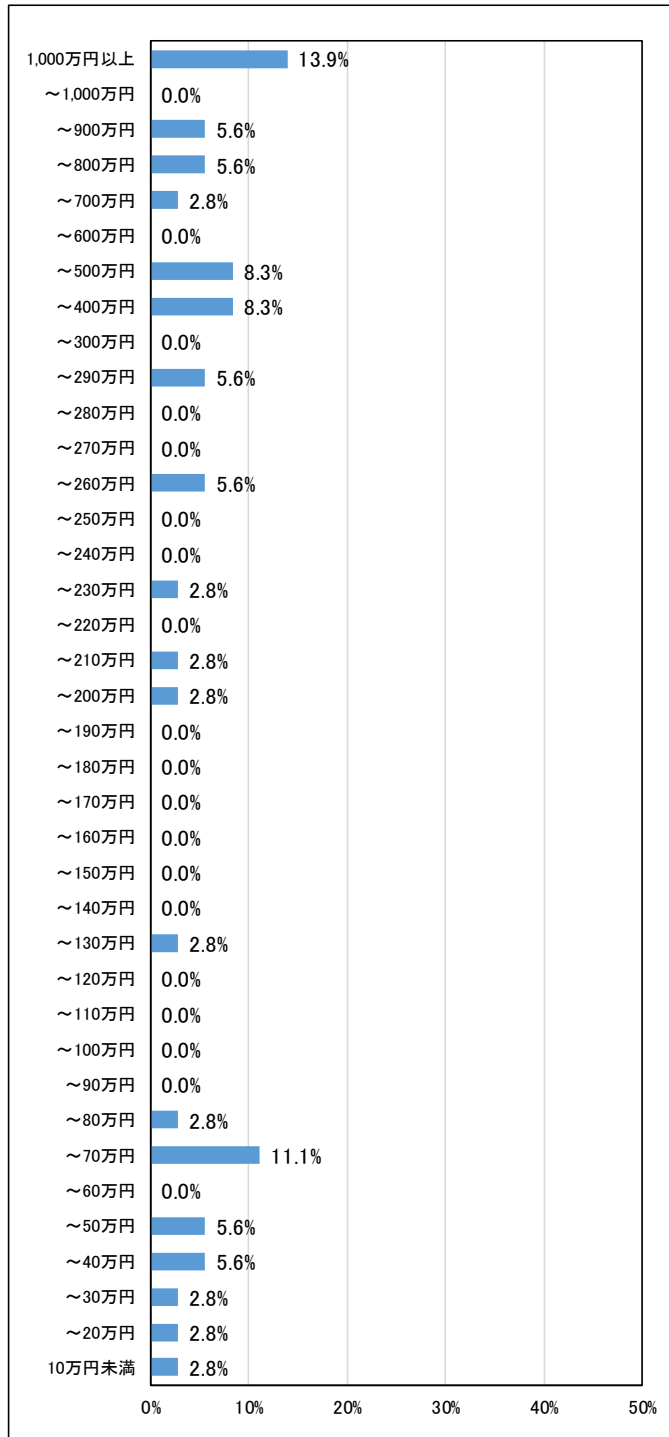
- ・ 70 万円未満が 40.3%
- ・ 180 万円未満が 71.0%
- ・ 中央値は 104.5 万円、平均値は 156.8 万円、最高額は 887.4 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	0	0.0%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	100.0%
～900万円	1	1.6%	100.0%
～800万円	0	0.0%	98.4%
～700万円	1	1.6%	98.4%
～600万円	2	3.2%	96.8%
～500万円	2	3.2%	93.5%
～400万円	2	3.2%	90.3%
～300万円	0	0.0%	87.1%
～290万円	0	0.0%	87.1%
～280万円	1	1.6%	87.1%
～270万円	1	1.6%	85.5%
～260万円	2	3.2%	83.9%
～250万円	1	1.6%	80.6%
～240万円	0	0.0%	79.0%
～230万円	0	0.0%	79.0%
～220万円	2	3.2%	79.0%
～210万円	1	1.6%	75.8%
～200万円	0	0.0%	74.2%
～190万円	2	3.2%	74.2%
～180万円	1	1.6%	71.0%
～170万円	1	1.6%	69.4%
～160万円	0	0.0%	67.7%
～150万円	3	4.8%	67.7%
～140万円	0	0.0%	62.9%
～130万円	2	3.2%	62.9%
～120万円	5	8.1%	59.7%
～110万円	1	1.6%	51.6%
～100万円	1	1.6%	50.0%
～90万円	2	3.2%	48.4%
～80万円	3	4.8%	45.2%
～70万円	3	4.8%	40.3%
～60万円	5	8.1%	35.5%
～50万円	1	1.6%	27.4%
～40万円	6	9.7%	25.8%
～30万円	1	1.6%	16.1%
～20万円	3	4.8%	14.5%
10万円未満	6	9.7%	9.7%
合計	62	100.0%	

⑧賃料 40 万円以上の物件の損害額

- ・ 210 万円未満が 41.7%
- ・ 500 万円未満が 72.2%
- ・ 中央値は 270.0 万円、平均値は 437.3 万円、最高額は 2,445.3 万円



損害額	件数	割合	累計
1,000万円以上	5	13.9%	100.0%
～1,000万円	0	0.0%	86.1%
～900万円	2	5.6%	86.1%
～800万円	2	5.6%	80.6%
～700万円	1	2.8%	75.0%
～600万円	0	0.0%	72.2%
～500万円	3	8.3%	72.2%
～400万円	3	8.3%	63.9%
～300万円	0	0.0%	55.6%
～290万円	2	5.6%	55.6%
～280万円	0	0.0%	50.0%
～270万円	0	0.0%	50.0%
～260万円	2	5.6%	50.0%
～250万円	0	0.0%	44.4%
～240万円	0	0.0%	44.4%
～230万円	1	2.8%	44.4%
～220万円	0	0.0%	41.7%
～210万円	1	2.8%	41.7%
～200万円	1	2.8%	38.9%
～190万円	0	0.0%	36.1%
～180万円	0	0.0%	36.1%
～170万円	0	0.0%	36.1%
～160万円	0	0.0%	36.1%
～150万円	0	0.0%	36.1%
～140万円	0	0.0%	36.1%
～130万円	1	2.8%	36.1%
～120万円	0	0.0%	33.3%
～110万円	0	0.0%	33.3%
～100万円	0	0.0%	33.3%
～90万円	0	0.0%	33.3%
～80万円	1	2.8%	33.3%
～70万円	4	11.1%	30.6%
～60万円	0	0.0%	19.4%
～50万円	2	5.6%	19.4%
～40万円	2	5.6%	13.9%
～30万円	1	2.8%	8.3%
～20万円	1	2.8%	5.6%
10万円未満	1	2.8%	2.8%
合計	36	100.0%	

(2) 家賃滞納発生に係る調査結果

調査の概要

【調査対象】(公財) 日本賃貸住宅管理協会 会員企業

【調査期間】平成 29 年 12 月～平成 30 年 1 月

【調査内容】家賃滞納が 1,000 件発生したと仮定した場合の

- 家賃滞納から 1 か月経過時点の回収状況
 - 合意解約を提案する時期・件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況
 - 訴訟を提起する時期・件数、判決確定までの状況
 - ・判決に基づく明け渡し(強制執行を除く)の件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況
 - ・強制執行の件数、明渡し完了までの平均的な期間、未納家賃の回収状況、強制執行のために特別に支出することとなる経費の総額 など
- ※ 本調査には、家賃滞納が発生していない件数は含まれていません。また、各段階における件数や平均的な期間等については、各社の判断において、未納家賃回収の取組等が行われた結果です。

【調査方法】インターネットフォームによるアンケート票の入力

【回答状況】120 社(管理戸数ベースでは、約 59 万戸)

【集計方法】各社の管理戸数を用いて、加重平均により集計

(参考) 家賃滞納の発生率

(公財) 日本賃貸住宅管理協会・日管協総合研究所による賃貸住宅市場景況感調査『日管協短観』による家賃滞納の発生率は、2008 年下期から 2017 年上期までの平均で 7.5%となっています。

※ 2017 年上期調査の概要

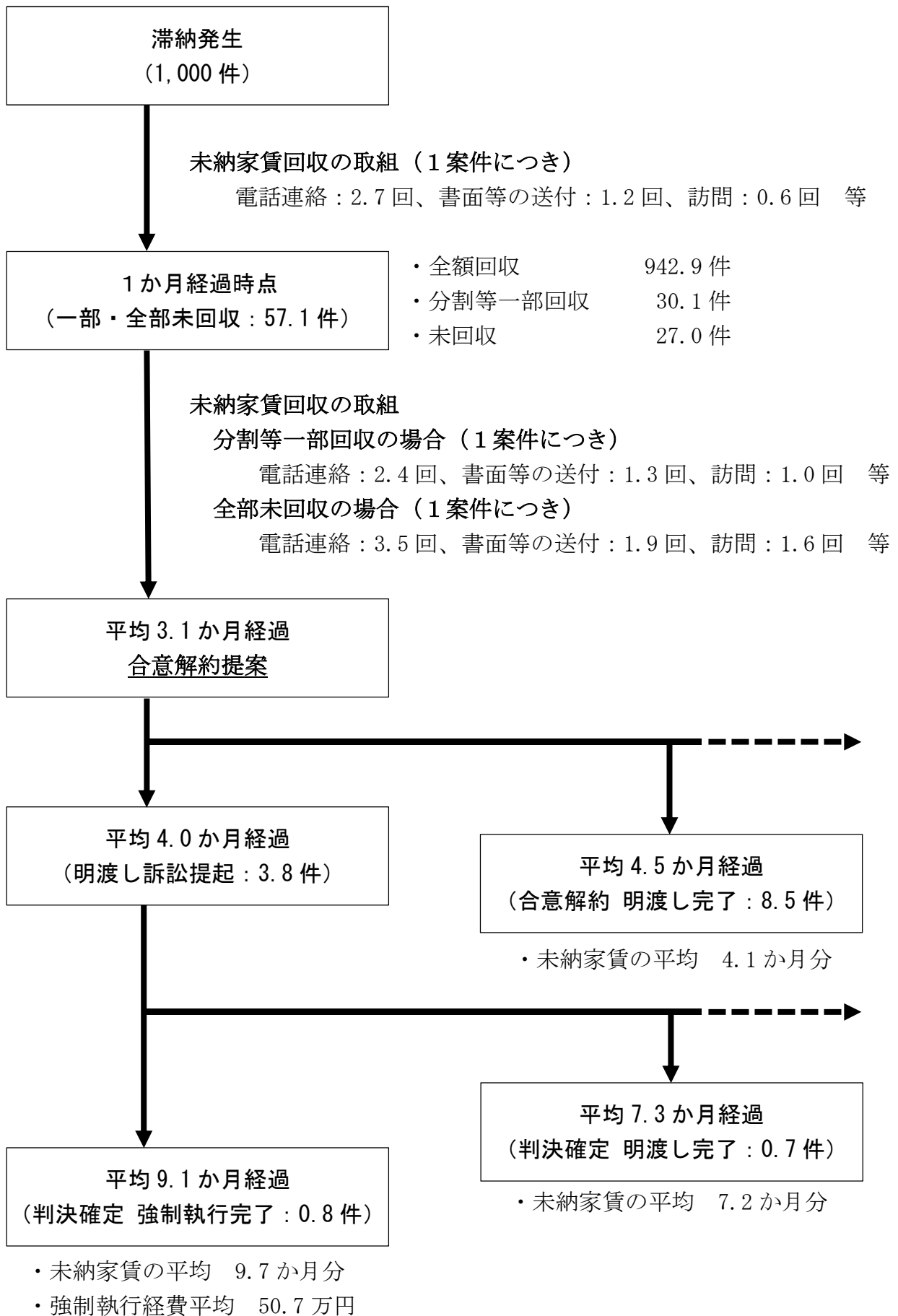
【調査対象】(公財) 日本賃貸住宅管理協会 会員企業

【調査期間】平成 29 年 10 月～平成 29 年 11 月

【調査方法】インターネットによるアンケート調査

【回答状況】125 社

調査結果



(3) 裁判所の判決における連帯保証人の負担額に係る調査

調査の概要

【調査対象】 民間賃貸住宅の賃貸借契約における連帯保証人に負担を命じた裁判所の判決

【調査期間】 平成 29 年 11 月～平成 29 年 12 月

【調査内容】 裁判所、裁判年月日、賃料等、滞納月数、確定額、連帯保証人の負担額等
なお、負担額については、判決時点で支払いや明渡しが行われたものとして負担総額を算出しています。

【対象期間】 平成 9 年 11 月～平成 28 年 10 月（裁判年月）

【調査方法】 民間の判例検索システムを用いたキーワード検索（「賃貸借」and「連帯保証」and「住宅」）による調査。

なお、検索結果のうち、

- ① 民間賃貸住宅であること
 - ② 使用目的が居住目的のみであること
 - ③ 連帯保証人に負担を命じたものであること
- を満たすものを抽出しました。

【対象件数】 91 件

※ 91 件の内訳は、最高裁判所 1 件、東京地方裁判所 90 件。東京地方裁判所の判決には、簡易裁判所の控訴審としての判決（1 件）を含みます。

調査結果

裁判所の判決において、民間賃貸住宅における借主の未払い家賃等を連帯保証人の負担として確定した額は、平均で家賃の約 13.2 か月分でした。

■ 裁判所の判決における連帯保証人の負担額

	平均値	最小値	中央値	最大値
負担総額／月額家賃等(月)	13.2	2	12	33

※ 負担総額には、未払い家賃のほか、原状回復費用、損害賠償費等が含まれます。