

家賃債務保証に係る情報提供等の方向性

1 総論

- ・ 賃貸住宅は多くの国民にとって生活の基盤となっている中、近年、家賃債務保証業者による機関保証は、賃貸借契約全体の約6割において利用されるなど、民間賃貸住宅の入居に当たり重要な役割を担っている。
- ・ 一方で、家賃債務保証に係る苦情・相談件数は高止まりしており、一定の能力等を備えた適正な事業者の活用を図るとともに、事業者や保証内容に関する情報を容易に入手できるようにすることが重要となっている。
- ・ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置された「新たな住宅セーフティネット検討小委員会」の中間とりまとめ（本年7月）においても、その旨位置づけられているところである。
- ・ このため、適正な業務運営を行っている事業者による家賃債務保証に係る情報提供の制度を構築し、賃貸住宅の賃借人の利益の保護を図ることとする。

2 適正な業務を行うため事業者に求められる体制

- ・ 保証委託契約等の締結や取立てに関する客観的な基準、手順（交渉経過の記録等）等、業務の実施に必要な事項を規定した社内規則等の整備
- ・ 各種法令、社内規則等を遵守して適切な取扱いを行うための社内研修等の実施
- ・ 賃借人からの苦情等を適切かつ迅速に解決するための相談窓口の設置
- ・ コンプライアンス担当部門及び役員に対する適切な報告体制
- ・ 賃借人ごとの弁済履歴等を記録した帳簿の備え付け
- ・ 安定的に業務を運営することができる財産的基礎

3 賃借人の利益の保護のための仕組み

- ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
- ・ 契約の内容に関する十分な理解を図るための契約締結前の説明書の交付
- ・ 賃借人に対し支払を催告する際に送付する書面における必須記載事項
- ・ 暴力団員等の関与の排除
- ・ 責任の所在の明確化のための従業員証明書の携帯
- ・ 賃借人から受領した賃貸人へ引き渡すべき家賃等について、自己の固有財産と分別した管理の実施

4 情報提供のあり方や求められる制度的な枠組等

- ・ 適正な業務運営を行っている事業者のサービスの活用が促進されるための制度的枠組の検討
- ・ 業界団体による業務の適正化に係る自主ルールの制定や、その遵守を申し合わせる取組み等の推進
- ・ 居住支援協議会の関与等により、住宅確保要配慮者ができるだけ家賃債務保証を利用できる仕組みの構築