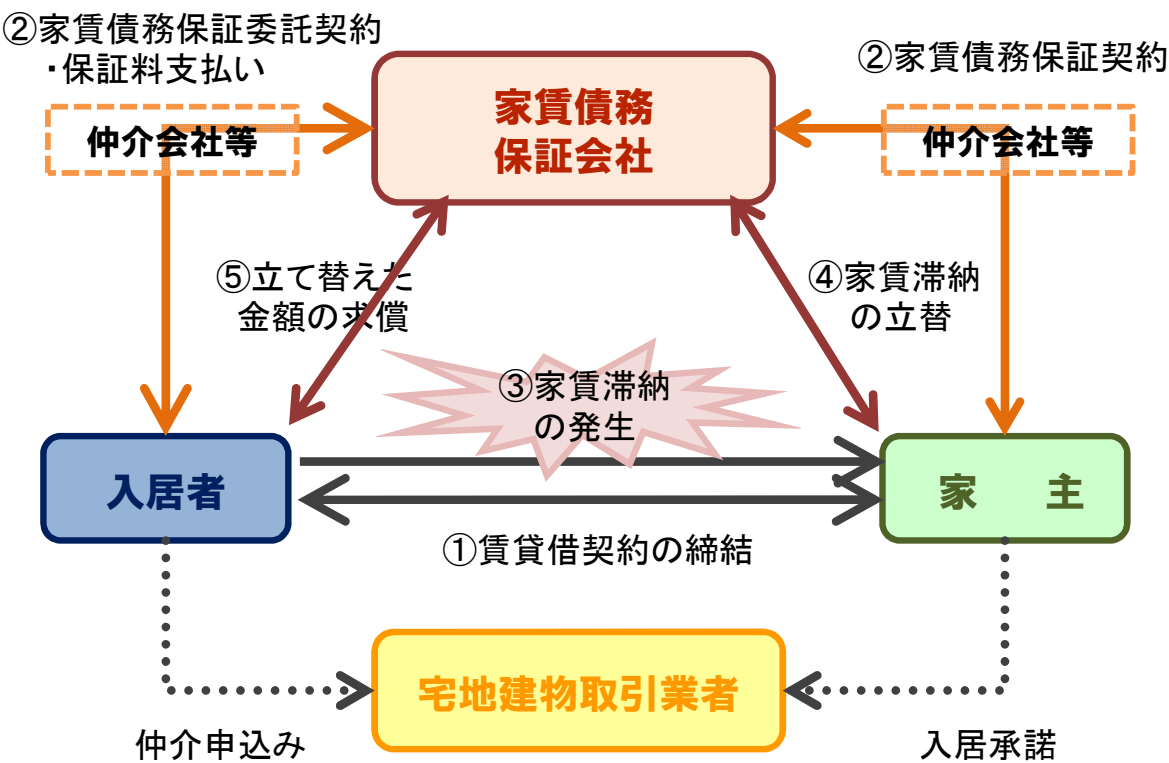


家賃債務保証の現状

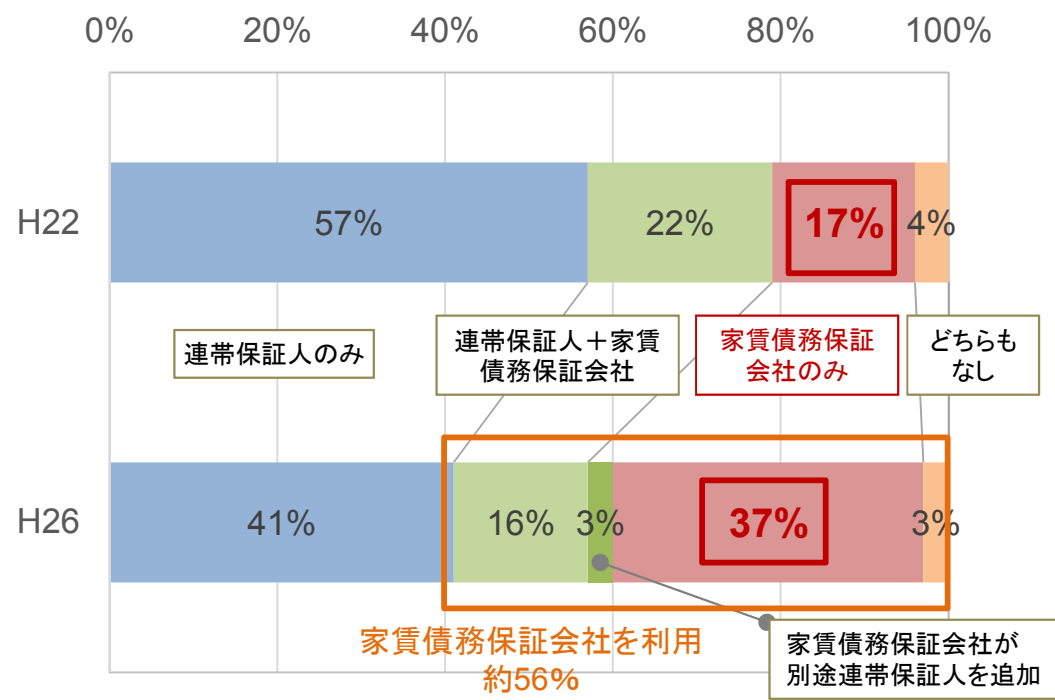
平成28年10月
国土交通省住宅局

- 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】

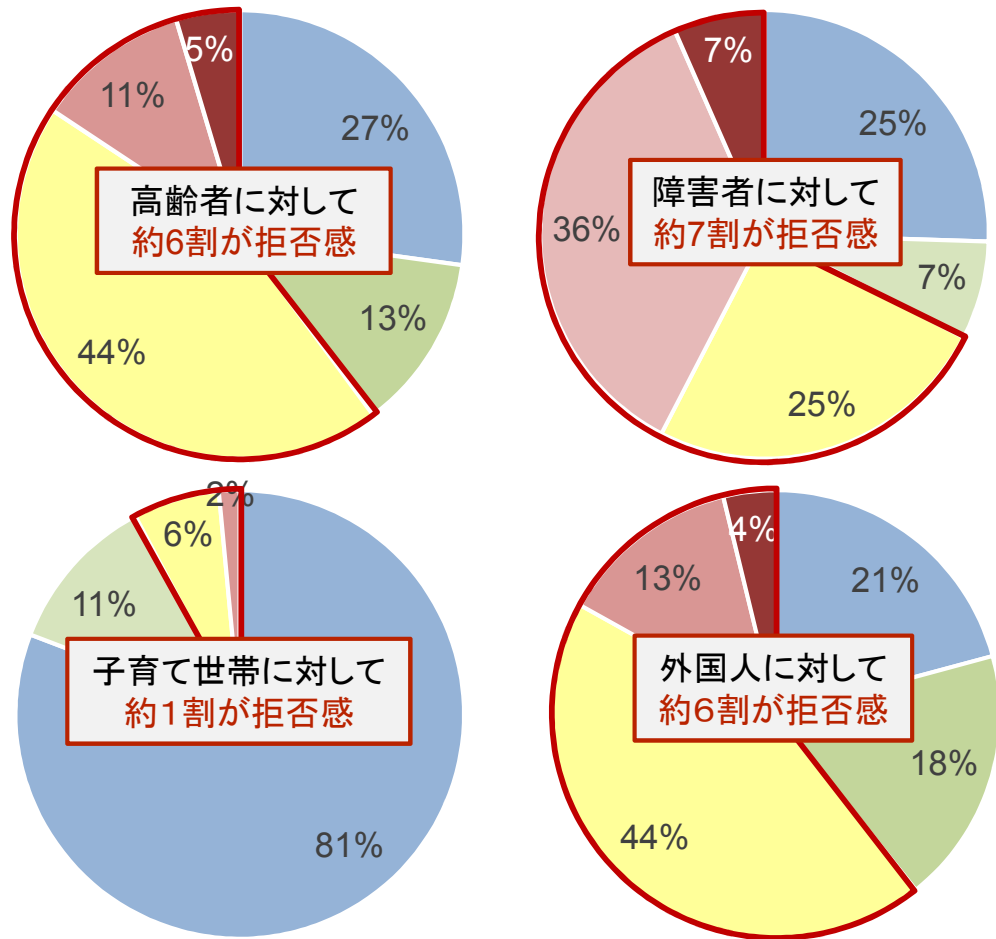


出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成26年度)家賃債務保証会社の実態調査報告書

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

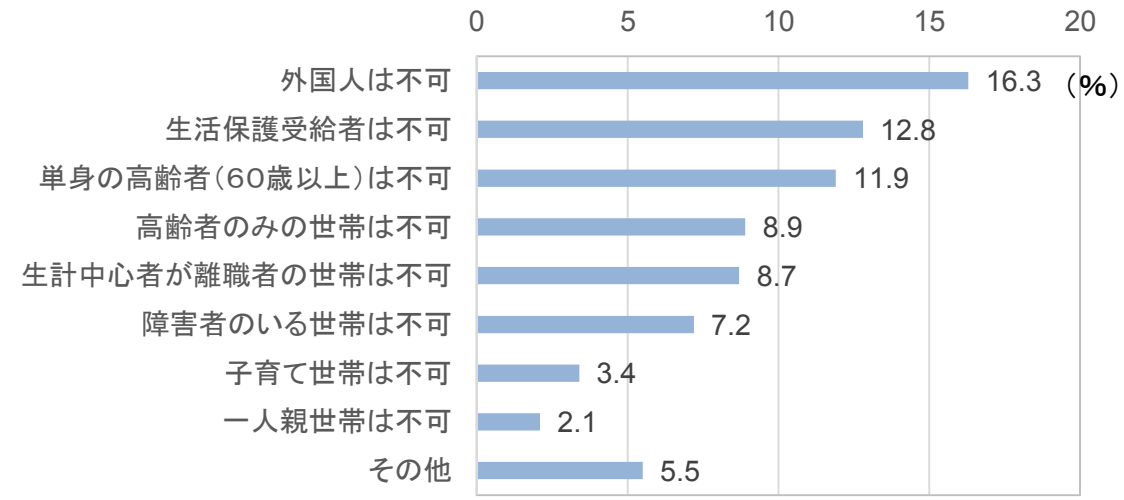
○住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。
家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識

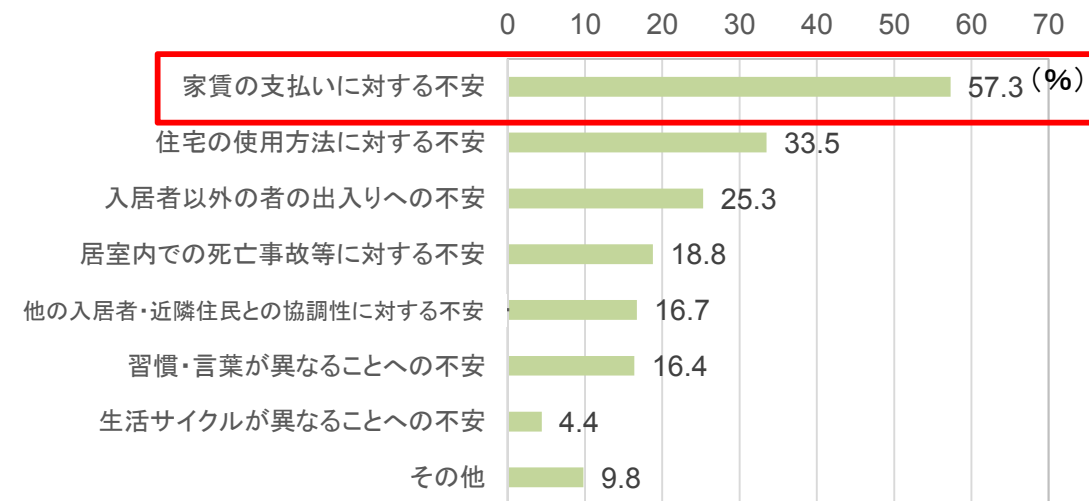


■従前と変わらない ■従前は拒否感があったが現在はない
 ■拒否感はあるものの従前より弱くなっている ■従前と変わらず拒否感が強い
 ■従前より拒否感が強くなっている

入居制限の有無



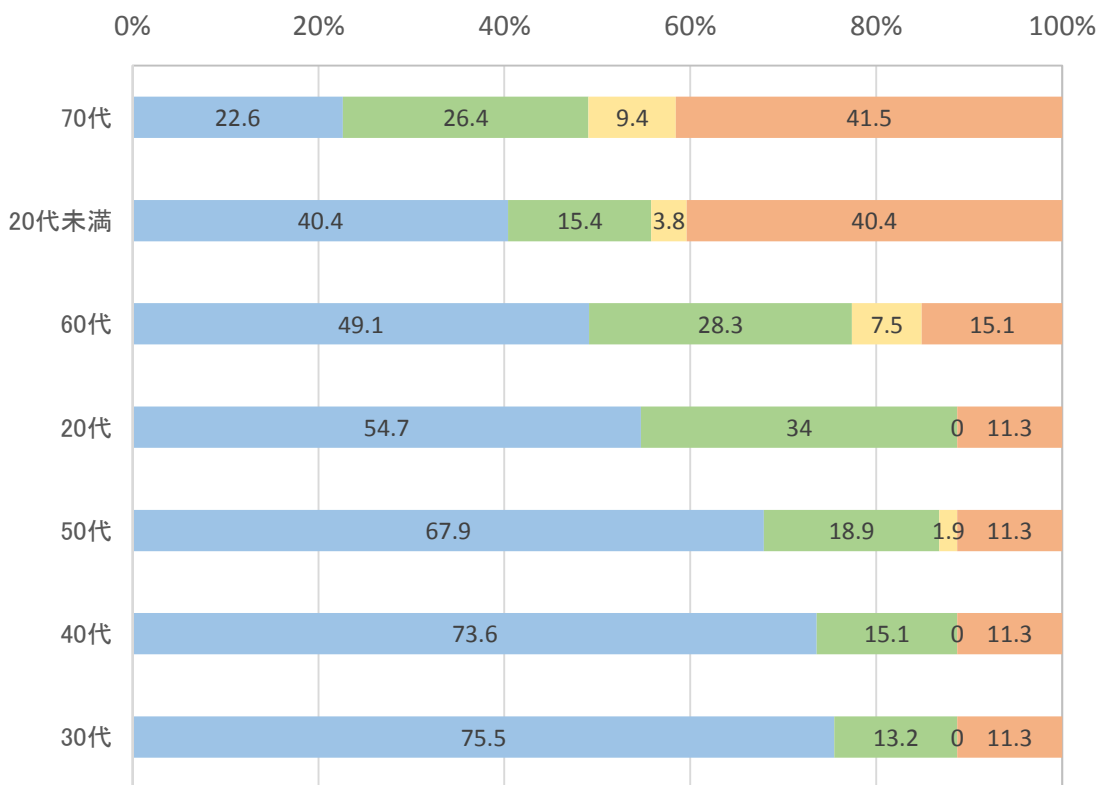
入居制限する理由



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

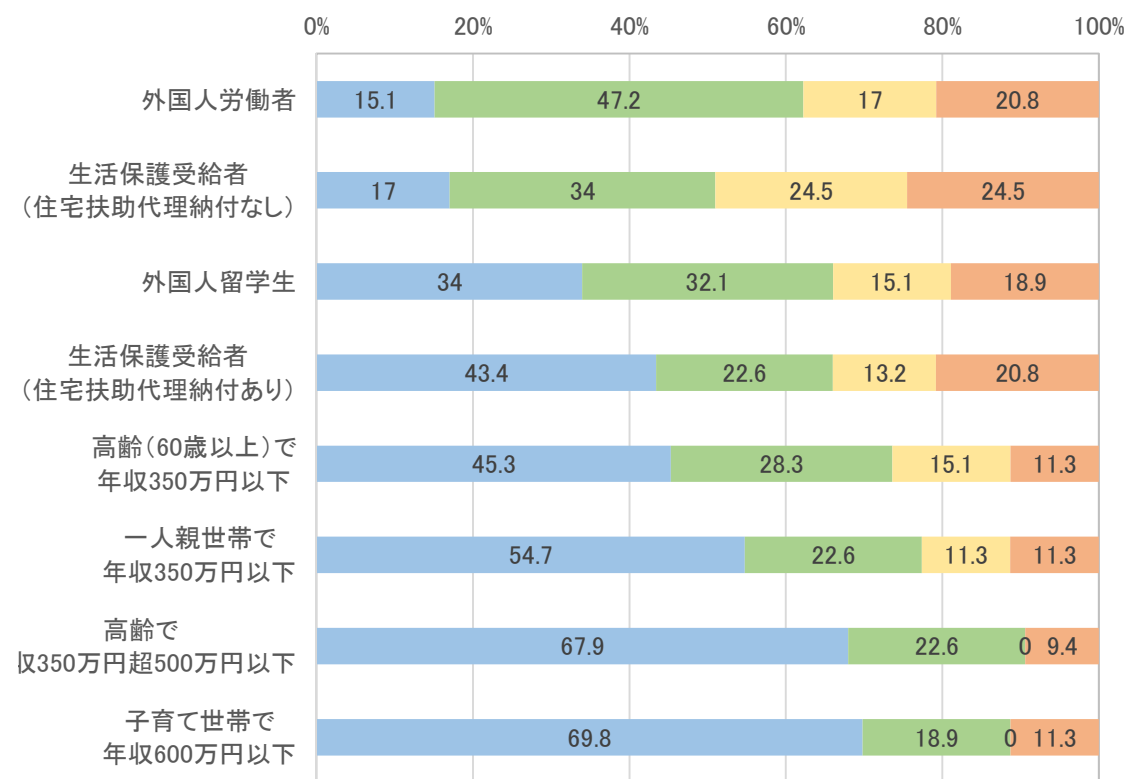
○民間会社の家賃債務保証の審査状況を見ると、年齢別では、高齢者が通りにくく、属性別では、生活保護受給者や外国人等が通りにくい傾向。

年代別の審査状況



■ 通しやすい ■ 審査落ちが散見 ■ 審査落ちが多い ■ 申込ほとんどなし・影響なし

属性別の審査状況

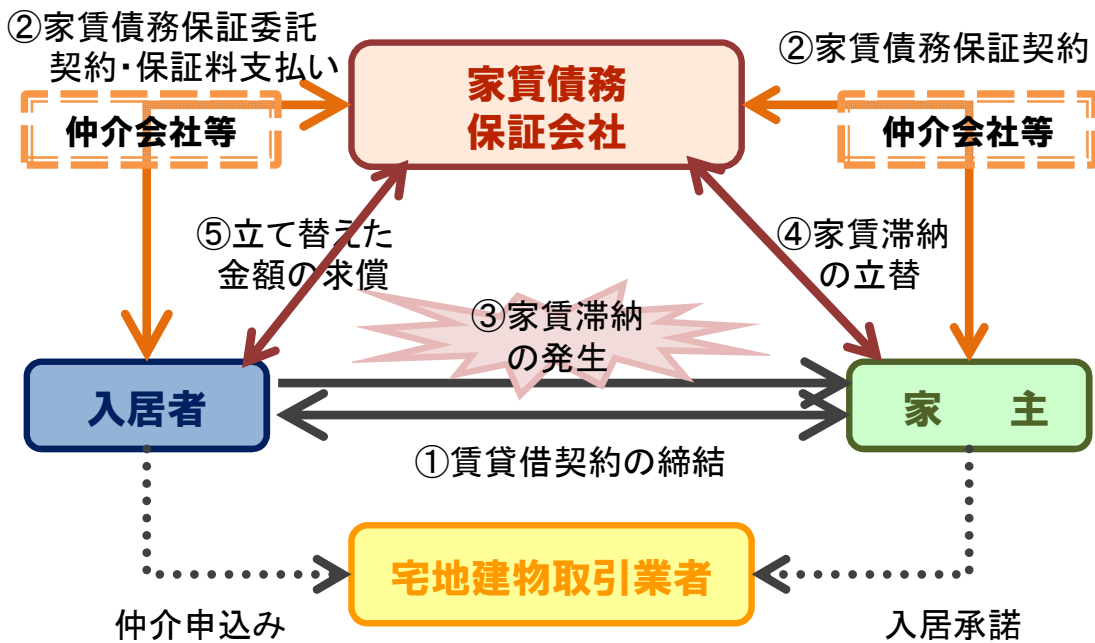


■ 通しやすい ■ 審査落ちが散見 ■ 審査落ちが多い ■ 申込ほとんどなし・影響なし

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」

- 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。

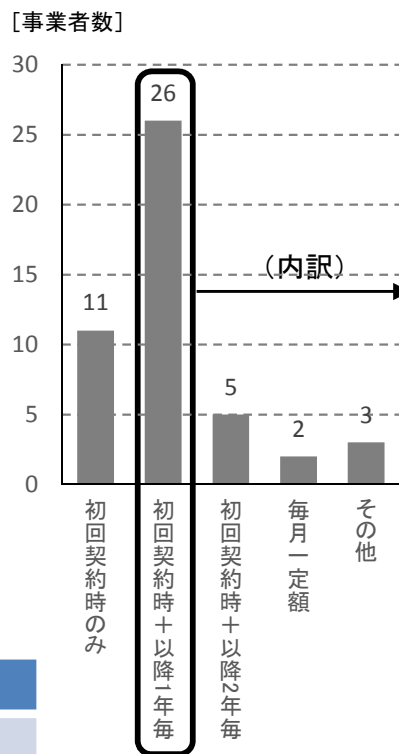
■サービス概要



■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



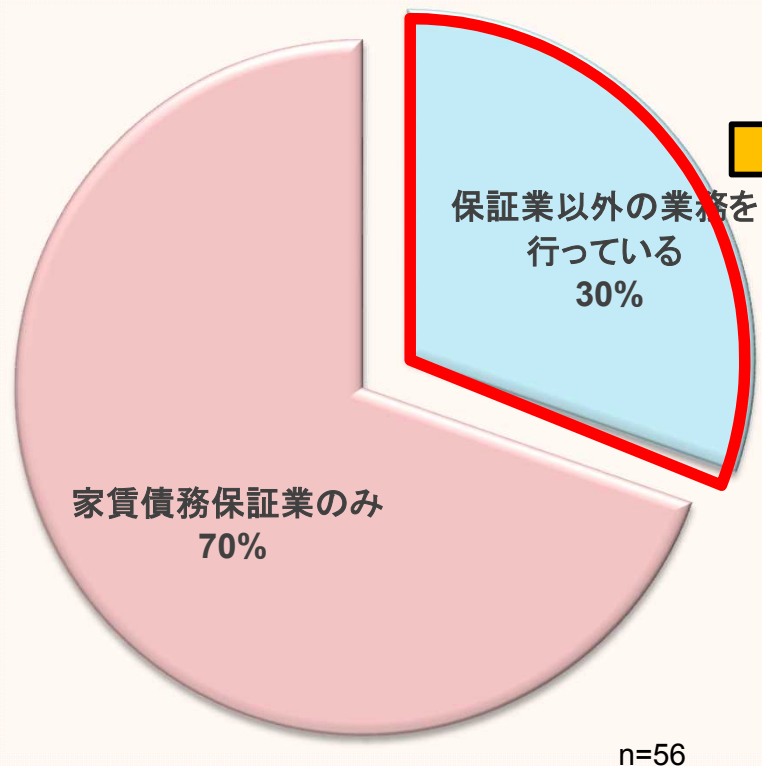
初回時(月額賃料)	以後1年毎	事業者数
30%もしくは2万円	月額賃料の10%もしくは5千円	1
40%	1万円	1
50%	1万円	11
	1.2万円	1
	1.3万円	1
	2万円	3
60%	月額賃料の10%	1
	1万円	1
60%もしくは3万円	1.2万円	1
	1万円	1
100%	1万円	2
1万円	1万円	1
2万円	月額賃料の1%	1
全体		26

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」

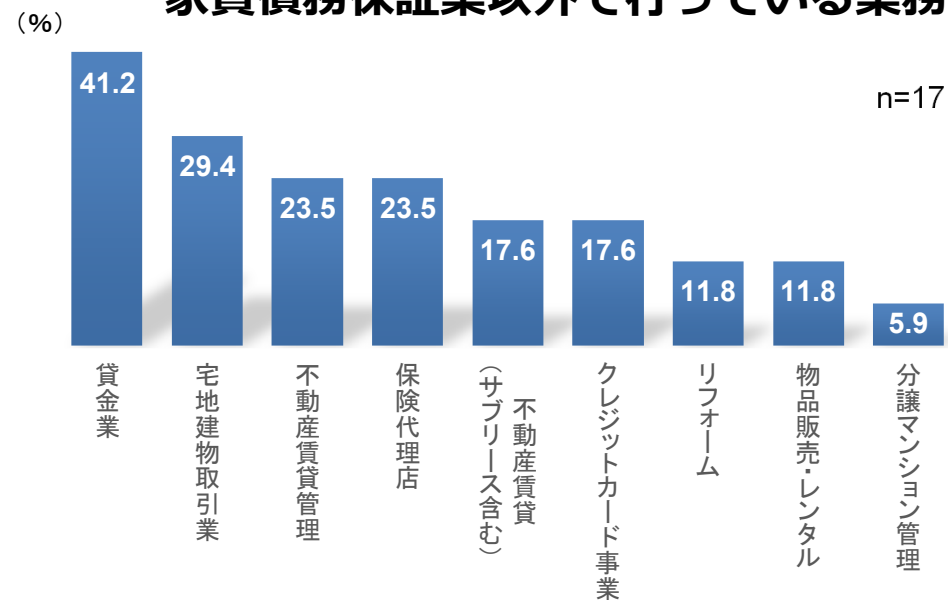
- 家賃債務保証業以外の業務を行っている割合は約3割となっている。
- 家賃債務保証以外で行っている業務は、貸金業や宅建業が多い。

業務内容

【自社が行っている業務】



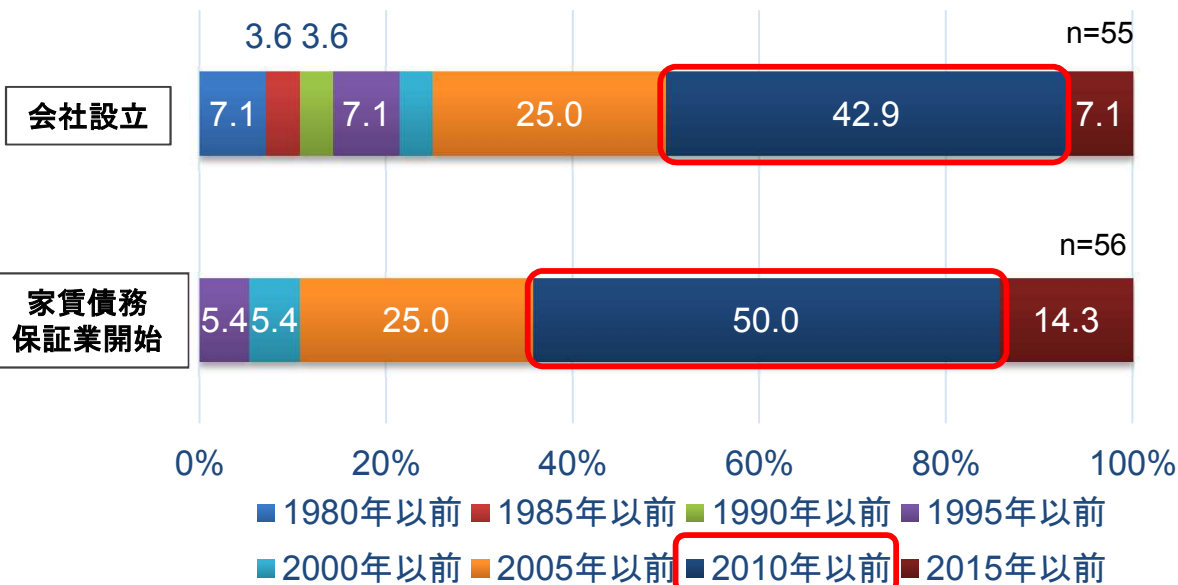
家賃債務保証業以外で行っている業務



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



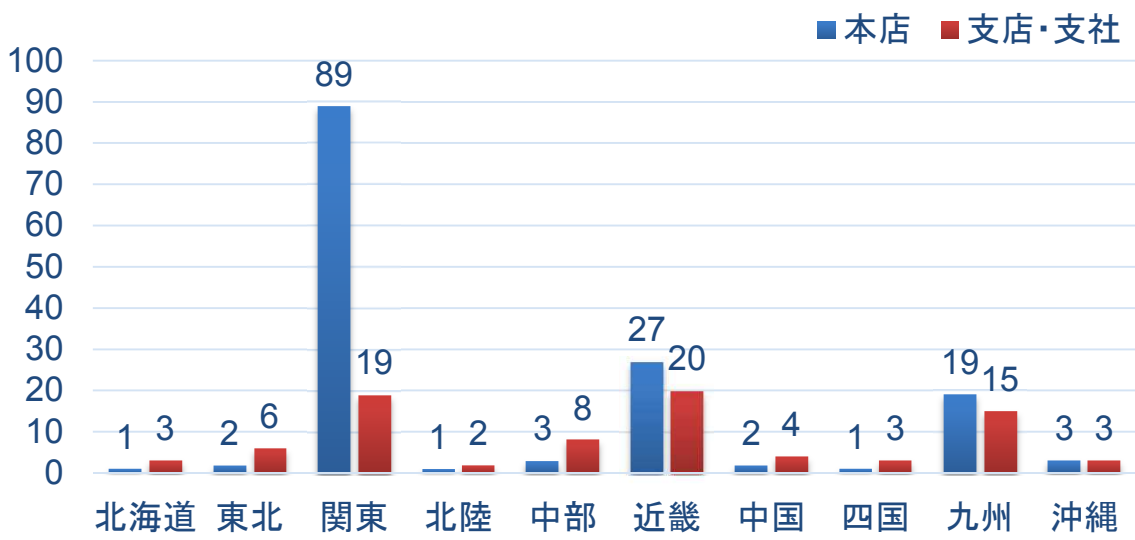
会社設立から家賃債務保証業開始までの期間



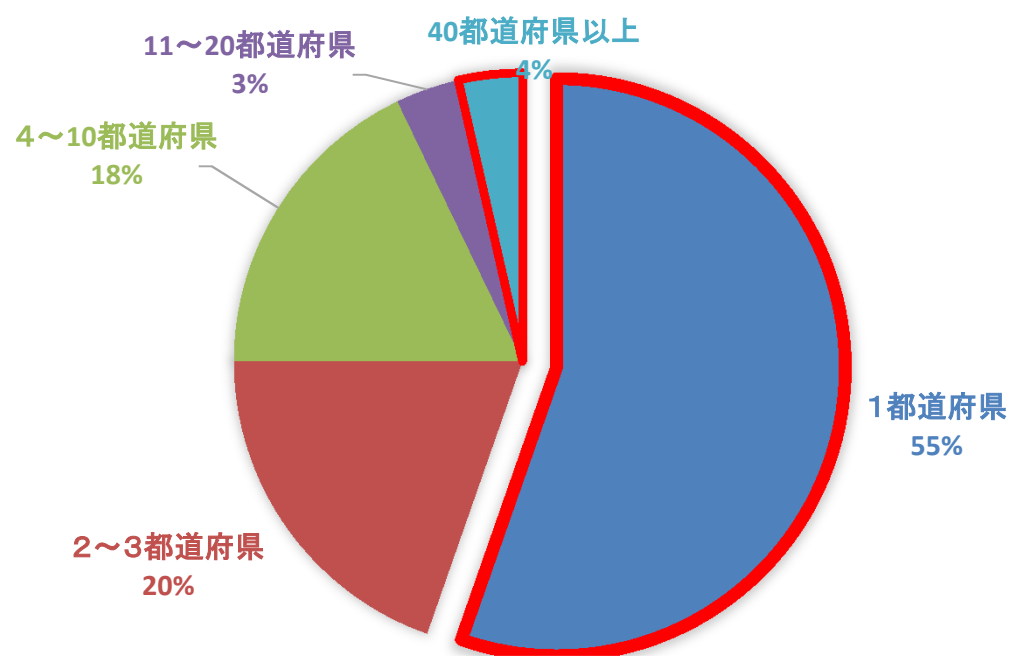
○家賃債務保証会社の本社所在地は、関東エリアが89社と半数以上を占め、次いで近畿27社、九州19社となっている。

○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

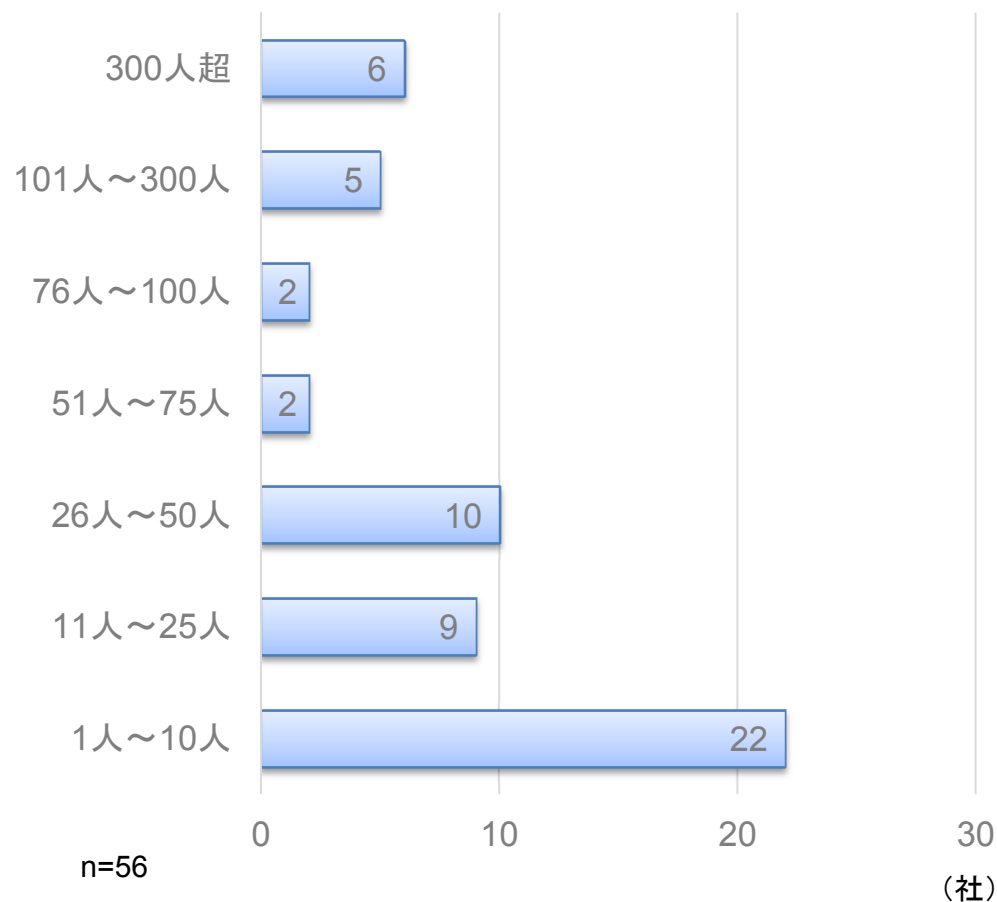


※国土交通省調べ。所在地は地方整備局ベース

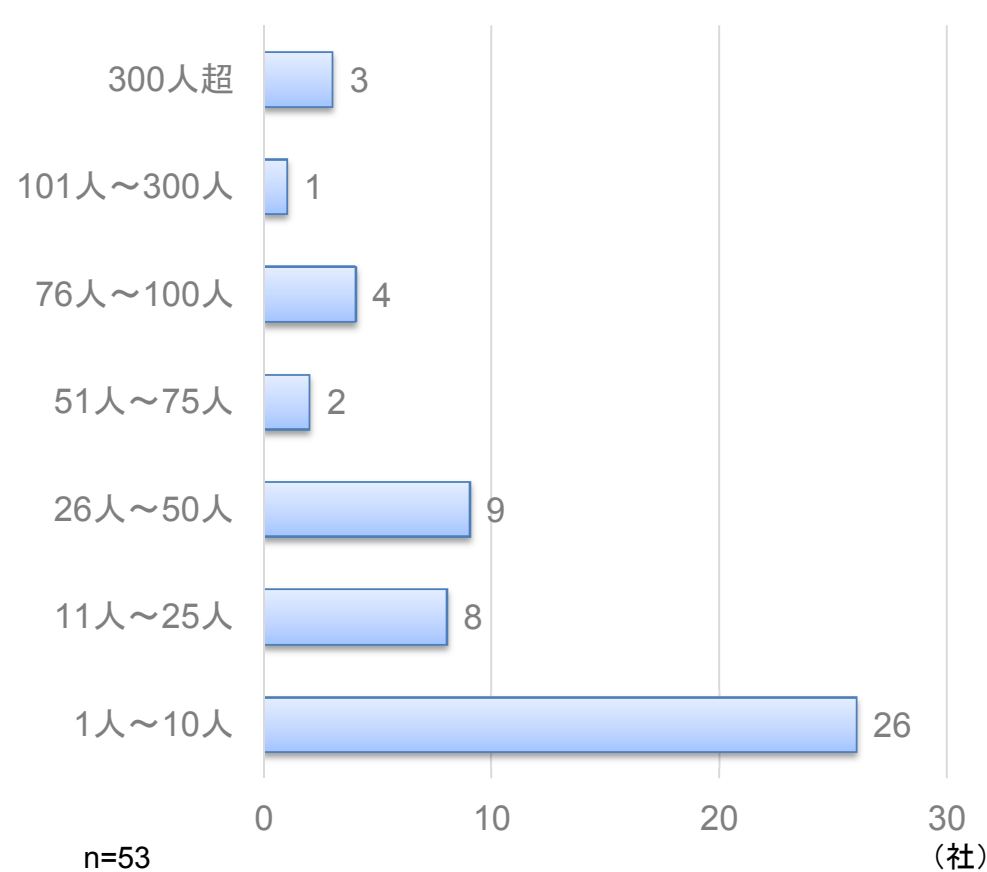
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会(平成28年6月)「家賃債務保証会社へのアンケート調査」

- 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

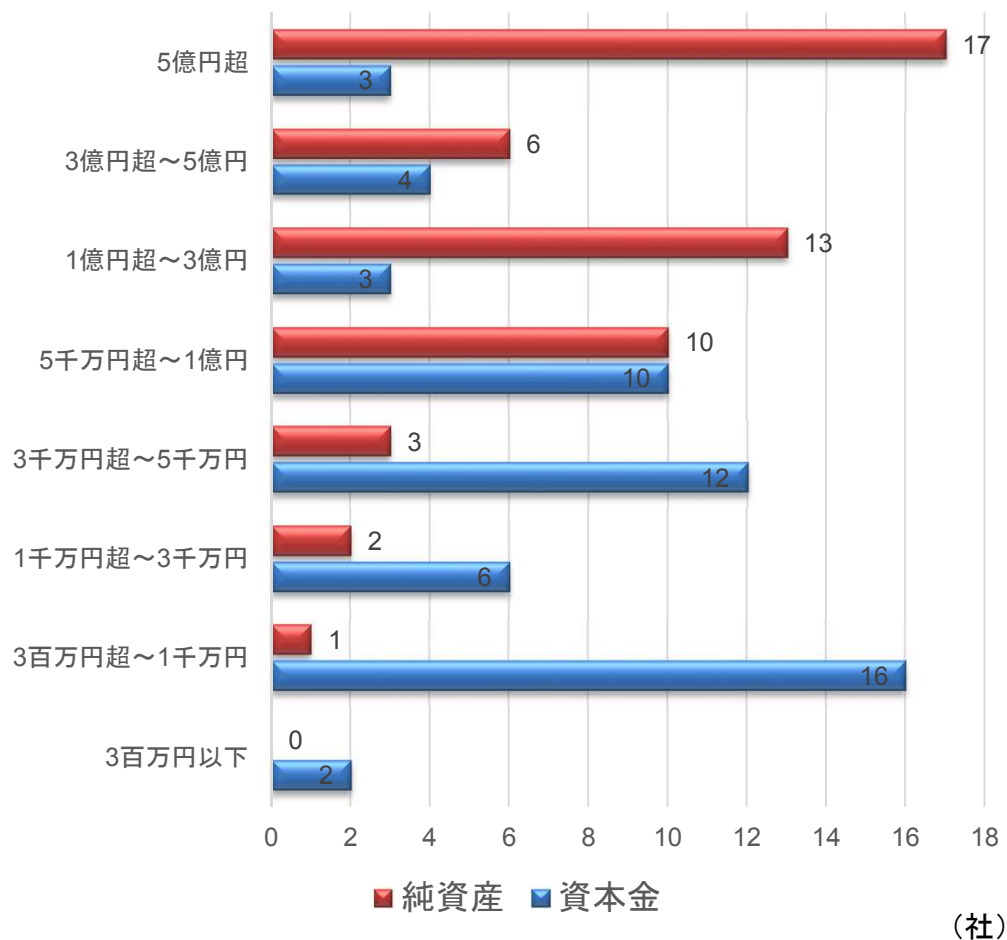


家賃債務保証業に従事している従業員数

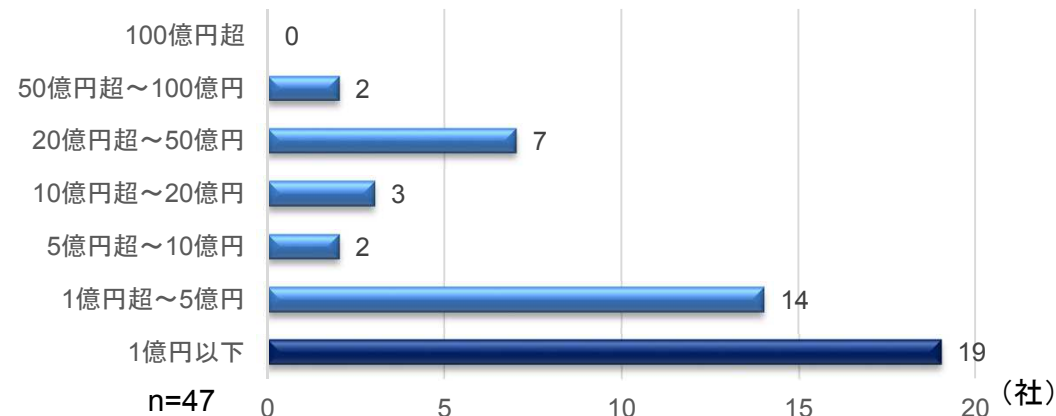


○資本金は「3百万円超～1千万円」が最も多く、1千万円以下で全体の約3割となっている。また純資産額は「5億円超」が最も多い。
 ○家賃債務保証事業の売上高は「1億円以下」が最も多く全体の約4割となっている、また営業利益は「0円超～1千万円」が最も多く5千万円以下が全体の約6割となっている。

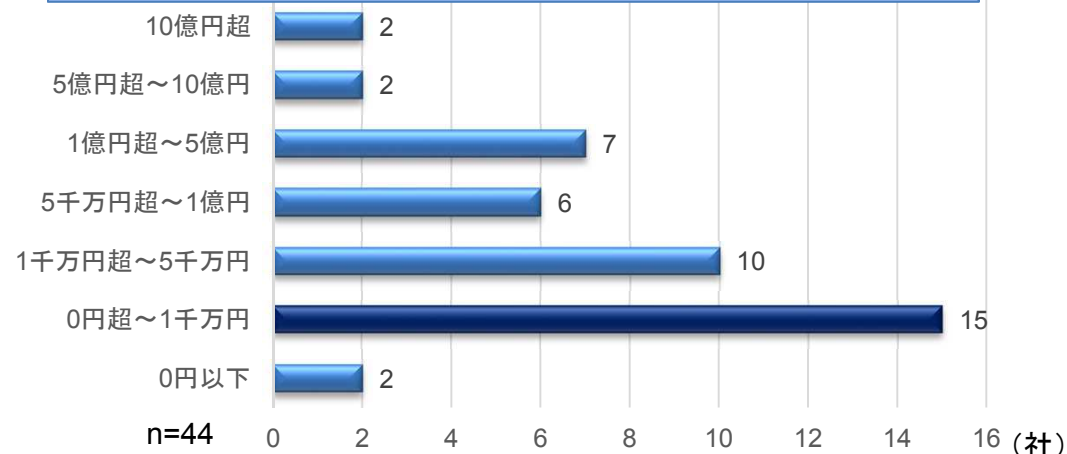
資本金及び純資産の状況



売上高



営業利益

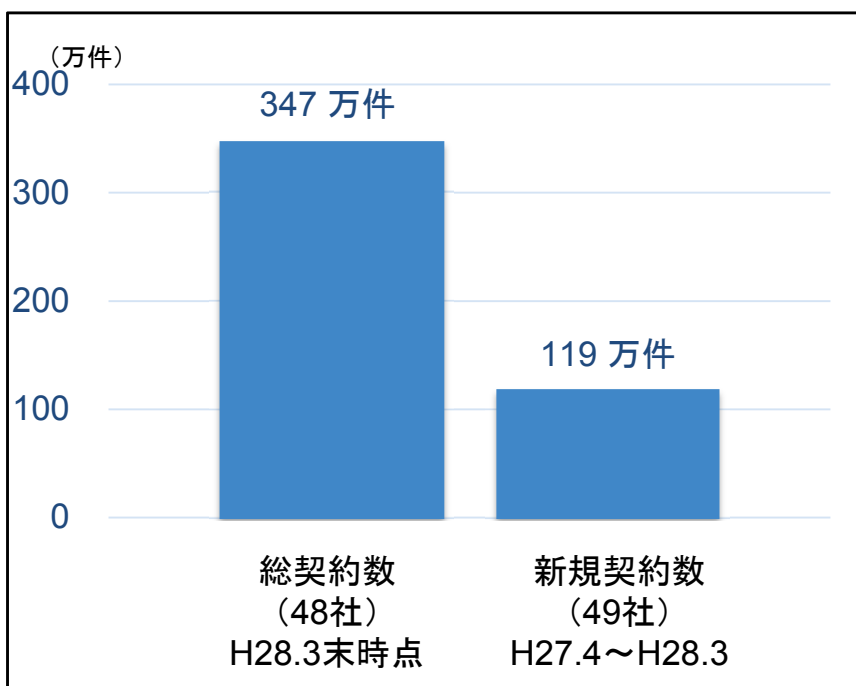


家賃債務保証会社の保有契約件数

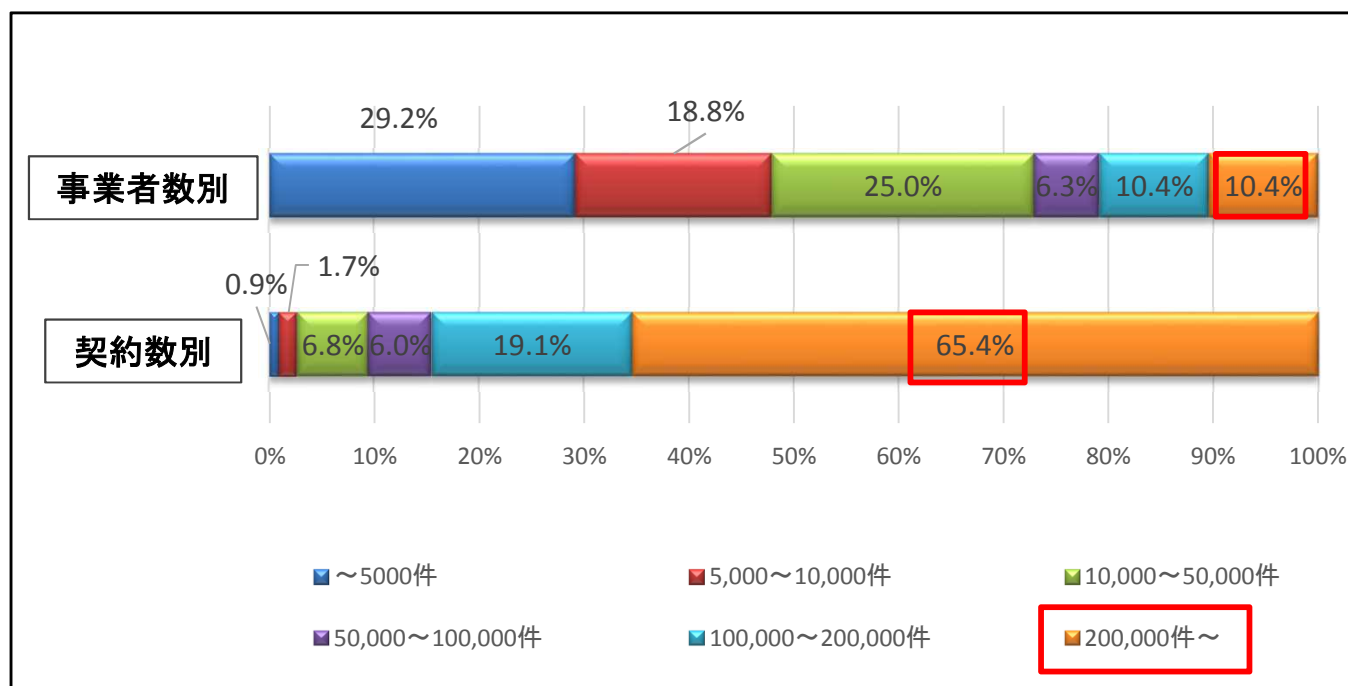
○事業規模等

- ・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

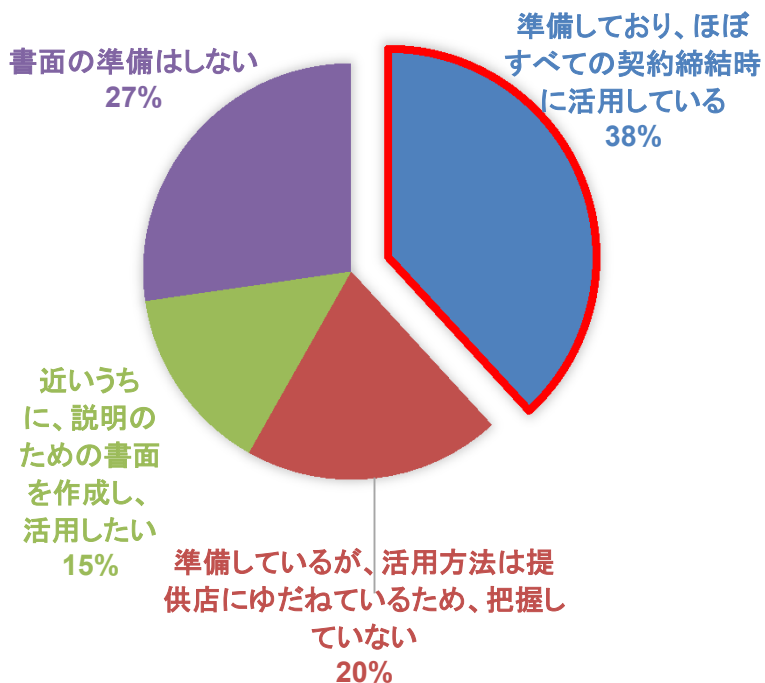


保有契約件数別のシェア



○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」

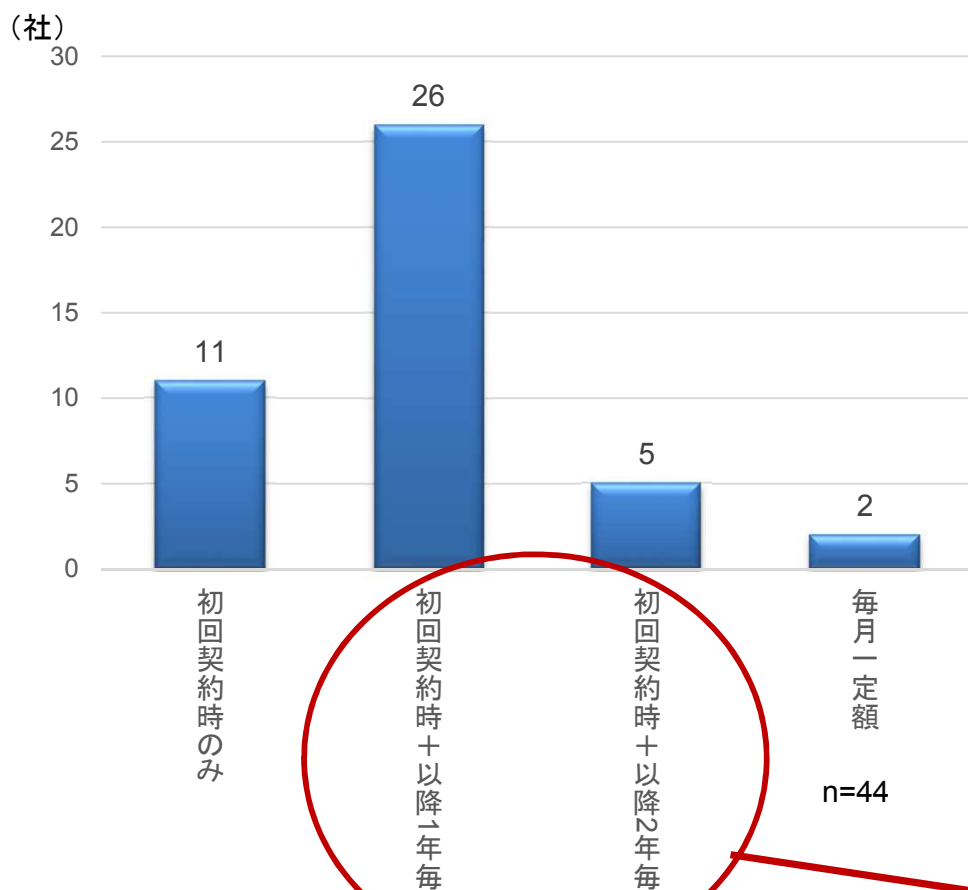
【借借人との契約時に事前に重点的に説明すべき項目(一例)】

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
その他費用	更新保証料 賃料の()%・()円 ※(新賃料・旧賃料を元に算出)
	代位弁済手数料
求償権に対する連帯保証人の有無	滞延損害金 滞納発生時はその滞納期間において、年()%の利率で滞延損害金が発生し、お支払いいただきます。
	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。	

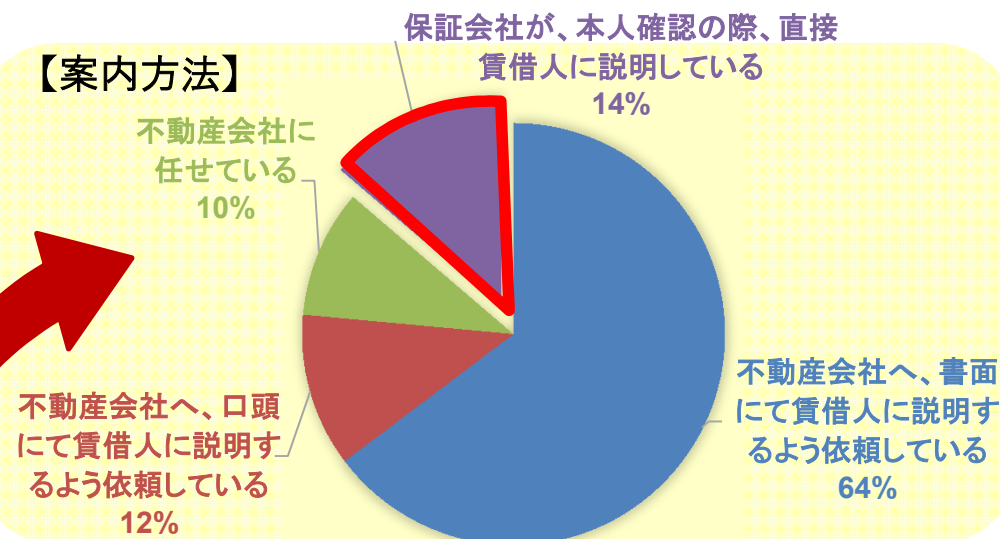
出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会「家賃債務保証事業関係法令の解説とトラブル未然防止策」

- 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。

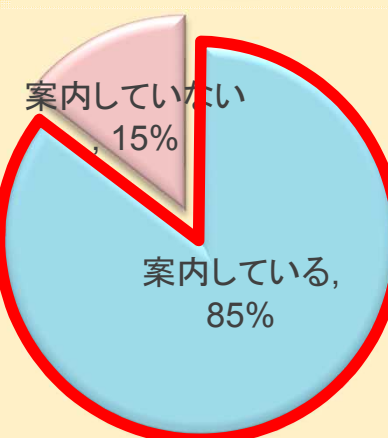
保証委託商品の保証料率



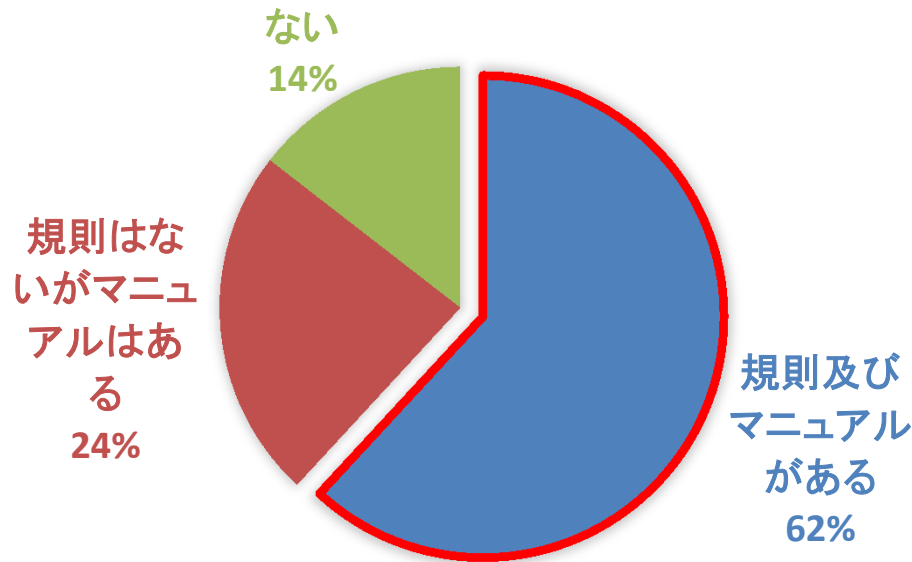
【案内方法】



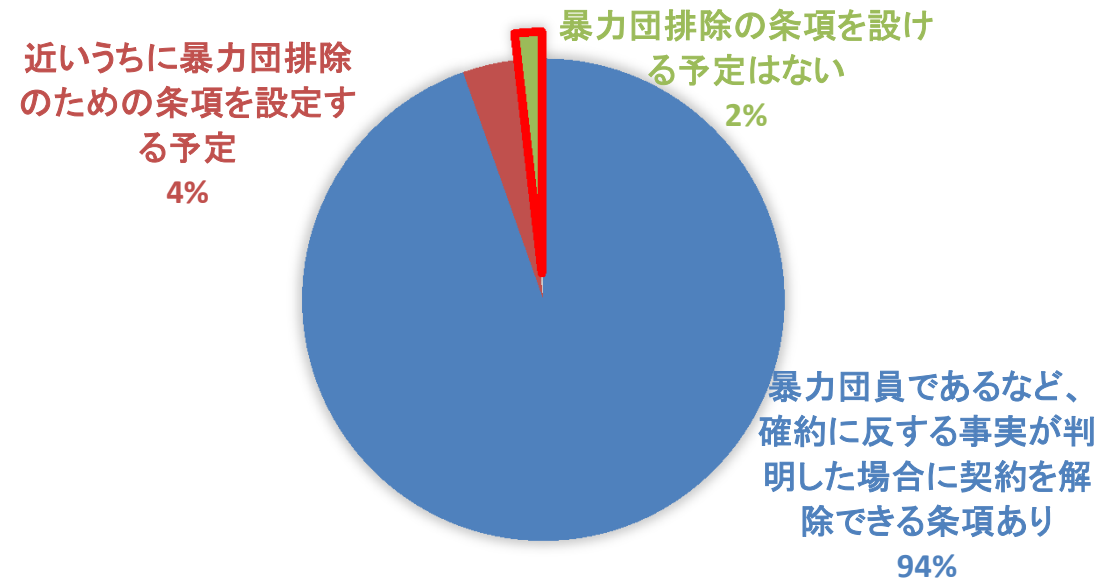
【初回契約時以降の保証料の借借人への案内】



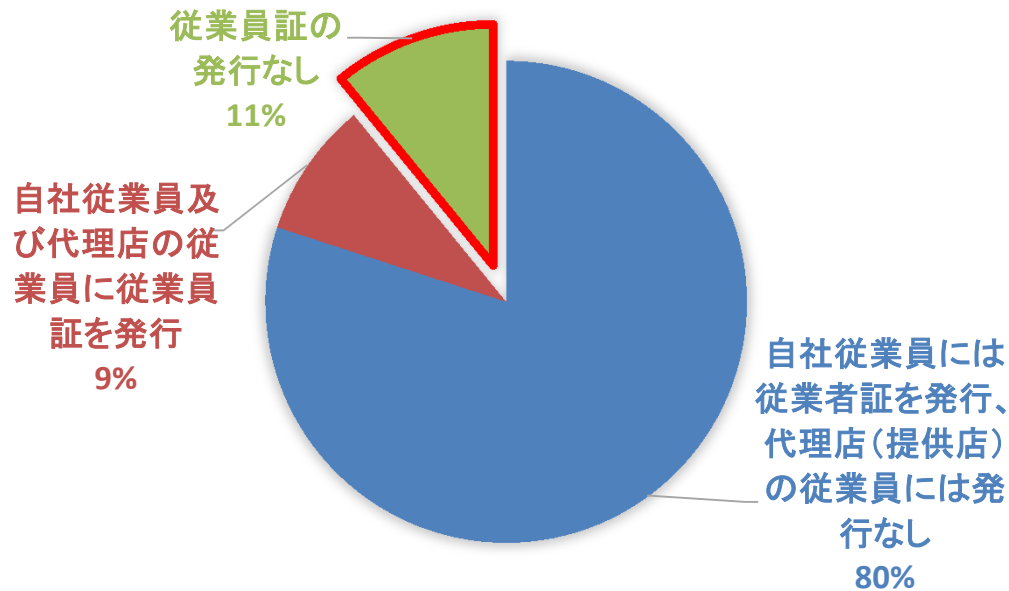
社内規則の有無



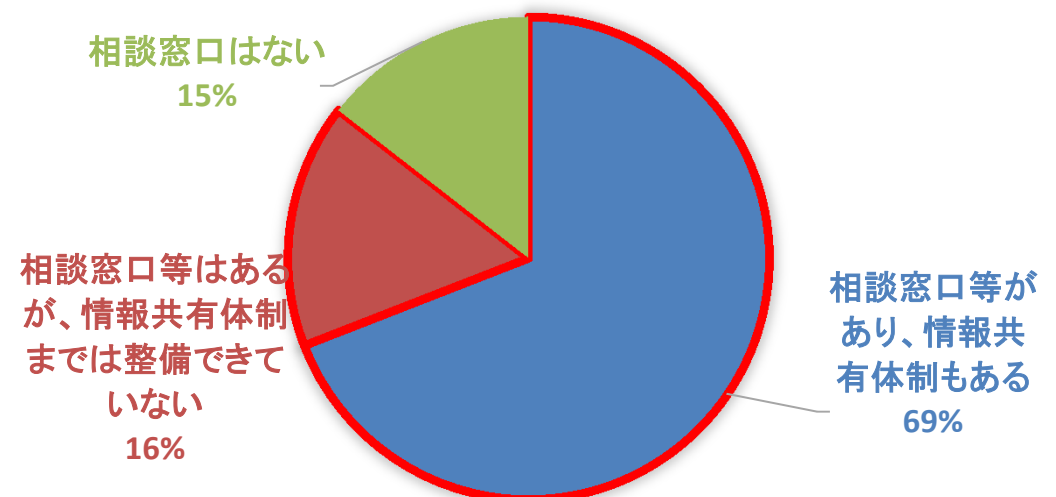
暴力団排除項の有無



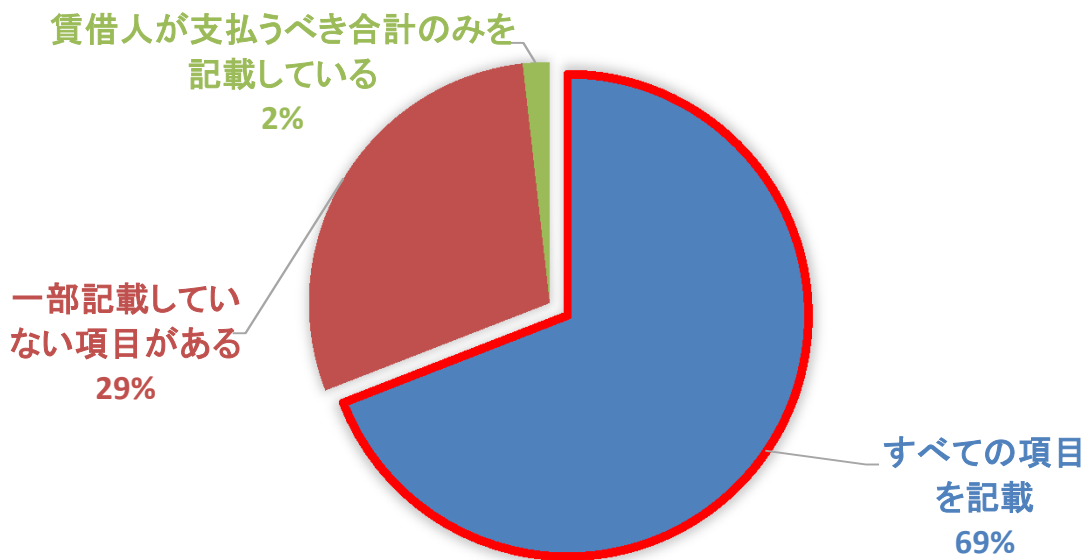
社員証等の身分証明書の携帯



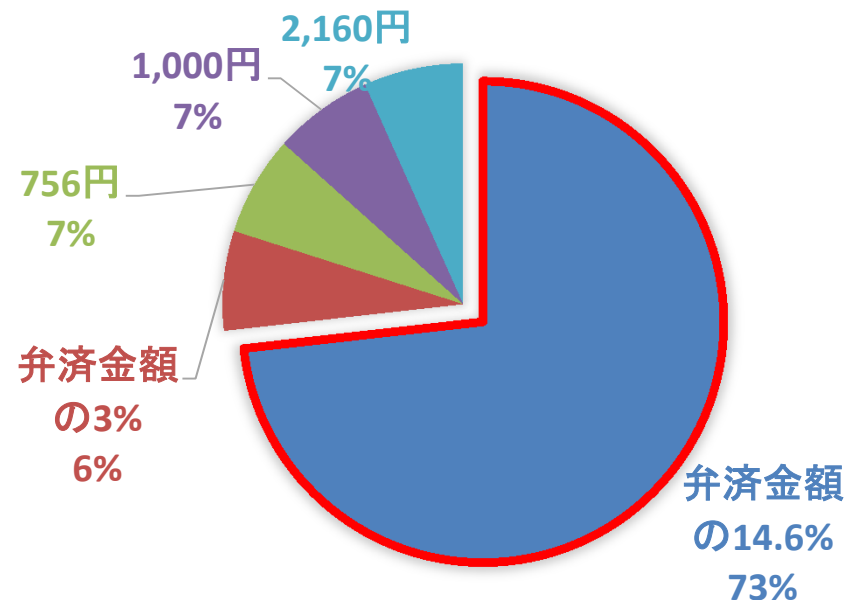
借入人の苦情・相談に応じる窓口と速やかに役員や管理部門に情報共有する体制



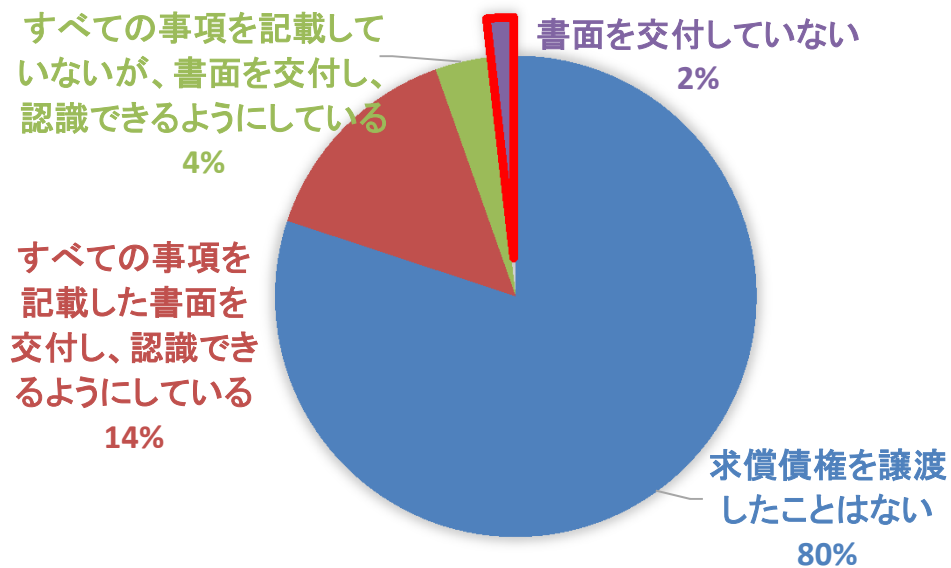
賃借人に書面で求償請求を行う場合の記載事項



請求権を行使する時の違約金・損害金の設定

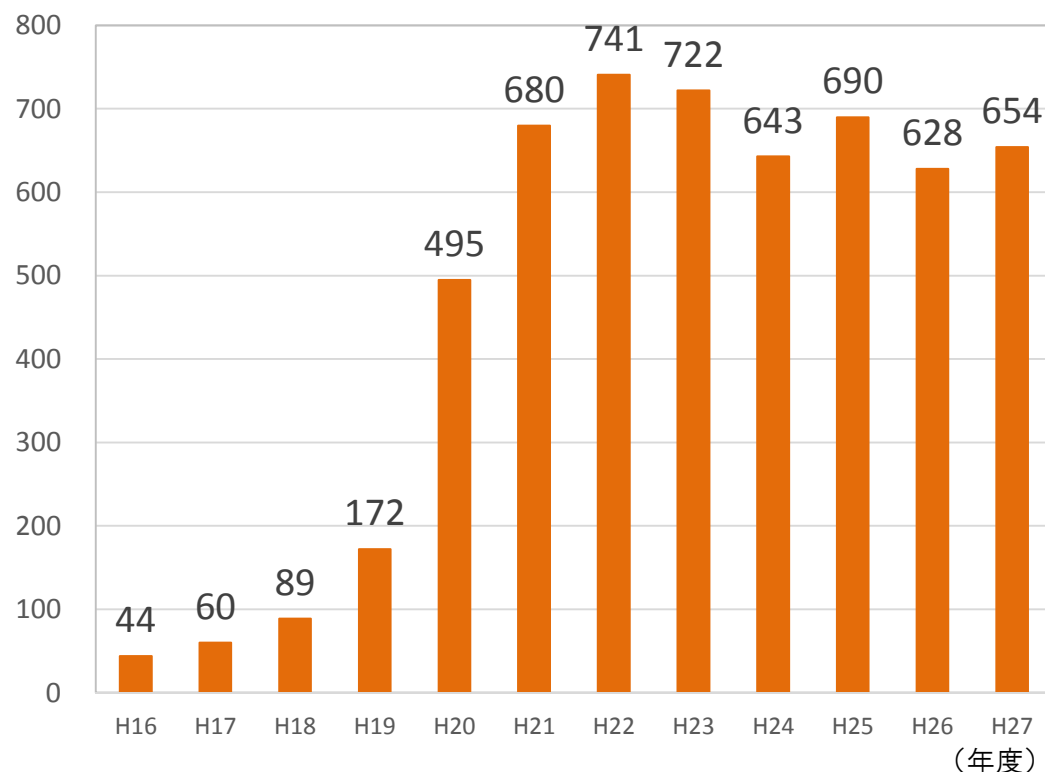


求償債権を譲渡する場合の書面交付



- 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。