

# URBAN-REPORT

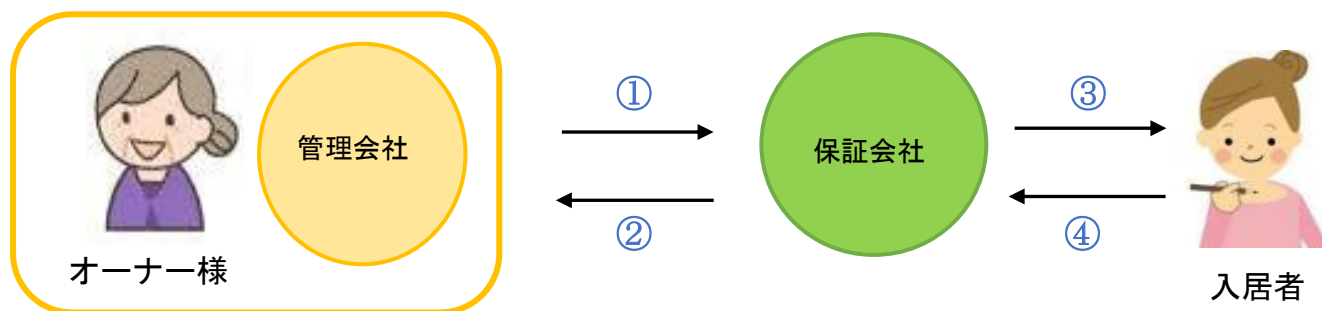
<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

## 【 家賃債務保証会社と登録制度について 】

### ◆ 家賃債務保証サービスとは？

そもそも家賃債務「保証会社」とは何なのか？不動産業に従事している我々にとっては当たり前の制度ではありますが、実際に部屋を借りるまでは馴染みがない方が大半かと思います。契約時に入居者は保証料を家賃債務保証業者（＝保証会社）へ支払うことで、家賃を滞納した場合は保証会社が家主に対して立替えをし、保証会社は立て替えた金額を入居者へ請求し、滞納分を回収する…このようなサービスを利用できるのが、家賃保証会社の制度です。保証会社によって保証対象（保証範囲）が異なる為、保証契約書の内容は十分確認する必要があります。



- ① 入居者からの家賃の支払いが遅れた報告（管理会社より）
- ② 入居者の代わりにオーナー様（管理会社を通して）に家賃を支払い
- ③ 家賃の支払いが遅れた原因を入居者にカウンセリングで確認
- ④ 立て替えた家賃の支払い

参考に、多くの保証会社で設定している保証範囲と初期費用等は下記の表の通りです。

保証料	初回：総賃料の50% / 更新：1年ごとに1万円の更新保証料
保証対象	滞納家賃、原状回復費用（経年劣化・自然損耗を除く）、残置物撤去費用、訴訟費用

【注】：その他保証会社によっては更新料・違約金などを対象としている。

対象内であっても、管理会社（貸主）との委託契約内容によって変動することもある。

最近では、少子高齢化・人間関係の希薄化・高齢単身世帯の増加等により、賃貸借契約を締結するにあたって入居時の連帯保証人の確保が困難な方が増えています。しかし、賃貸借契約において、貸主（または管理会社）は何らかの保証を求めるケースがほとんどかと思えます。こうした背景から、近年「家賃債務保証会社」の利用が増加しています。

【家賃債務保証の利用状況】平成22年 39% → 平成26年 56%

（（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より）

しかし、家賃債務保証業については明確な法規制がありません。そうした中で、国土交通省は一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設する動きがあり、実際に登録している保証会社もあります。

## ◆ 家賃債務保証業者の登録制度の概要

このような制度に登録するための条件と目的等について、具体的に公表している方向性は以下の通りです。

### 目 的

家賃債務保証業の適正な運営の確保、家賃債務保証業の健全な発達、賃借人等の利益を保護すること

### 条 件

- ・業務に関する基準を規定して内部規制、組織体制の整備を行うこと。
- ・コンプライアンスを遵守する為の研修を実施すること。
- ・賃借人からの相談又は苦情等に適切に応じる為の相談窓口を設置すること。
- ・家賃債務保証業務に関する一定期間の経験を有する役員が従事していること。
- ・安定的に業務を運営するための財産的基礎を有していること。・・・等

### 業務適正化の為のルール

- ・契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付、契約締結時に書面交付
- ・保証委託契約書の条項について消費者契約法に反する契約の制限
- ・賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿付け・・・等

今現在、登録があり国交省のHPで閲覧できる業者は58社です。登録した業者には指導等が実施されますが、あくまで任意の登録制度の為、登録が無くとも家賃債務保証業を営むことは可能になります。

弊社管理物件では、上記登録業者である ①日本セーフティー ②オリエントコーポレーション の2社をメインに使用しています。特に日本セーフティーについては、滞納回収から万が一の訴訟までのノウハウが豊富で対応も迅速な為、オーナー様にとっても心強い保証会社だと考えています。また、オリエントコーポレーションは信販系の保証会社の為、金銭的な信用があるか？（＝支払能力に問題がないか）の指標になります。

そして弊社の入居審査は保証会社だけが全てではありません。弊社の基準と2社の保証会社の審査結果を総合的に判断した上でご契約・ご入居頂いています。保証会社が通れば審査完了としている会社が多い中で、入居審査にある程度の重点を置いている事をご理解頂ければ幸いです。

## ◆ 最後に

国交省の調査により把握できているだけで、147社が保証事業を行っているとされています。登録している業者は決して多くは無いですが、近年の保証会社利用の割合を見ても、今後整備が進めば更に増えていくと考えられます。滞納督促についての規定（消費者法に違反しないか？等）、民法改正に伴う極度額の設定や保証契約書の改定などが明文化されていくことは明白です。そうなると、契約時に保証人に対して契約期間の保証額（家賃×24ヶ月分）の保証金額を示し、その意思を確認することになります。一般的な物件で200～300万の保証が出てきますので、保証人になる事を躊躇する人が増えてくるのは当然で、今後益々保証会社の利用が当たり前になってくると予想されます。保証会社であっても倒産してしまっても意味がありません。登録業者になるには一定の資金力も基準になっている為、優良な保証会社かどうか、今後新しく部屋を借りる方、保証会社の導入を考えているオーナー様にとっても、一つの指標になるのではないのでしょうか。