



特集

2 家賃債務保証事業のしくみと 家賃債務保証事業者協議会について

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会



はじめに



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日管協)は、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立、ならびに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的として活動しており、全国約2,000社の賃貸住宅管理業者と関連業者で構成される公益法人です。

日管協のロゴマーク(図1)は、幸福のシンボルであるクローバーをモチーフとして、日管協が親しみを持って世の中に受け入れられることをめざし、策定しています。四葉のクローバーの小葉は、それぞれ賃貸住宅市場にかかわりの深い「借主」「貸主」「会員(管理業者、関連業者)」「社会(地域、環境)」を表し、お互いの結び付きを一筆書きで表現しています。

本稿では、日管協の内部組織である家賃債務保証事業者協議会(以下、協議会)の活動内容や、家賃債務保証のしくみの概要、家賃債務保証業

者登録制度(国土交通省告示*1)の概要、協議会の業界団体としての取り組みとこれからのについてご紹介します。



協議会の設立意義と経緯



賃貸住宅に居住するに当たり、連帯保証人の確保が困難になっている現代において、家賃債務保証業者を利用するケースが増加しています。このようななか、家賃債務保証業界には、家賃債務保証業者を取りまとめる法律・ルール・団体等がありませんでした。そのため、各社の業務内容やルール・手順は、それぞれの経験や裁量によって行われていました。また、一部の悪質な事業者が借主の平穏な生活を害するという事案が多く発生していました。

このような社会的背景を受け、協議会は、家賃債務保証業の健全な発展と普及を通じて、貸主の賃貸住宅経営の安定化と借主の賃貸住宅への入居円滑化を図るため、2006年7月に27社で発足しました。同時に、加盟事業者が自主的に遵守する「業務適正化に係る自主ルール」*2(以下、自主ルール)を策定し、業界の健全化等に取り組んできました。その後も、加盟事業者向けに、保証委託契約における契約書や重要事項説明書等の実務で使う様式集の作成や、家賃債務保証事業に関する法令解説およびトラブルの未然防止策の紹介、さらには自然災害等の被災者への対応指針などを策定してきました。現在では保証業者団体として一番の加盟数とな

図1 日管協ロゴマーク



*1 国土交通省告示第898号(2017年10月2日)

*2 業務適正化に係る自主ルール <https://jpm.jp/hoshou/council/rule.html>



り、2022年1月時点での賛同加盟企業は88社に上ります。

単身世帯の増加や高齢者世帯の増加、さらに2020年の民法改正などもあり、家賃債務保証の制度利用率は上昇しており、その社会的な役割はさらに高まっています。家賃債務保証業者のトラブルの無い適正な業務運営が今まで以上に求められる時代となるなか、当協議会の活動目的や取り組みが、ますます意義のあるものとなっています。

家賃債務保証のしくみの概要

まず、家賃債務保証とは、入居希望者(借主)が賃貸住宅の契約を締結する場合に、家賃債務保証業者等が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度です。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、家賃債務保証業者等が一定の範囲内で家賃の立て替えをすることで貸主の滞納不安^{ふっしょく}を払拭し、借主・貸主双方の関係性を向上させます。

保証を利用するには保証委託料が必要です。多くの場合は、保証委託契約時(=賃貸借契約時)に所定の金額を支払い、加えて1年ごとなどで定期的に支払いが必要となっています。また、契約時の支払いは不要で入居中に毎月一定額を支払う場合もあります。支払方法は家賃債務保証業者や保証プランによって異なるため、よく確認してください。加えて、保証の申し込みは各社によって異なるものの、一般的に外国人や生活保護受給者も申し込みが可能です。まずは家賃債務保証業者にご相談ください。

保証のしくみは、契約形態により支払い先が異なり、主に「一般保証型」と「支払委託型」の2つに大別されます(図2、図3)。

一般保証型では通常時、借主と貸主の家賃支払いが滞らない場合には家賃債務保証業者は出てきません。代わりに、何かしらの原因で借主の家賃支払いに滞納が生じた場合に貸主が家賃債務保証業者に代位弁済請求し、家賃債務保証業者が貸主に代位弁済(立替払いに近いもの)を

図2 一般保証型

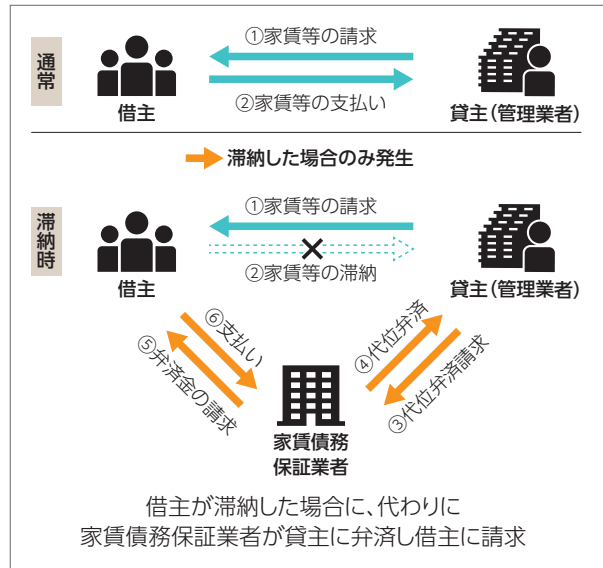
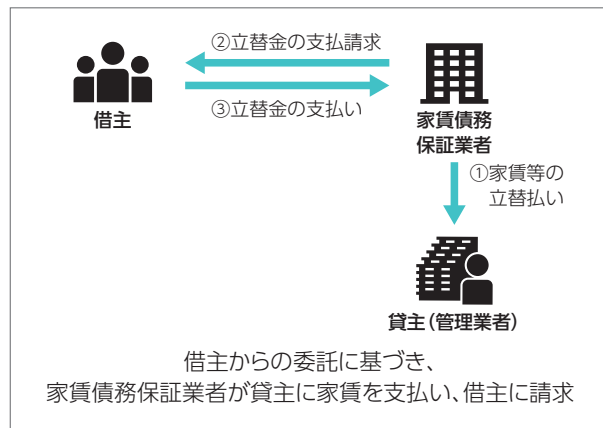


図3 支払委託型



行います。その後、家賃債務保証業者は代わりに支払った弁済金の請求を借主に行います。

一方、支払委託型では家賃を滞納している、していないにかかわらず、毎月の家賃を貸主へ家賃債務保証業者が立替払いし、立替金の支払い請求を借主に行います。

どちらにも共通するのは、立て替えたお金(弁済金)を借主に請求しているということです。家賃債務保証業者は借主に代わって立て替えているだけですので、立替金の支払いに応じない場合には、支払いが済むまで家賃債務保証業者から督促があることにも注意してください。

さまざまな事情から滞納に陥ってしまうことが考えられますが、支払えるめどを伝えることも重要です。もし滞納が見込まれる際には、1



人で抱え込まず、督促が来る前に管理業者や家賃債務保証業者、あるいは行政機関などに連絡し、相談してください。



家賃債務保証業者登録制度の概要



2017年10月25日、国土交通省は新たな住宅セーフティネット制度^{*3}の創設に伴い、家賃債務保証業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、借主等の利益保護を図ることを目的に、国への登録制度である「家賃債務保証業者登録制度」を創設しました(登録は任意制)。

本登録制度では、登録の要件として、家賃債務保証業者が財産的基礎要件や求償権行使の適切性などの一定程度の条件を満たしていることが必要です。さらに、業務適正化のためのルールとして、契約締結までに重要な事項に関する事前説明や書面の事前交付、虚偽告知および誇大広告の禁止などを遵守することが求められています。2022年2月末時点で84社の家賃債務保証業者が登録をしています。制度の詳細な内容や登録保証業者は、国土交通省のウェブサイト^{*4}に掲載されています。



協議会の今後の取り組み



(1) 時代に即した自主ルールの運営

家賃債務保証業を取り巻く環境は変化しており、今後は時代に即した自主ルールの改訂も検討しています。もし改訂する場合は、会員だけでなく、現在は会員ではない多くの家賃債務保証業者にも賛同してもらい、協議会に参画してもらえるルールへの再構築をめざします。

(2) 家賃債務保証業の認知度向上

借主から「家賃債務保証のしくみが分からない」「保険との違いが分からない」という声が依

然として協議会に寄せられますが、より多くの借主が家賃債務保証を理解したうえで家賃債務保証業者を利用してもらえるよう、周知活動にも力を入れていきます。

(3) 居住支援活動の取り組み

借主が個人の連帯保証人を確保できない場合でも、家賃債務保証業者を利用することで賃貸住宅への入居を円滑に進めることが期待できる点が家賃債務保証の本来のメリットであり、通常の借主よりも住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者への家賃債務保証の普及が今後の課題であると考えています。

国土交通省の新たな住宅セーフティネット制度における家賃・家賃債務保証料の低廉化支援について、協議会も本制度の普及・促進に取り組んでいます。協議会ではこれまでに居住支援を主題としたセミナーを数回実施してきましたが、今後は、家賃債務保証業と居住支援活動が結び付き、課題を解決できる具体的な取り組みにも力を入れます。



おわりに



現在、家賃債務保証業は、国土交通省の家賃債務保証業者登録制度や業界団体の自主ルール等で運用しています。協議会は自主ルールを会員に徹底することと、多くの家賃債務保証業者に加盟してもらい、貸主・借主にとってトラブルの無い家賃債務保証業を推進することが最も重要な責務と考えます。

「社会から真に必要とされる家賃債務保証業者」が整備・発展できれば、賃貸住宅にかかわるすべての人が安心・安全に暮らすことができます。そのために、協議会は今後も引き続きたゆまぬ活動を続け、本稿で掲げてきた目標を実現できるよう努力を続けます。

*3 国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度について」 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html
住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援を3つの大きな柱としている

*4 国土交通省「家賃債務保証業者の登録制度の概要」 <https://www.mlit.go.jp/common/001203919.pdf>
登録家賃債務保証業者一覧 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000028.html