

## 家賃債務保証に関する実態調査結果報告

①社団法人埼玉県宅地建物取引業協会（社団法人全国宅地建物取引業協会連合会の会員）、②社団法人福岡県宅地建物取引業協会（同上）、③社団法人全日本不動産協会、④財団法人日本賃貸住宅管理協会に対して質問事項（部会参考資料9-1）に基づくヒアリングを実施した（①②については平成23年3月7日、③については同年8月10日、④については同年9月8日に実施）。これらのヒアリング結果を事務局が取りまとめたものを、以下の「ヒアリングの要旨」のとおり報告する。

また、社団法人不動産流通経営協会を通じて同協会の会員に対して質問事項（部会参考資料9-1）を送付し、4社から回答を得た。同協会が平成23年3月にこれらの回答を整理し、事務局が取りまとめたものを、以下の「回答の要旨」のとおり報告する。

なお、以下の報告においては、ヒアリングを実施した上記各協会をそれぞれ順序不同で「甲協会」、「乙協会」、「丙協会」、「丁協会」と呼ぶ。また、上記4社をそれぞれ「A社」、「B社」、「C社」、「D社」と呼ぶ。

- 1 不動産賃貸借の実務において、家賃債務に関する保証人を求めない場合はありますか。もし保証人を求めない場合があるのであれば、それが例えばどのような事例であるかを御教示ください。また、おおむねどの程度の割合で存在するのかも御教示ください。

## （ヒアリングの要旨）

## （1）甲協会

5%程度（法人が社宅を借り上げる場合など）

## （2）乙協会

2%程度（法人が社宅を借り上げる場合など）

## （3）丙協会

ほとんどない（あるとすれば、法人が社宅を借り上げる場合や上場会社が事務所を借りる場合など）

## （4）丁協会

4～10%程度（賃借人が上場会社である場合や取引先の紹介を受けた者である場合など）

## （回答の要旨）

## （1）A社

30%程度（賃借人が一定規模以上の法人である場合）

## （2）B社

30%程度（賃借人が大手法人（資本金5000万円以上）である場合）

(3) C社

40%程度（賃借人が公的機関や大手法人である場合）

(4) D社

15%程度（賃借人が上場会社又はそれに類する法人である場合）

2 家賃債務に関する保証人が存在する場合、賃借人（主債務者）と保証人との関係には、どのようなものがありますか。親族関係であることが多いであるとか、根保証人が家賃債務保証会社であることが多いであるなど、具体的に御教示ください。

（ヒアリングの要旨）

(1) 甲協会

賃借人が個人である場合には親族（親や近隣に住む親戚）、賃借人が法人である場合には居住者を保証人とする人が多い。賃借人が外国人である場合には知人を保証人とすることもある。

(2) 乙協会

賃借人が個人である場合については、家賃債務保証会社を保証人とする場合が半数程度に達しているほか、親や上司を保証人とする場合も多い。賃借人が法人である場合には代表者に加えて居住者、賃借人が外国人である場合には上司や留学センターの者を保証人とする人が多い。

(3) 丙協会

親族（特に親）を保証人とする場合が多い。会社の上司を保証人とする場合もある。家賃債務保証会社を保証人とする場合も増えているが、保証料が高いことから増える一方というわけではない。

(4) 丁協会

親族（特に親）を保証人とする場合がほとんどであるが、家賃債務保証会社を保証人とする場合もある。

（回答の要旨）

(1) A社

親が子の保証人となる場合が最も多い。子が高齢の親の保証人となる場合もある。家賃債務保証会社を保証人とする場合も増加傾向にある。

(2) B社

親族40%、家賃債務保証会社30%、保証人を求めない場合が30%

(3) C社

親族を保証人とする場合が多い。家賃債務保証会社を保証人と場合もあるが、その場合には親族に加えて家賃債務保証会社を保証人とする例が多い。

(4) D社

家賃債務保証会社を保証人とするのを賃貸の条件としているが、賃借人の求

めがある場合には保証能力のある3親等内の親族を保証人とすることもある。最近では家賃債務保証会社を保証人とする例が増えている。

- 3 家賃債務に関する保証人が個人である場合に、現実に保証人に対して延滞賃料等の支払を求める事例は、どの程度の割合で存在しますか。

(ヒアリングの要旨)

- (1) 甲協会

10%

- (2) 乙協会

0.3%

- (3) 丙協会

保証人に支払を求める事例は多くない。

- (4) 丁協会

原則として支払を求める会員もいれば、原則として支払を求めない会員もいる。ただし、いずれの会員も保証人からの回収にはそれほど期待していない。保証人がスムーズに支払うのであれば保証人から回収するというスタンスである。

(回答の要旨)

- (1) A社

3か月以上の賃料滞納が発生すると多くの場合保証人に支払を求めているが、3か月以上の賃料滞納が発生する率は0.5%以下である。

- (2) B社

賃料滞納時には100%保証人に支払を求めている。

- (3) C社

回答なし

- (4) D社

2%

- 4 家賃債務に関する保証人が個人である場合に、賃貸人（債権者）と保証人との間で保証責任をめぐる紛争が生じた事例はありますか。

もし賃貸人（債権者）と保証人との間で保証責任をめぐる紛争が生じたことがあるのであれば、その紛争の内容について御教示ください。

(ヒアリングの要旨)

- (1) 甲協会

保証人から「家賃の滞納をもっと早く知らせてほしかった」という主張を受けられることがある。

- (2) 乙協会

保証人から「1か月分の滞納家賃を支払うから、その後は保証人を替えてほしい」、「賃借人を勤当したので、自分は保証責任を負わない」という主張を受けることがある。

(3) 丙協会

賃貸借の期間が長期化することにより保証人であることの自覚が薄れていくことに起因する紛争（保証責任の否定など）がある。

(4) 丁協会

保証人から「保証人をやめたい」、「賃借人が勝手に実印を持ち出しただけで、自分は保証人ではない」、「賃借人とは縁を切ったので、保証責任を負わない」という主張を受けることがある。

(回答の要旨)

(1) A社

保証人から「保証の範囲を理解していなかった」、「賃借人とは縁を切ったので、自分は保証責任を負わない」という主張を受けることがある。

(2) B社

保証人から「賃借人が勝手に自分を保証人とした」、「保証の認識が薄いまま保証人となった」という主張を受けることがある。

(3) C社

保証人自身が所在不明となっていたり支払不能となっていたりする場合が多いので、基本的には紛争にならない。

(4) D社

紛争が生じた例はない。

5 家賃債務に関する保証人が個人である場合に、保証人に対して支払を求める延滞賃料等について、金額の上限を設定したり、保証人が責任を負うべき期間を限定したりするなど、保証人が過大な責任を負わないようにするための対応を取っていますか。

もし対応を取っているのであれば、その内容について御教示ください。

(ヒアリングの要旨)

(1) 甲協会

金額の上限設定や保証期間の限定はしていないが、遅延損害金を請求しないようにはしている。

(2) 乙協会

金額の上限設定や保証期間の限定はしていないが、分割弁済を認めたり、給与の差押えをしないようにはしている。

(3) 丙協会, 丁協会

特に対応は取っていない。

(回答の要旨)

(1) A社

金額の上限設定や保証期間の限定はしていないが、賃貸借契約の更新時に改めて保証人に実印を押してもらうことはある。また、定期賃貸借の場合において、賃貸人が契約終了の通知を怠ったことにより賃貸期間が延長されたときは、保証期間は延長しないことにしている。

(2) B社, C社, D社

特に対応は取っていない

6 根保証に関しては、平成16年の民法改正により、主たる債務の範囲に金銭の貸渡し又は手形の割引を受けることによって負担する債務（貸金等債務）が含まれるもの（貸金等根保証契約）については、限度額を定めることが必要となるとともに、保証期間は最長でも5年に制限され、当事者の合意なしにはその期間の更新ができないことになりました。

仮に、このような規制を家賃債務に関する保証にも及ぼす場合には、どのような影響が生じると考えられますか。

(ヒアリングの要旨)

(1) 甲協会

賃貸借契約が更新されているのに保証契約が終了するのは困る。根保証に関する規定を家賃債務保証にも及ぼすのであれば、保証契約の終了を理由とする賃貸借契約の解除を可能とすべきである。

(2) 乙協会

賃貸借契約が更新されているのに保証契約が終了するのは困る。根保証に関する規定を家賃債務保証にも及ぼすのであれば、保証契約の終了を理由とする賃貸借契約の解除を可能とすべきである。

家賃債務保証会社の需要が増すかもしれないが、保証料などの点で賃借人の負担も増すから、結局、住居を借りることのできない者が増えることになる。

(3) 丙協会

賃貸借契約が更新されているのに保証契約が終了するのは困る。定期賃貸借が増えることになる。

(4) 丁協会

賃貸借契約が更新されているのに保証契約が終了するのは困る。

(回答の要旨)

(1) A社

賃貸借契約の更新について自動更新又は法定更新を慣習としているエリア（関西等）や首都圏の賃貸借のうち更新時に保証人の承諾を得ていないケースについては、更新時に保証人の承諾を得る作業を追加する必要があり手間が増える。また、万一保証人の承諾を得られなかった場合はどうするのか。保証人がいなくな

ったことを理由とする賃貸借契約の解除や更新拒絶はできないから、結果的に保証人のいない賃貸借契約となってしまう。例えば、その場合の管理会社の責任などは、どのように判断されるのか。

管理会社の立場からすると、賃貸人に極度額や保証期間についての理解をしてもらえるか不明である。

5年を超える定期賃貸借契約の締結が難しくなる。

家賃債務保証会社の活用が課題となる。

(2) B社

家賃債務保証会社が増えることになる。

(3) C社

根保証に関する規定を家賃債務保証にも及ぼすのであれば、それと併せて、当事者の合意がなければ賃貸借契約を更新することができないという制度にすべきである。そうしなければ、主債務を負う賃借人と保証債務を負う保証人の立場の整合性を維持することができなくなる。

(4) D社

家賃債務は賃貸借契約が継続する限り発生するものであって、定期賃貸借の場合を除き将来いつまで発生するかわからない債務であるから、家賃債務保証に極度額を定めることは賃貸人にとって極めて不利益であって、取引の実態にそぐわないことになる。

以 上