

家賃債務保証に関する実態調査結果報告

一般社団法人全国賃貸保証業協会（以下「甲協会」という。）、財団法人日本賃貸住宅管理協会（以下「乙協会」という。）を通じて各協会の会員に対して質問事項（部会参考資料 10-1）を送付し、甲協会の会員 10 社、乙協会の会員 28 社から回答を得た。甲協会が平成 23 年 2 月に、乙協会が同年 3 月にこれらの回答を集計し、事務当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。

- 1 不動産賃貸借の実務において、現実に賃借人（主債務者）に代わって家賃債務を支払う事例は、どの程度の割合で存在しますか。

（回答の要旨）

- (1) 甲協会

8. 8%

- (2) 乙協会

13. 1%

- 2 家賃債務に関する保証の求償権について保証人を求めない場合がありますか。

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も御教示ください。

（回答の要旨）

- (1) 甲協会

【保証人を求める契約の割合】

26. 1%

【保証人を求める事例】

- ・ 賃借人が高齢者、低所得者、外国籍保有者である場合
 - ・ 賃借人が無職の者、未成年者である場合
 - ・ 賃借人が申込みの基準を満たさない者である場合
 - ・ 提携不動産会社が行う高齢者専用賃貸住宅の賃貸借の場合
 - ・ 賃借人が帝国データバンクに載っていない法人である場合
- など

- (2) 乙協会

【保証人を求める契約の割合】

28.9%

【保証人を求める事例】

- ・ 賃借人が高齢者，低所得者，外国籍保有者である場合
- ・ 賃借人が無職の者，未成年者である場合
- ・ 賃借人が収入等の申込み基準を満たさない者である場合
など

3 求償権について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など，具体的に御教示ください。

（回答の要旨）

（1）甲協会

- ・ 親族が多い
- ・ 知人，友人
- ・ 同僚，上司
- ・ 法人が賃借人である場合の代表者，入居者
など

（2）乙協会

- ・ 親族が多い
- ・ 知人，友人
- ・ 同僚，上司
- ・ 法人が賃借人である場合の代表者，入居者
など

4 求償権についての保証人が個人である場合に，現実に保証人に対して求償を求める事例は，どの程度の割合で存在しますか。

（回答の要旨）

（1）甲協会

3.5%

（2）乙協会

22.5%

5 求償権についての保証人が個人である場合に，家賃債務保証会社と保証人との間で求償権についての保証責任をめぐる紛争が生じた事例はありますか。

もし家賃債務保証会社と保証人との間で求償権についての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。

(回答の要旨)

(1) 甲協会

保証人が以下のとおりの主張をするトラブル

- ・ 連帯保証人になった覚えがない。
- ・ まず本人に請求してほしい、本人が払えるはずだ。
- ・ 金額に納得がいかない。
- ・ 本人と付き合いがなくなったので請求しないでほしい。
- ・ 連帯保証人を降りたい。

(2) 乙協会

保証人が以下のとおりの主張をするトラブル（ただし、紛争やトラブルはないとの回答もあった）

- ・ 連帯保証人になった覚えがない。
- ・ まず本人に請求してほしい、本人が払えるはずだ。
- ・ 金額に納得がいかない。
- ・ 本人と付き合いがなくなったので請求しないでほしい。
- ・ 連帯保証人を降りたい。

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。

(回答の要旨)

(1) 甲協会（10社中。複数回答あり。）

- ・ 契約書（条文）の修正・改定が必要になる。（4社）
- ・ 影響はない。（4社）
- ・ 求償債権の保証契約の更新業務が発生、煩雑化する。（2社）
- ・ 家賃債務保証をする際の審査が厳しくなる。（1社）
- ・ 求償債権の保証人が更新に応じなくなる。（1社）
- ・ 求償債権の回収リスクが高まる。（1社）

(2) 乙協会（28社中。複数回答あり。）

- ・ 影響はない（求償債権の保証を求めているため）。（10社）
- ・ 求償債権の保証人が更新に応じなくなる。（7社）
- ・ 契約書（条文）の修正・改定が必要になる。（6社）

- ・ 求償債権の保証契約の更新業務が発生，煩雑化する。（６社）
- ・ 求償債権の保証の有用性が薄れることから，家賃債務保証の保証料が高くなる。（３社）
- ・ 継続的な保証料収入が無くなる。（２社）
- ・ 不明。判断しかねる。（２社）
- ・ 家賃債務保証をする際の審査が厳しくなる。（１社）
- ・ 求償債権の回収リスクが高まる。（１社）
- ・ 求償債権の保証の有用性が薄れる。（１社）
- ・ 家賃債務保証の更新の可否を判断することができるようになるため，不良債権（求償債権）の減少につながる。（１社）

以 上