

～大家さん大学～

最近よく使われる
**「保証会社」の仕組みと
最近の傾向**

公益社団法人 東京共同住宅協会
相談員 新村（しんむら）



● もくじ

1.保証会社の最近の傾向

1-1.家賃保証会社の利用は年々増加

1-2.家賃保証会社の利用が増えているのはなぜ？

1-3.連帯保証人に関する民法改正とは？

2.家賃保証会社とは

2-1.家賃保証会社のしくみ

2-2.連帯保証人とのちがい

2-3.サブリースとのちがい

3.家賃保証会社利用のメリット・デメリット

3-1.家賃保証会社利用のメリット

3-2.家賃保証会社利用のデメリット

4.家賃保証会社の種類と内容

4-1.家賃保証会社の種類

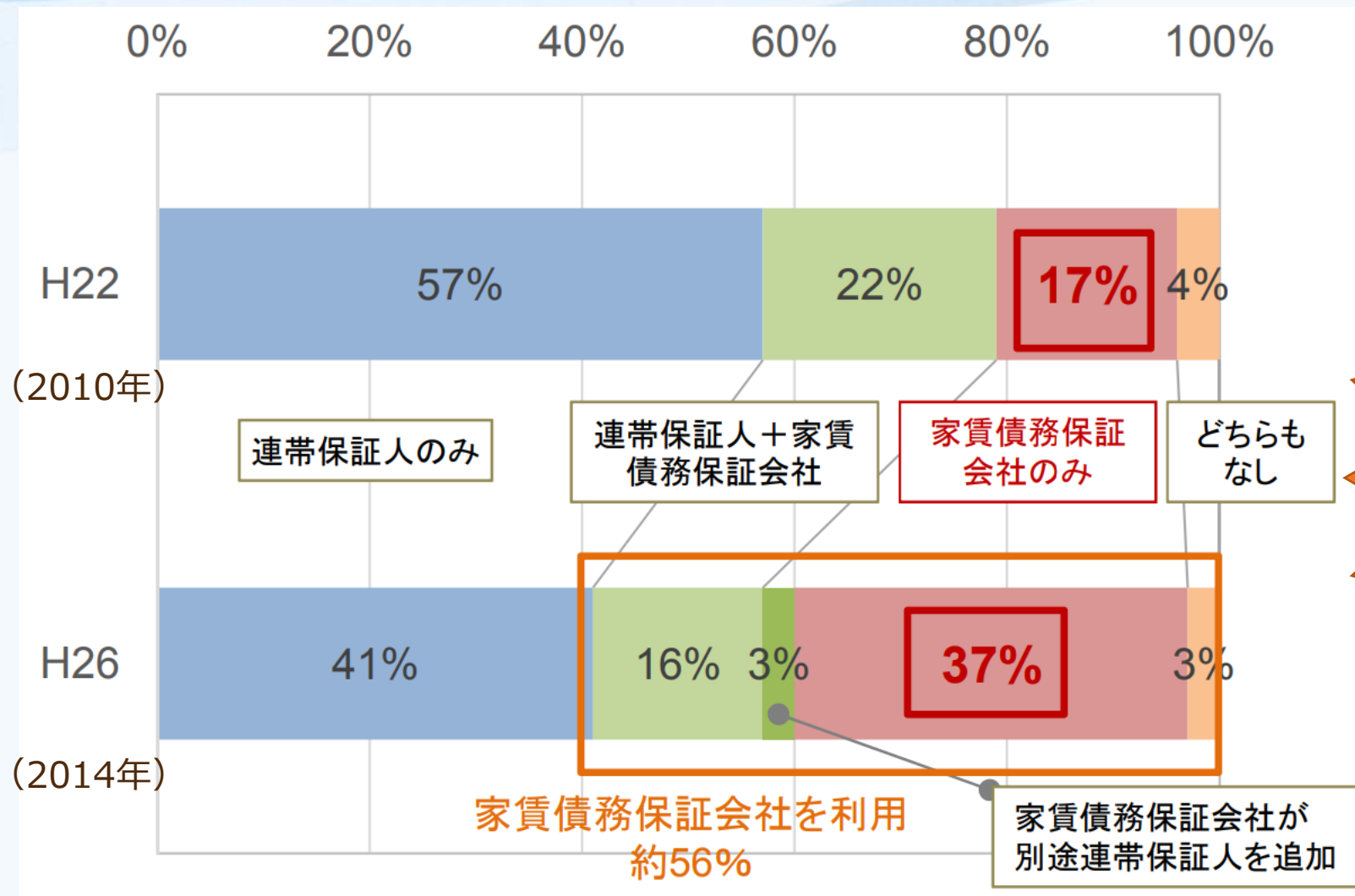
4-2.家賃保証会社の特徴

4-3.保証の内容

4-4.信頼できる保証会社の見極めかた

5.まとめ

1-1. 家賃保証会社の利用は年々増加



出典：国土交通省住宅局「家賃債務保証の現状」（2016年10月）

2020年度の
家賃債務
保証会社の
利用率は
約8割に
まで上昇
※国土交通省
調査データより

1-2. 家賃保証会社の利用が増えているのはなぜ？

- ・外国人入居者の増加
- ・高齢者単身世帯の増加
- ・人間関係の希薄化

(連帯保証人を頼める人がいない)

- ・物件オーナーのリスク回避志向の高まり
- ・**連帯保証人に関する民法改正**



1-3. 連帯保証人に関する民法改正とは？

- ・2020年4月に施行された民法改正「個人が連帯保証人になる場合は保証の上限を示す“**極度額**”の設定が義務化」

入居者リスク

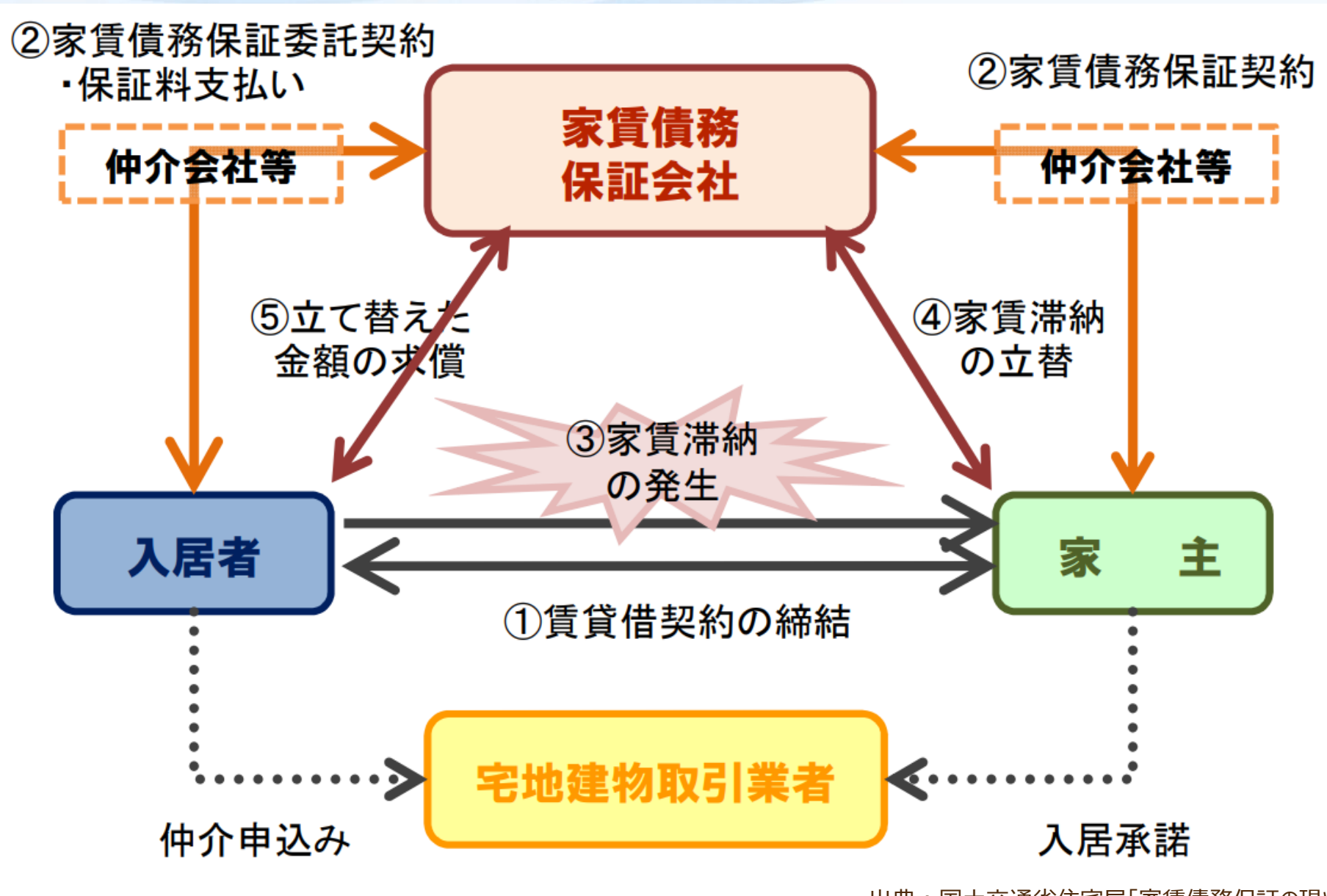
高額な保証金額が提示されるため連帯保証人になることをためらう人が増え、連帯保証人を頼めない

オーナーリスク

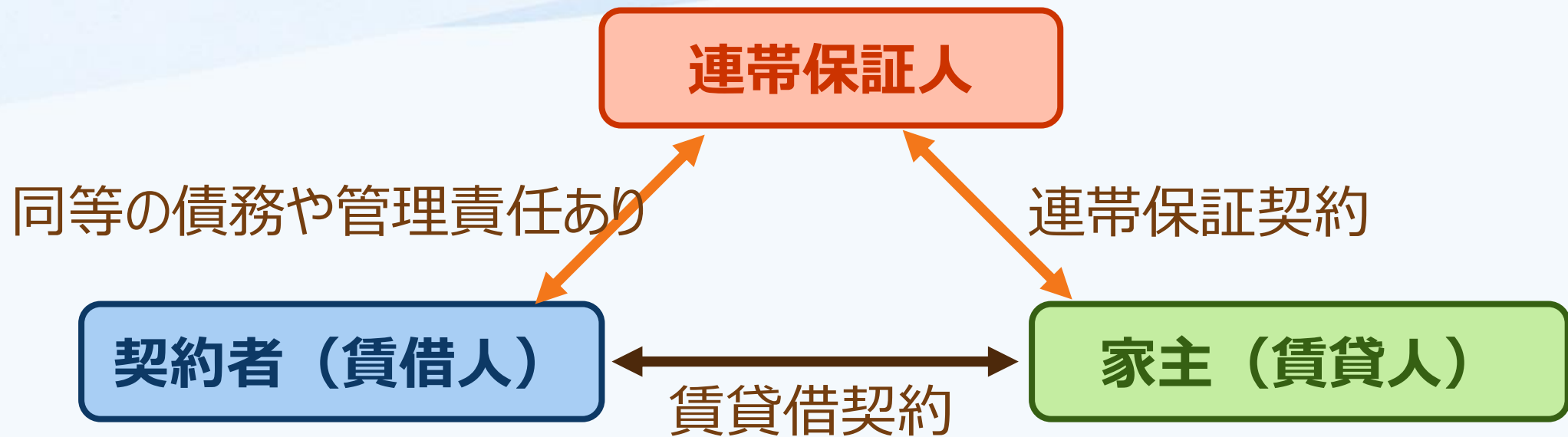
極度額を超えた部分の債務は連帯保証人に請求できず、オーナーの負担に！

家賃保証会社の利用が**増加**！

2-1. 家賃保証会社のしくみ



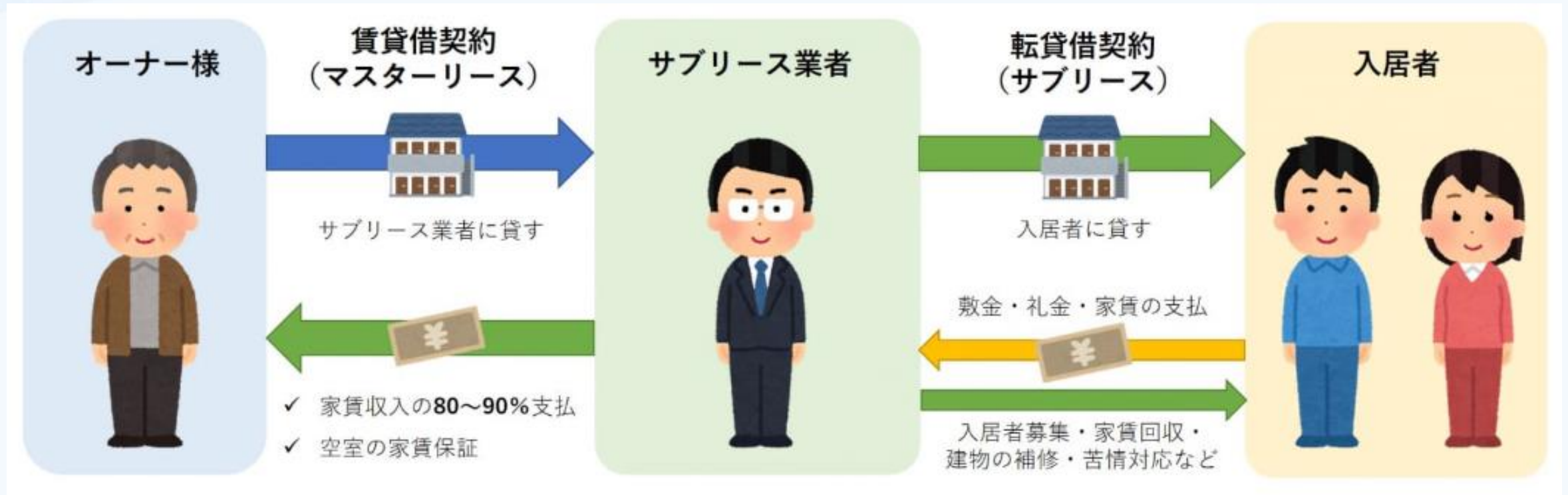
2-2. 連帯保証人とのちがい



- ・連帯保証人とは、契約者が万が一家賃の支払いを延滞した場合や失踪した方に、契約者と同じ債務や管理責任を負わなければならない人のことです。
- ・親や近しい親戚などに頼む人が多い

2-3. サブリースとのちがい

「家賃保証」の仕組みと「サブリース」は全く仕組みが異なる



サブリースは、サブリース会社と物件オーナーの間で賃貸借契約を結び、一定期間サブリース会社が物件を一括借り上げる仕組みです。

3-1. 家賃保証会社利用のメリット

オーナーメリット

- ・家賃の入金が滞ることがない
- ・クリーニング費用、訴訟費用などが保証内容に含まれていれば、オーナーにとっての負担が減る
- ・保証人が立てられない入居者も受け入れられる
- ・家賃保証がある分、敷金などの初期費用を抑えることが可能になり、他物件との差別化を図ることができる
- ・入居審査を保証会社にお任せできる

入居者メリット

- ・連帯保証人が立てられなくても入居が可能になる
- ・国籍や職業、年齢などによって入居審査に通りにくい人でも、入居できる可能性がある
- ・家賃滞納によって家族や親戚などに迷惑をかけずに済む

3-2. 家賃保証会社利用のデメリット

オーナーデメリット

- ・家賃保証会社の倒産リスク
- ・入居審査を完全に任せてしまうため、大家さん自身の経験として身に付かない
- ・保証会社からの督促が厳しく、入居者の退去率が上がる可能性がある
- ・管理会社、客付けの仲介会社が指定する保証会社以外を選べない

入居者デメリット

- ・保証料を支払わなければならない
- ・家賃滞納時の督促が機械的になり厳しくなる
- ・利用する保証会社を自由に選べない
- ・保証会社を利用できない物件がある

4-1. 家賃保証会社の種類

信販系

・クレジットカードの発行事業をはじめとした信用取引を行っている会社。審査時には、クレジットカードの利用歴を含む信用情報を照会し、延滞歴や債務整理、自己破産の有無を審査。

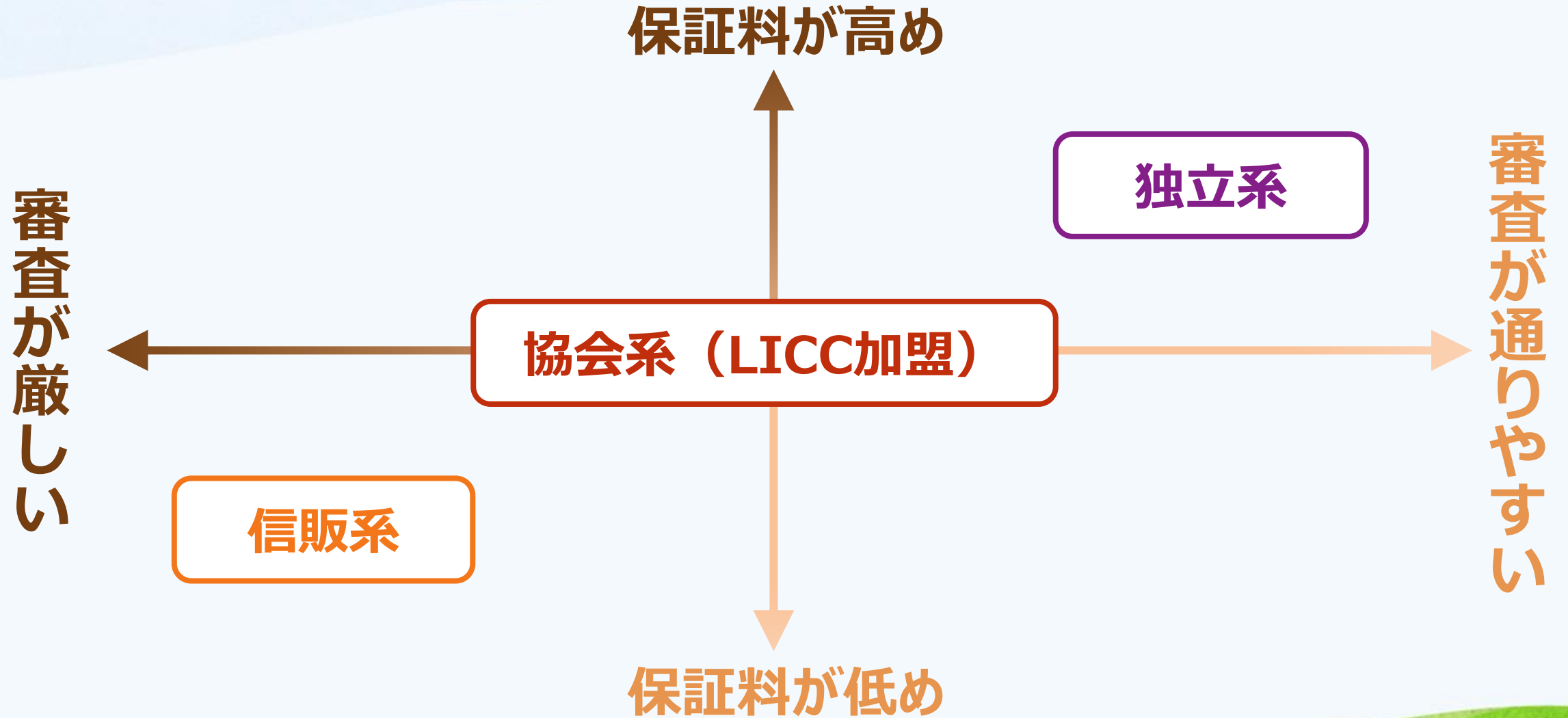
協会系（LICC加盟）

・LICCとも呼ばれる「全国賃貸保証業協会」に加盟している会社。同協会に加盟している家賃保証会社を利用した人の履歴が共有されそれらを照会しながら審査。

独立系

・過去の延滞歴や事故歴を照会せず、独自の審査基準で審査をする会社。申込内容や提出資料をもとに審査。

4-2. 家賃保証会社の特徴



4-3. 保証の内容

保証対象	A社	B社	C社
賃料・共益費・管理費	●	●	●
変動費（光熱費・町会費他）	●	▲	×
更新料・短期解約違約金	●	▲	×
原状回復費用	●	●	▲
明渡訴訟費用	●	▲	×
家賃補償（室内死亡時）	×	●	▲
残置物処理費用	×	●	▲

4-4. 信頼できる保証会社の見極めかた

①家賃債務保証会社→誰の許可も認定もいらずに設立可



「家賃債務保証業者登録制度」2017年10月～

「一定の基準を満たしている家賃債務保証会社は、国土交通大臣の登録を受けることができる」という任意登録制度

②管理会社・仲介会社が保証会社を指定する



信頼できる管理会社・仲介会社に依頼する

＜例＞ 審査が厳し過ぎる→空室期間が長くなる

審査が通り過ぎる→クレーム・トラブルが増加し優良者が退去



5. まとめ

- ・保証会社の**利用率は約8割に上昇!**
- ・連帯保証人に関する民法改正などの理由で**今後さらに増加傾向**
- ・サブリース契約の空室保証とは**しくみが異なる**
- ・オーナー、入居者にそれぞれメリット・デメリットがある
- ・家賃保証会社の種類と内容は、一長一短
各社の**特徴を活かした利用方法**が安定した賃貸経営に結びつく
- ・保証会社は、つきあいのある管理会社、仲介会社次第
信頼できる管理会社、仲介会社選びが保証会社選びにつながる



**ご視聴、ありがとうございました！
チャンネル登録、おねがいします！**



**お悩みごとがあれば、
どんな些細なことでも結構です
まずはご相談ください**

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談員 新村（しんむら）

東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル4F

TEL : 03-3400-8620 FAX : 03-3499-1299