

入居審査・家賃保証会社の注意点

～入居前に知っておきたい重要ポイントをお伝えします～

入居審査の流れ

①申込受付

申込内容や写真付き身分証など必要書類の確認

②保証会社審査

申込内容を保証会社に送り審査

③申込人・緊急連絡先への電話確認

申込人本人に申込意思や引越理由など改めて確認

緊急連絡先にも間違いがないか確認

④オーナー様審査

申込内容を伝え、契約を進めてよいか最終確認

審査のポイント

- 安定した収入があるか（家賃の3倍が目安）
- 勤務先・勤続年数（在籍確認も必須）
- 引越し理由の確認（通勤時間や異動、転職など）
- 人柄（電話確認時の話し方などの印象）
- 緊急連絡先との関係性（親兄弟などの親族が基本）

保証会社とは

賃貸契約において家賃の支払いを保証する会社

賃借人が滞納した場合に代わりに支払いを行う

高齢化社会や単身者世帯も増加により、親族を基

にした連帯保証人が立てにくくなったことで普及

信販系保証会社

【特徴】

クレジット会社や金融機関が運営
信用情報機関の情報を活用して審査
クレジットカードの利用履歴や自己破産歴、延滞情報などを
総合的に判断

【メリット】

- ・ 信頼性・保証力が高い

【デメリット】

- ・ 審査が厳しい

【向いている方】

- ・ 会社員・公務員などの安定収入のある方

協会系保証会社

【特徴】

全国賃貸保証協会に加盟している保証会社が運営
加盟社間で申込情報や滞納情報をデータベース化し共有
過去の滞納歴などで総合的に判断

【メリット】

- ・ 利用履歴が共有されるためトラブル防止

【デメリット】

- ・ 信販系に比べると審査基準が緩い

【向いている方】

- ・ 過去にトラブルがない堅実な方

独立系保証会社

【特徴】

保証専門企業や不動産会社が運営
独自の審査基準のため柔軟で対応もスピーディー

【メリット】

- ・ 独自基準のため審査が通りやすい

【デメリット】

- ・ 対応品質にバラつきがある

【向いている方】

- ・ 自営業やフリーランス、生活保護や高齢者など

保証会社選びのポイント

◆家賃以外の保証範囲の確認

- ・更新料や短期解約違約金
- ・退去時の原状回復費用や残置物撤去費用
- ・法的手続き費用（明け渡し訴訟費用・強制執行）
- ・入居者死亡時の補償（孤独死・自殺・他殺）

◆滞納発生時の手続きの確認

- ・一定期間の間に保証会社に申請が必要な場合あり

管理会社に任せるメリット

- ◆ 契約管理の一括対応
- ◆ トラブルにも迅速な対応
- ◆ オーナー様のリスク・手間を軽減
- ◆ 専門知識を持ったスタッフが対応

まとめ



安心経営の3つの柱

- ① 正しい入居審査
- ② 信頼できる保証会社
- ③ 頼れる管理会社