

家賃債務保証について

■制度の概要■

家賃債務保証とは、賃貸住宅への入居希望者が、入居の契約を締結する際に、保証会社や信販会社等が借主の連帯保証人と同様な役割を果たす制度です。

借主が賃貸借契約期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社等が一定範囲で立て替えて支払を行います。

■制度利用の利点■

貸主	借主
<ul style="list-style-type: none"> ●賃貸可能な入居者が増え、物件を希望者に貸しやすくなる。 ●家賃等の滞納のリスクが減り、賃貸経営が安定的になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●連帯保証人がいなくても希望する物件が借りやすくなる。 ●制度の利用により貸主との信頼関係が向上する。

■家賃債務保証の必要性■

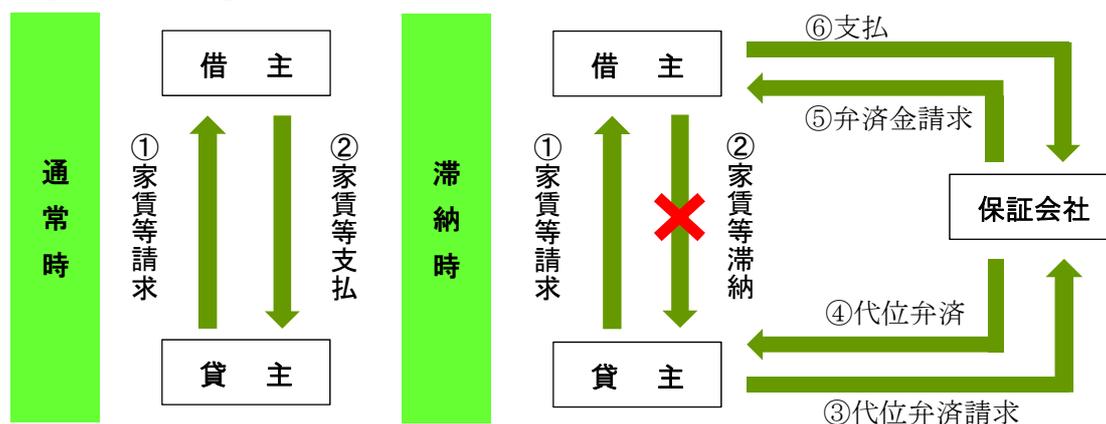
従来は賃貸住宅の入居契約の際には親子や親族に連帯保証人を頼むのが一般的でした。しかし、近年家族関係の希薄化や高齢化等により、連帯保証人を頼みたくない、あるいは頼める人がいないなど、連帯保証人の確保が困難なケースが増加しています。国土交通省でも、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に配慮を要する方の入居の円滑化を確保するため、家賃債務保証の活用について、施策の方向性を位置づけています。

■制度の仕組み■

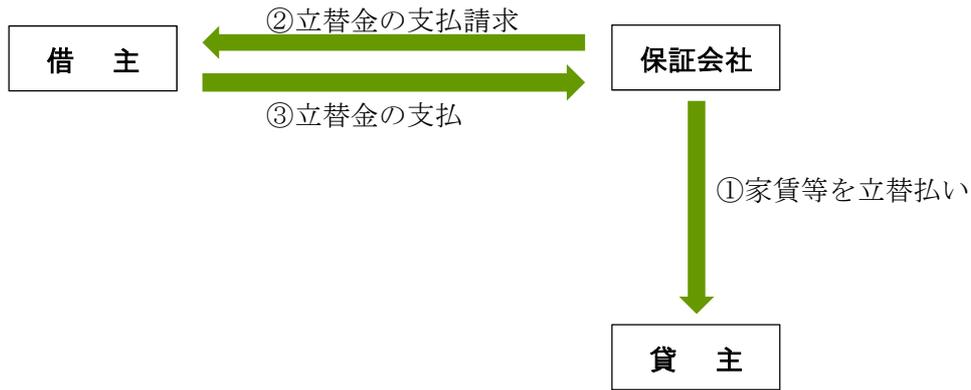
家賃債務保証の仕組みは主に2種類あります。

一般保証型	借主が家賃を滞納した場合に、保証会社が貸主に弁済し、その後保証会社が借主に弁済金を請求
支払委託型	借主からの委託に基づき、滞納時でなくとも保証会社が毎月貸主に家賃を支払い、立替金を借主に請求

【一般保証型】



【支払委託型】



■主な保証内容■

家賃滞納の保証	保証内容の中心となるもので、借主が家賃滞納した場合に、家賃の立替を行う
賃料回収の代行	貸主の代わりに保証会社が毎月の家賃等を借主から回収
訴訟費用の負担	保証会社が回収を行っても家賃の不払いが続き訴訟に発展した際に必要な訴訟費用を負担
原状回復・残置物撤去の費用負担	借主の退居後、入居可能な状態に原状回復するための費用、借主の残置物（退居後に残された私物）の撤去費用を負担

※保証会社によって保証内容及び保証限度額が異なります。（孤独死保険等も有）

■保証料■

保証会社が家賃支払の連帯保証を行うために必要な費用として、借主から保証料を手数料として受け取ります。

保証料は保証会社によって異なり、入居契約時に初回保証料（賃料合計月額額の30～100%程度）、保証契約の更新時に更新保証料（賃料合計月額額の10%または1万円程度）を設定している場合が一般的です。

■一般的な利用の流れ■

