

| | ご意見・ご質問 | 回答 |
|---|---|--|
| 1 | <p>家賃保証のうち、賃貸人ではなく賃借人が保証料を支払う（形式的にも実質的にも支払義務者である場合だけでなく、実質的に負担する場合を含む）場合、賃料債務支払不能の危険は賃借人が保証料支払によって既に保険しているのであるから、家賃保証会社の賃借人に対する求償権の行使は賃借人に二重払いを強いるものである。本来であれば、賃貸借契約が終了すべきだけの家賃滞納（目安として3か月程度）が発生して以降は、賃貸借契約の終了に伴って保証契約も終了し、以後、求償権は発生すべきでない。そのため、3か月分以上の家賃の求償権は発生し請求・回収できないことを規定すべきである。</p> | <p>「保証」と「保険」は異なり、「保証」とは、「主たる債務が履行されない場合に履行する責任を負う」ものです。家賃債務保証も賃借人が家賃等の支払義務を履行しない場合、賃借人に代わって立替払い等で債務を履行し、その立替え等の額は賃借人に求償することになります。</p> |
| 2 | <p>書類への記載事項の追加並びに変更について、書類関連の発行をシステムで行っている、現行のシステムで対応している部分については、開発が必要となるため、一定期間必要となります。早急に導入された場合、対応できない事柄がある。検討いただきたい。</p> | <p>改正事項に係る監督等の運用に当たっては、一定の経過的対応を取ることとしています。具体的には、特段の事情がない限り、公布後1年程度の間新たなルールに基づき対応いただくようお願いいたします。</p> |
| 3 | <p>告示第23条について、求償権を債権管理回収業に関する特別措置法（サービサー法）に定める特定金銭債権とし、求償権譲渡等を行う相手方は債権回収会社に限るべきではないか。</p> | <p>ご意見として、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> |
| 4 | <p>「2. 概要（4）○（3点目）⑤」につきまして、原案ですと、「苦情に応ずる者の氏名及び連絡先」又は「苦情に応ずる部署の名称及び連絡先」（読み方①）と、「苦情に応ずる者の氏名及び連絡先」又は「苦情に応ずる者の部署の名称及び連絡先」（読み方②）の2つの読み方が可能になっております。</p> <p>この条文の趣旨として、読み方①が適切であると思料いたしますので、読み方①に特定するために、以下の2つの修正方法が考えられます。</p> <p>1 「連絡先又はこれらに応ずる部署の名称」 2 「応ずる者（氏名及び連絡先）又は部署（名称及び連絡先）」</p> | <p>契約締結前及び契約締結時の書面の交付（第17条及び第18条関係）及び求償権行使時の書面の交付（第19条関係）で規定する「保証委託契約に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先又は部署の名称及び連絡先」とは、「保証委託契約に関する相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先」又は「保証委託契約に関する相談又は苦情に応ずる部署の名称及び連絡先」のいずれかを指します。</p> |
| 5 | <p>改正案は、家賃債務保証業者と賃借人との間のトラブル解決に大きく貢献するものと期待しております。しかしながら、特に外国人賃借人が直面する固有の課題については、今回の改正だけでは完全に解決しきれない側面も存在すると考えます。</p> <p>具体的には、以下の点について、引き続き対策の検討を強く要望いたします。</p> <p>・文化・習慣の違いに起因するトラブルへの対応:</p> <p>家賃の支払い遅延以外の要因（例：ゴミの出し方、騒音など）で、文化・習慣の違いから生じる近隣トラブルが、保証業者との関係悪化に繋がるケースも散見されます。保証業者に対して、単なる債務の督促だけでなく、外国人賃借人に対する日本の生活ルールに関する啓発活動への協力を促すなど、トラブルの未然防止に向けた役割を検討していただきたく存じます。</p> | <p>ご意見として、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> |

| | ご意見・ご質問 | 回答 |
|----|--|--|
| 6 | <p>対象条文) 第17条1項11号・第18条1項12号・19条1項5号 意見本文) 保証委託契約締結前、締結時及び求償権の行使時に家賃債務保証業者が相手方に対して交付する書面等に保証委託契約や求償権の行使に関する「相談又は苦情に応ずる者の氏名及び連絡先または部署の名称及び連絡先」を記載しなければならないとあるが、「相談又は苦情に応ずる者の部署の名称及び連絡先」のみの記載で良い旨が読み取りにくいと、応ずる者の「氏名及び連絡先」と「部署の名称及び連絡先」を分解して別々の号として定めるなど、表現を明瞭にしていきたい。(当該家賃債務保証業者が法人の場合、このような問い合わせ先は、窓口の担当者の氏名及び連絡先ではなく、その担当者が決まっていない場合や所属する部署の名称及び連絡先を記載するのが一般的である。)</p> | 4の回答と同じ。 |
| 7 | <p>(1) 第19条3項における「明らかにしなければならない」方法が曖昧であるため、それを具体的に条文やFAQ、ガイドラインにおいて例示列挙いただきたい。 (2) そのうえで、家賃債務保証業者は、求償権を行使するにあたり、書面(第19条2項)、口頭・メール等(第19条3項)のうち賃借人等から請求があった方法で規定の情報を開示する義務があるものとし、一方で、賃借人等以外の者からの請求に対しては、書面による開示義務はなく、口頭やメール等の方法による開示義務にとどまるものとしていただきたい。 (3) 第19条3項において、家賃債務保証業者は、求償権を行使するにあたり、相手方の請求に対して規定の事項を明らかにしなければならないとあるが、このうち賃借人等以外の者の定義が曖昧なため、単なる入居者や緊急連絡先の者である旨を条文やFAQ、ガイドラインに明記していただきたい。</p> | <p>(1) (2) 第19条第2項では、賃借人等(賃借人又はその保証人)から請求があった場合、必要事項を記載した書面の交付又は電磁的記録を提供することとしております。第19条第3項では、相手方から請求があった場合、必要事項を明らかにしなければならないとしており、その方法に関しては規定しておらず、口頭やメール等の方法による開示でも差し支えございません。 (3) 第19条3項における相手方とは、求償権を行使し、又は行使しようとする相手方のことを指します。</p> |
| 8 | <p>告示案は、求償権の行使が適切に行われることを確認するために提出が求められる別記様式第3号(6)の項目に、①賃借人その他の者に対し、意図的に恐怖を抱かせ又は不安をおおるような言動をすることを禁止していること、②賃借人その他の者からの承諾を得ているなど正当な理由がある場合を除き、社会通念に照らして不適當な程度に反復して訪問・電話等を行うことを禁止していることを、追加することを求めている。 このうち、②については、社会通念に照らして不適當な程度に反復して訪問・電話等をして求償権を行使することは、賃借人等が承諾をするのが合理的な場面はおおよそ想定しがたいものであり、賃借人等の承諾を得たとしても許されるものではないから、「賃借人その他の者からの承諾を得ているなど」は削除すべきである。</p> | 賃借人等の依頼により複数回の電話等を実施する可能性もあるため、その範囲においては妨げとならないよう例外として記載しています。基本的には、社会通念に照らして不適當な程度に反復して訪問・電話等を行うことを禁止しています。 |
| 9 | 登録規程第23条において、求償権に基づく債権の回収に当たり、相手方の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害することが明らかである者に対し、求償権の譲渡をしてはならない規制をすることには賛成であるが、この際、家賃債権を特定金銭債権として、登録家賃債務保証業者や許可サービサー以外の者への求償権の譲渡をしてはならないように規制することも検討すべきである。 | 3の回答と同じ。 |
| 10 | 改正住宅セーフティネット法及びこれに伴う国土交通省令(案)においては、認定家賃債務保証業者の認定基準として、①居住サポート住宅の賃貸借契約を締結しようとする住宅確保要配慮者から保証の申込みがあった場合には、正当な理由なく、これを拒まないこと、②保証の申込みがあった住宅確保要配慮者に対し、保証契約締結の条件として、親族等の連絡先情報の提供を求めないこと、③保証委託契約の締結の条件として当該家賃債務に保証人の設定を求めないものであること、④保証料が不当に高いものでないこと、⑤家賃債務保証に係る標準的な契約の内容及び当該契約の締結の条件を公示することなどが定められたところ、これらの規制は認定家賃債務保証業者に対するものではあるが、認定基準には、⑥登録保証業者であることも挙げられているのであるから、この際、認定を受けていない登録保証業者に対しても、認定保証業者の認定基準と同様の規制を登録規程において設けるべきである。 | 今般意見募集の対象としている家賃債務保証業者登録規程(平成29年国土交通省告示第898号)は、家賃債務保証業を営む者の業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的としています。他方、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律(令和6年法律第43号)による改正後の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)第7章の認定家賃債務保証業者制度は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るため、住宅確保要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を認定する制度です。これらは制度の目的が異なることから、それぞれ異なる登録基準又は認定基準を設けています。 |

| | ご意見・ご質問 | 回答 |
|----|--|--|
| 11 | <p>この際、求償債務についても個人の連帯保証人を求めないこと、保証委託契約の期間を賃貸借契約と同一のものとして、保証委託料を繰り返し徴求できないようにすること、保証委託契約において、鍵交換などの「追い出し」行為を賃借人があらかじめ認容する条項、家賃債務保証業者に賃貸借契約の代理権を与える条項、家賃債務保証業者による損害賠償義務を免除する条項、賃貸借契約における個人の保証人との関係で事前通知を不要としたり負担割合を軽減したりする条項を設けることを禁止することなど、保証委託契約の内容規制として、登録規程にも整備すべきである。</p> | <p>家賃債務保証業者登録規程において、賃借人その他の者の権利利益を侵害することがないよう適正に業務を行うこと（第11条）等を遵守することとしており、違反した場合は、登録取消しを含めた指導・監督の対象となります。ご指摘のような一方的な鍵交換などの賃貸住宅の利用を実質的に困難にする行為は通常適切とは言えず、家賃債務保証業者登録規程第11条等に反する可能性があると考えています。</p> <p>家賃債務保証の適正化・健全化に関するご指摘については、今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。</p> |
| 12 | <p>契約締結前及び契約締結時の書面の交付（第17条及び第18条関係）において、以下の通り、登録規定に応じた対応を行っているが、契約時にも別途書面交付が義務化されるのでしょうか。</p> <p>登録規程の質問と回答(60)では、「必要な事項が記載されていれば、第17条の契約締結前の書面と第18条の契約締結時の書面を兼ねることは可能です。ただし、契約が成立するまでに当該書面を交付し、重要事項の説明を行った上で、契約の締結に至ることが必要です。」とありますが、この考え方でよろしいでしょうか。</p> | <p>「家賃債務保証業者登録制度 Q & A（令和4年8月8日時点）」の記載の通り、必要な事項が記載されていれば、第17条の契約締結前の書面と第18条の契約締結時の書面を兼ねることは可能であり、今回の改正での変更はございません。</p> <p>また、この場合、契約が成立するまでに当該書面を交付し、重要事項の説明を行った上で、契約の締結に至ることが必要である点も変更ございません。</p> |
| 13 | <p>契約締結前及び契約締結時の書面の交付（第17条及び第18条関係）において、経過措置期間中における対応すべき内容とその期限について教えてください。</p> | <p>契約締結前及び契約締結時の書面において、記載が必要となる事項の追加がございますので、書面の変更が必要となる可能性がございます。改正事項に係る監督等の運用に当たっては一定の経過的対応を取ることとしており、具体的には、特段の事情がない限り、公布後1年程度の間新たなルールに基づき対応いただくようお願いいたします。</p> |
| 14 | <p>求償権行使時の書面の交付（第19条関係）において、求償権行使時の書面においては、督促部署名及び督促専用連絡先の明記があれば、苦情相談窓口も兼ねるとの認識でよろしいでしょうか。</p> | <p>求償権行使時の書面において、督促部署及び督促専用連絡先とは別に「求償権の行使に関する相談又は苦情に応ずる部署及び連絡先」を記載していただく必要がございます。なお、その方法は、部署や電話番号を具体的に記載することだけでなく、URLやQRコード等を記載することまで、様々な方法が考えられます。</p> |
| 15 | <p>業務処理の原則等（第11条及び第23条関係）において、業務処理の原則として、家賃債務保証業者（規程による登録を受けて家賃債務保証業を営む者をいう。以下同じ。）は、賃借人その他の者の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害することがないよう、適正にその業務を行わなければならないこととする、とありますが、適正に業務を行っていることをどのように証明するのか。社内規則・マニュアル等で宣言していれば良いのか。</p> | <p>家賃債務保証業者登録規程は、家賃債務保証業を営む者の業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的としております。</p> <p>第11条については、登録家賃債務保証業者が業務を実施するうえでの原則として定めたものになり、当然として遵守されるものであり、社内規則・マニュアル等での宣言等は求めておりませんが、この規定に違反する場合には、必要な指導、助言及び勧告等を実施する可能性がございます。</p> |
| 16 | <p>求償権に基づく債権の回収に当たり、相手方の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をし、又はその権利利益を侵害するおそれが明らかである者に対し、求償権の譲渡等をしてはならないこととする、とあるが、権利利益を侵害するおそれが明らかな者とは、具体的に誰を指すのか。</p> | <p>第23条第2項第4号の規定において具体的な対象は想定しておりませんが、家賃債務保証業者登録規程は、家賃債務保証業を営む者の業務の適正な運営を確保し、家賃債務保証の健全な発達を図ることを通じて、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的としており、この趣旨に基づき判断されます。</p> |

※とりまとめの都合上、お寄せいただきましたご意見のうち今回の意見募集と関係しないものは除き、同趣旨のものは集約し、内容を適宜要約又は分割して掲載しています。