

(4) 保証人

1) 日本の現状および諸外国との比較

<日本>

- ・契約上は「連帯保証人」（債務保証する人）であり、契約時には必ず必要とされる。日本人の場合、親が保証人になるケースがほとんどだが、近年、保証人のいない高齢単身者などの問題が生じている。また、保証人制度を悪用したような「保証人屋」も出現。
- ・法律上は債務保証の役割だが、法的手段に訴えるケースは日本では少なく、保証人の主な役割は、実態としてはトラブル時の仲裁役や連絡先。

<諸外国>

- ・保証人が必要な国は少ない。フランスには連帯保証人の仕組みがあるが、必要のない物件もあり、また銀行の預金残高の提示等で代用することもあり得る。

<日本>

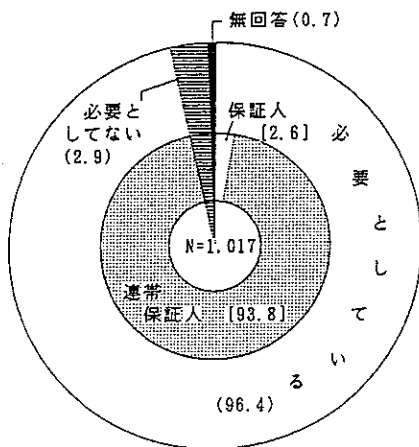
日本では、賃貸借契約締結時には保証人が必ず必要とされており、その保証人は契約上は「連帯保証人」、すなわち債務保証を行う義務がある。契約においては、保証人は契約書に署名押印し、さらに多くの場合は保証人の印鑑証明が必要とされている。（図表2-8・2-9）

このように「連帯保証人」であるため、保証人のなり手は借入者の親などの親族であることが多い。賃貸住宅居住者の大部分が若年層であった時代にはあまり表面化していなかったが、近年、外国人や身寄りのない高齢単身者が新たに賃貸住宅を探す場合に、保証人がいないことが一つの要因となって入居拒否が起るなど、賃貸借システムとしての問題点が顕在化してきている。

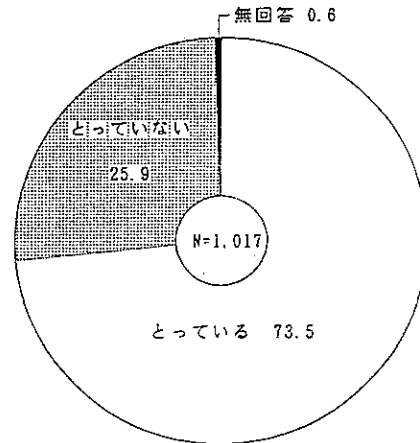
しかし、法律上は債務保証を行う連帯保証人であっても、借入者の未払い家賃を家主が保証人に請求しても、実際にはなかなか支払ってもらえないという事情がある。日本人は法的手段に訴えるケースが少ないため連帯保証人が法律上の役割として機能しにくい面があり、保証人の主な役割は実際にはトラブル時の仲裁役あるいは連絡先となっている。

また保証人のなり手がいない人のために、報酬を受けて「保証人」を請け負う会社や個人もあるが、中には単なる名義貸しでトラブル発生時には債務保証や仲裁・連絡先としての機能を全く果たさない悪質な「保証人屋」が出現するという問題も起こっている。

図表 2-8 契約締結時の保証人について



図表 2-9 保証人の印鑑証明



<諸外国>

フランスでは、日本と同様に「連帯保証人」が必要な場合もあり、良質なアパートほど、あるいは学生など本人の所得がない賃借人ほど、要求される傾向がある。特に外国人の場合は、フランス国内の信用のおける保証人がいればかなり借りやすくなる。しかし保証人がいなくても借りることのできる物件もあり、また銀行の預金残高を示すことで代用することもあり得る。

アメリカとドイツでは特に保証人を必要としない。アメリカでは、契約の当事者は共に対等の関係であり、契約の書類がそろっていないなど賃借人としての資格を満たせない場合以外は、外国人であっても保証人を必要とするケースはほとんどない。また身分保証については、アメリカではクレジット歴により賃借人の経済的リスクをチェックしている。

2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・保証人が見つからない。学生の場合は、大学教員等が多数の学生の保証人になっている場合もある。
- ・日本人の保証人に限定されている。
- ・どうしても保証人が見つからない場合には、報酬を払って「保証人」を依頼

来日して間もない外国人にとって、日本で保証人を探すことは大変難しい。日本人の友人や知人がまだ少ない上、債務保証を行う連帯保証人ということもあって、日本人側もなかなか気軽に応じられないと考える。また、日本人に限定され、外国人の保証人では不可の場合が多いことも難しい原因の一つとなっているが、これは、家主・不動産業者がトラブル時に連絡しても、外国人の保証人では日本語や日本の習慣が通じず手間がかかり、管理者側が有利に話し合いを行えないと考えるためである。

そのため、やむを得ず大学教員等が多数の留学生の保証人を引き受けている場合もあり、その個人の精神的負担も大きい。アルバイト先の雇用主に何とか保証人になってもらうケースも多いが、どうしても保証人のなり手がみつからない場合には、報酬を支払って保証人の名義貸しを依頼することになる。

3) 改善方針

- ・現実的な保証方法を考えた方が、家主にとってもメリットがある。保証の意味を明確にし、現実の問題に対して効果的な保証方法を検討する。
- ・現在の連帯保証人の制度を踏まえつつ、連帯保証人の負担を軽減する方法や、保証人による「保証」の目的である「債務保証」「人物保証」「仲裁役」について、保証人がいない場合にそれぞれの目的に応じた代替手段を認める仕組みを組み込む。

契約時に連帯保証人を必要とするシステムは、比較した中ではフランス以外ではみられない。またフランスでも絶対に必要というわけではなく別の手段も可能としており、日本のように保証人がいなければ受け付けないという硬直化した仕組みではない。仕組みが硬直化している結果、実際には役割を果たさない名義貸しによる保証人も出現するなど、家主側にとっての問題も起こっている。

外国人ばかりでなく、日本人にとっても高齢化・少子化、家族形態の変化などにより、今後ますます保証人制度が問題になることは明らかである。したがって、まず保証人による「保証」とは何なのか、その意味を明らかにし、別の手段で代用できるものは代用するなど柔軟性を持たせ、実質の機能を果たす借り手・貸し手の双方にとって合理的な仕組みの検討が必要である。

一つは、現在の連帯保証人の制度を踏まえつつ、連帯保証人の負担を軽減する方法が考えられる。また、保証人による「保証」の意味は、主に「債務保証」「人物保証」「仲裁役」であり、保証人がいない場合、それぞれの目的に応じた代替手段を認める方法も考えられる。債務保証を補填したり公共機関や企業が保証人となる手法は、対象を限定したり本人が保険等の負担をすることで、既に制度化されているものもあり、このような制度や海外事例を含めて、改善提案の具体例を以下に提示する。

<改善提案例>

●連帯保証人の負担の軽減

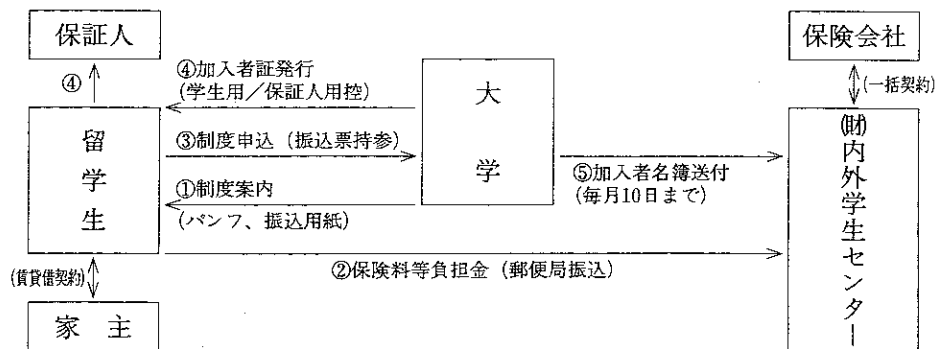
・連帯保証人の債務を保険を通じて補填することで保証人を引き受けやすくする

—事例ノ「留学生住宅総合補償」(財)内外学生センター

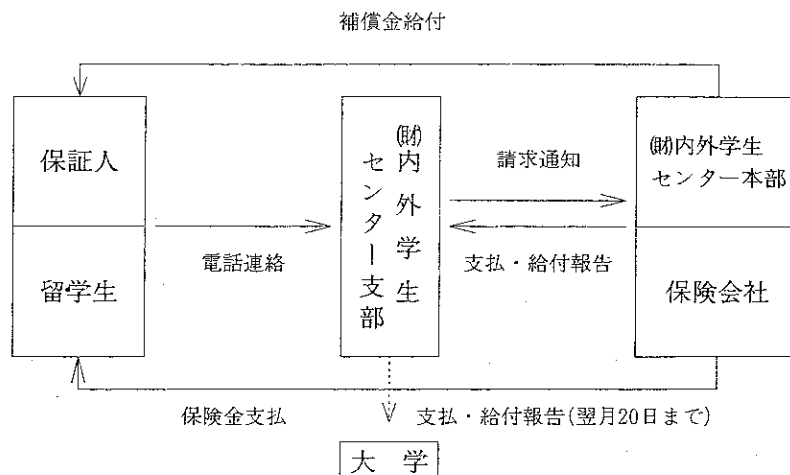
大学等の留学生(留学予定者を含む)が、大学等との連携の下に(財)内外学生センターの運営する「留学生住宅総合補償」(住宅総合保険と保証人補償基金を組み合わせたもの)に加入し、保険料と保証人補償基金加入金を支払う。保証債務が生じた場合、(財)内外学生センターを経由して保険会社から保険金を支払う。留学生がこの補償制度に加入することで、保証人を引き受けやすくすることを目的としたもの。個人だけではなく地域の国際交流協会等の機関が保証人となることも可能。1999年4月発足。

図表 2-10 (財)内外学生センターの『留学生住宅総合補償』

・加入受付に関する手続き



・保険金等請求に関する書類



『留学生住宅総合補償の解説』1999.4 (財)内外学生センター

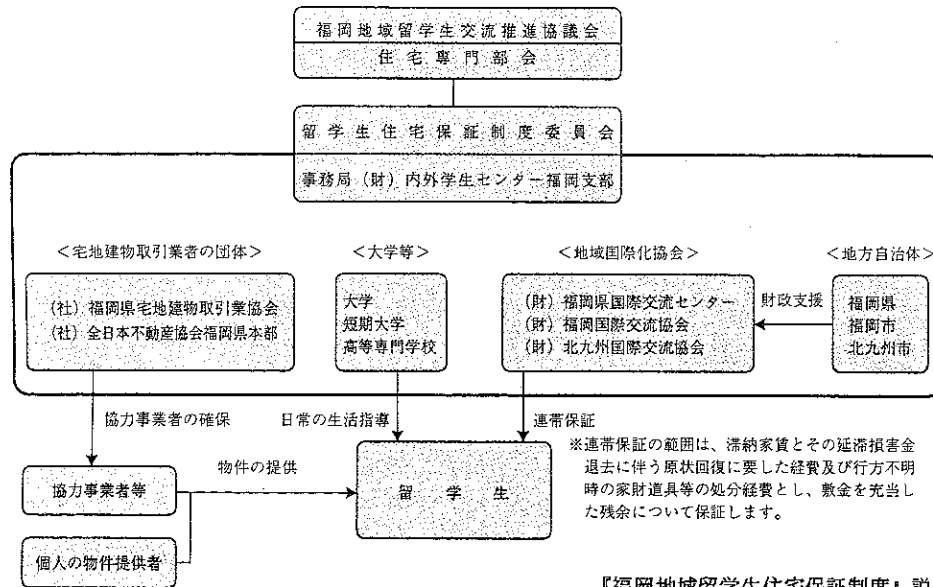
●債務保証

- ・保証人がいない場合は通常の敷金に上乗せ（例えば1カ月分）して支払うことで可とする
- ・賃借人が共済・保険に加入する
- ・公的主体が保証人となる

一事例／「福岡地域留学生住宅保証制度」（財）福岡国際交流協会

福岡県下の大学等のうちこの制度に加盟した学校に在籍する（または在籍予定）の留学生に対し、地域の国際交流協会が保証人となり、家賃滞納等の債務を連帯保証する。また、住宅あっせんについては（社）福岡県宅地建物取引業協会が協力している。1997年4月に制度発足。

図表 2-12 福岡地域留学生交流推進協議会の構成団体とその役割



『福岡地域留学生住宅保証制度』説明資料より
1999.6 福岡地域留学生交流推進協議会

- ・保証業務を行う企業が保証人となる

一事例／賃貸保証システム「トリオ」 日本賃貸保証（株）

日本賃貸保証（株）が保証人となり、賃借人は2年契約の場合、月家賃の30%の保証料を契約時に1回支払う。家賃滞納や建物破損の債務が生じた場合は、日本賃貸保証（株）が保証。

●人物保証

- ・所属機関・団体による身分証明を行う
 - ―外国人登録証や学生証のチェックはすでに一般的に行われている
- ・これまでに家賃を確実に支払ったという証明を行う

一事例／「家賃等完納証明書」日本賃貸住宅管理業協会

全国規模の賃貸住宅管理業界団体である日本賃貸住宅管理業協会による制度。入居者の信用を高め次の入居先を探しやすくするため、入金履歴を調査し家賃等が完納されていることを確認後、「家賃等完納証明書」を発行。

- ・クレジット歴を調べることで身元保証とする（アメリカの例）
 - ―アメリカでは、入居審査時にクレジットのデータを使って徹底的に身元調査をするため、必要書類が揃えば契約が成立する。
- ・従前住宅の家主による人物保証の手紙を書いてもらう（イギリスの例）

●仲裁役

- ・連帯保証を行う「保証人」ではなく、連絡先・仲裁役としての立場であれば、そういう個人を探すことはかなり容易になると考えられる。それとは別に、通訳者を持つ公的機関を設置し、トラブル等の相談・対応に応じることが望ましい。

(5) 契約期間

1) 日本の現状および諸外国との比較

<日本>
 ・首都圏では慣習としてほとんどが2年契約。
 ・ただし解約予告すれば（通常1カ月前まで）、契約期間内の途中解約は自由。

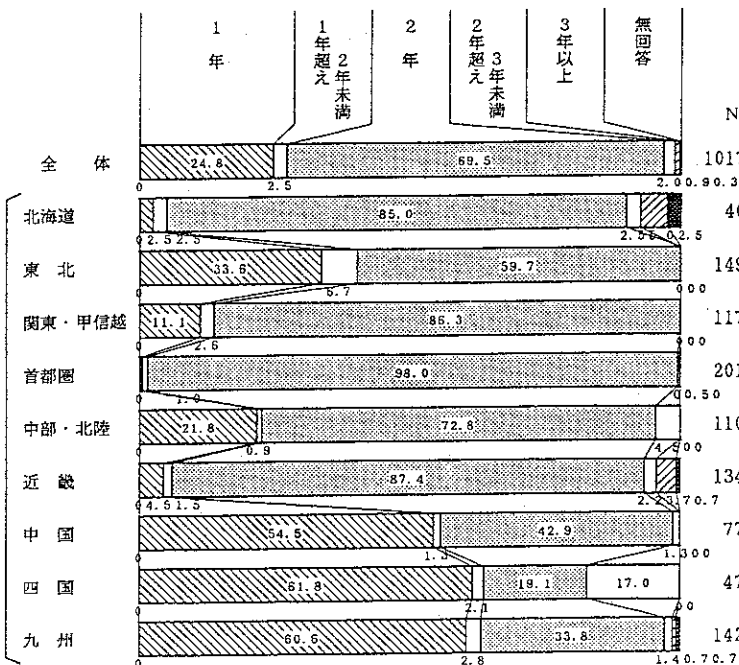
<諸外国>
 ・フランスは3年または6年、ドイツは特に定まっていない。
 ・アメリカの場合は半年～1年であるが、契約期間内は中途解約できない（家賃保証を行う）システム。

<日本>

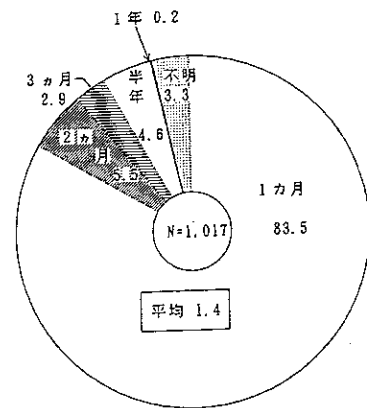
賃貸借契約期間は、首都圏ではほとんどが2年である。これは慣習からのものであり、中国、四国、九州では1年契約が主体となっているなど地域によっても異なる（図表2-13）。法的には当事者間の取り決めにより期間を決定することは可能だが（ただし1年未満の契約は「期間の定めのない契約」となる）、敷金、礼金、更新料等の賃貸借システム全体が契約期間2年を前提とした仕組みとなっており、家主側の都合など特別な場合を除き不動産業者も自動的に契約期間2年として提示し、それ以外は受け付けられないとする場合も多い。

このように当初の契約期間としては慣習的に固定化されているものの、契約期間途中で解約・退去については緩やかであり、通常1カ月の解約申し入れ期間をとれば（図表2-14）いつでも解約が可能で残り契約期間の家賃支払い義務はない。

図表 2-13 契約期間



図表 2-14 契約書上の解約申し入れ期間



『民間賃貸住宅契約実態調査』1993.3
 (財) 不動産適正取引推進機構

<諸外国>

ドイツでは、賃貸借契約時に特に契約期間は定めず、解約・退去する場合は告知後3カ月で契約が終了する。フランスは一般的には3年または6年であり、賃借人側からの解約・退去は3カ月前の予告、家主からの更新拒絶には期間満了6カ月前の予告が必要である。ただし、フランスには「家具付住宅」

というシステムがあり、通常はややレベルの低い賃貸住宅であるが、より短期間（半年～1年程度）の契約が可能である。

一方アメリカは、半年～1年と比較的短期間の契約である代わりにその期間中は基本的には賃借人が家賃支払い義務を負うというシステムであり、途中退去して次の賃借人が見つからないと、契約期間内は退去後も家賃を払い続けなければならないケースもある。

2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・ 2年契約以外のバリエーションがない。ビザの期間などから、半年や1年で住まいを変更せざるを得ないケースもある。解約は予告すれば自由だが、途中退去する場合は賃借人にとって礼金の一部が損になる。
- ・ ただし、日本では解約が比較的簡単・自由であるため、あまり短期で退去されると空室発生のリスクが高まり、家主にとっては礼金が担保となっている面がある。

首都圏では、賃貸借契約の期間は2年以外のバリエーションがほとんどない。外国人の場合、ビザの期間などから半年や1年で住まいを変更せざるを得ないケースも少なくない。しかし、日本の賃貸借契約システムでは、契約途中の解約は一定期間前に予告すれば（通常1カ月前まで）いつでも可能であり、残り契約期間の家賃支払い義務はないので、バリエーションが少ないこと自体が大きな問題になることはあまりない。ただし2年未満で退去する場合、礼金を2年契約分にかかる金額とみれば、2年より短期で退去することは賃借人にとって礼金の一部を損するという考え方も成り立つ。

しかし、日本では解約が比較的簡単・自由であるため、逆に家主にとっては、あまり短期で入居者が入れ替わると空室発生や短期でのリフォームのやり直しが発生するなど、経営上のリスクも高まることになる。そのリスクを多少緩和するため、家主にとっては礼金が担保となっている面がある。

3) 改善方針

- ・ 契約期間のバリエーションを増やす（1年以上2年未満の契約など）。ただし、礼金等も含めた現状のシステムと比べて経営上同等の条件になり、家主側にも納得できるような仕組みの検討が必要。
- ・ 家主にとっては途中退去のリスクもあるので、途中退去の場合のペナルティも含めて仕組みを検討

契約期間のバリエーションを増やし、礼金の額も含めて考え方を整理する必要がある。家主にとってはあまり短期の入れ替わりは経営上好ましくないが、例えば1年以上2年未満の契約を認め、礼金をそれぞれの契約期間に合わせた額とすることは、家主側にも特に問題ではなく対応可能ではないだろうか。内装リフォームのやり直しについては、入れ替え時にリフォーム代のかからない方法（例／クリーニングだけで済ませられるような内装材の開発・使用）も検討する必要がある。

より短期の契約を希望する場合は、一般の賃貸住宅において受け入れ策を検討するよりも、むしろウイークリー・マンション、マンスリー・マンションなど、別の賃貸方式での対応を考える方が現実的であろう。（*1）

*1 「定期借家権」の導入によりバリエーションが広がる可能性がある。（補足参照）

(6) 入居資格・審査

1) 日本の現状および諸外国との比較

<日本>

- ・入居資格に何らかの制限を課している民間賃貸住宅は多く、国籍、高齢等での入居拒否が少なくない。居住差別に対して行政による啓発等も行われているが、特に法的な罰則規定等はない。
- ・入居審査では、「住民票」「本人の所得証明」「本人の印鑑証明」「保証人の印鑑証明」など多様な書類が必要。外国人の場合は加えてパスポート、外国人登録証など。日本語を話せることが条件の場合もある。
- *不動産仲介業者によってまちまち

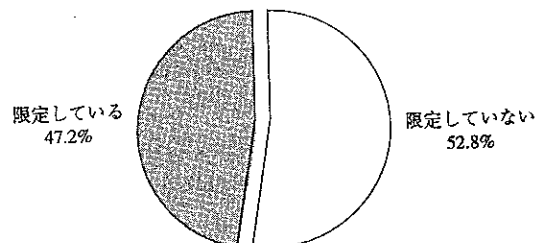
<諸外国>

- ・アメリカやフランスでは人種・国籍等による入居差別は違法。
- ・アメリカの入居審査は家賃支払い能力の審査として収入・クレジット歴。支払い能力のチェックが行われている国は多い。

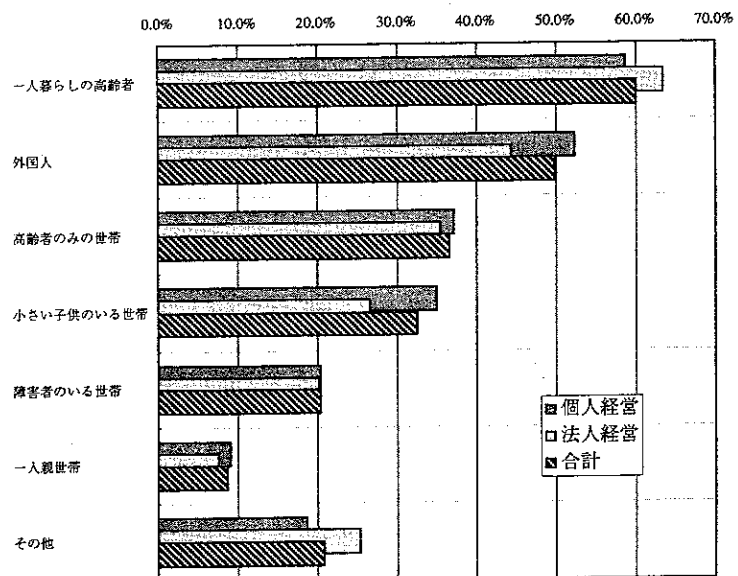
<日本>

日本の民間賃貸住宅はそもそも入居資格としての制限を設けているものが多く、1996年の経営者アンケート調査では、何らかの限定を行っている割合が約5割、そのうち「外国人」を限定しているものが約5割に上る(図表2-15・2-16)。外国人に限らず、高齢者や小さい子どものいる世帯、障害者のいる世帯は、資格制限を受ける場合が少なくないことがわかる。東京都や新宿区では、条例により高齢、障害、国籍等による居住差別の解消のための啓発や努力を行うことを謳っているが、罰則規定はなく強制力はない(*1)。

図表 2-15 資格限定の有無



図表 2-16 資格限定の内容
(不可の世帯)

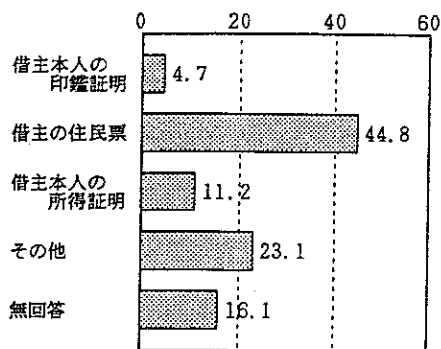


入居審査まで至った場合には、通常さまざまな書類の提出が求められる。1992年の実態調査によれば、契約書以外に添付する書類として「住民票」の他、「本人の所得証明」「本人の印鑑証明」「保証人の印鑑証明」などがみられる（図表2-17）。要求される書類は不動産業者によってまちまちであるが、都心部の不動産業者の例では、本人の証明（免許証・学生証等）、就労している場合の勤務先の確認書面（社員証・保険証）、住民票、就労している場合の所得証明書、保証人の印鑑証明書・所得証明書などが必要とされる。

外国人の場合は、加えてパスポート、外国人登録証などが求められる。書類提出ばかりでなく、日本語を話せることが条件となる場合もある。

日本では、いったん入居してしまうと契約違反があっても家主側から即座に途中解約できるわけではなく、“家主と借借人の信頼関係が失われた”と判断されることが必要である。また、契約期間の終了1年～半年前までに家主から借借人に告知しなければ自動的に契約が更新され、しかも、更新を拒否するためには「正当事由」(*3)が必要とされる。このように、借借人の居住継続の権利が守られている反面、家主からの解約や更新拒否が難しく、家主が借借人の選別に慎重にならざるを得ないことも、入居審査がこと細かく行われる要因の一つとなっている。

図表 2-17 契約書以外に添付する書類



『民間賃貸住宅契約実態調査』
1993.3 (財) 不動産適正取引推進機構

*1『東京都住宅基本条例』第18条（民間賃貸住宅への入居に関する啓発）

『東京都新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例』第14条（居住差別の解消）

*2家主が更新を拒否する「正当事由」の有無については、家主・借借人のお互いの物件を必要としている事情、賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況や現況、およびこれらの補充としての立ち退き料の提供などを総合的に判断して決められる。

<諸外国>

フランスでは人種・国籍等による入居差別は違法行為である。アメリカでも差別を禁止する法律があり、違反した場合は多額の賠償金を請求されることが多い。

借借人を決める際の入居審査は諸外国でも行われており、アメリカでは経済状況を審査するためにクレジット歴のチェックとその時点での収入証明（給与明細、支払い小切手のコピーなど）の提示を求められることが一般的である。フランスは身分証明書や所得証明の提示が一般的であり、ドイツでは、家賃が支払えることを示すものとして労働契約書や身分証明書、給与証明等の提示を求められる場合もある。

このように、諸外国でも入居に際してある程度の審査を行うことは一般的であるが、その審査内容はあくまで本人の経済状況に関するものに限られており、日本のように「保証人」分を含めた多種多様な書類を要求されることはない。

2) 外国人賃借人をめぐる問題点

- ・来日当初の外国人が提出不可能な書類（所得証明書など）。
- ・保証人を探すのが困難（「保証人」参照）
- ・日本語を話せない場合
- ・（外国人に限らないが）定職についていない場合（自由業など）

外国人にとっては（4）「保証人」の項で述べたように、保証人のなり手を探すのが困難である。また要求される書類の中には、「所得証明書」のように来日当初の外国人にとって提出不可能なものもある。

日本語を話せないと入居を断られるということは、やはり来日したばかりの外国人にとっては大きな障壁となる。とはいえ、家主や不動産業者にとっては、自分で外国語に対応することは困難である。

また外国人に限ったことではないが、自由業などで定職についていない場合には、定期的な収入がなく家主にとってリスクが高いと見なされ、収入があってもなかなか入居するのが難しい。

3) 改善方針

- ・賃貸借契約システムの合理化とあわせて入居差別を禁止する法整備の検討。
- ・審査する目的を考え、外国人にとって揃えることが難しい書類については別の審査基準を検討。
- ・居住の権利を保障する考え方にに基づき、日本語を話せない場合は通訳者等による公的支援を検討。
- ・定職についていない場合には入居拒否するのではなく、金銭的保証（敷金・共済等）を増やすなど別の手段での対応を検討。

日本の民間賃貸住宅は入居資格制限を設けているものが多いが、これは「差別」ばかりでなく、いったん入居してしまうと家主側からの解約や更新拒絶がかなり難しく、入居者の選定に慎重にならざるを得ない状況があることも要因となっている。このような賃貸借契約システムの見直しと並行して、入居差別を禁止する法律の整備についても検討すべきである。

賃借人が生活ルールを守らなかったり、あるいは家賃滞納が多いような人物だと、近隣の賃借人も迷惑を受け、家主は経済的に損害を被ることになる。そのため、入居にあたっての最低限の人物照会等の審査は必要である。日本では賃借人の居住継続の権利が守られている反面、家主からの解約や更新拒否が難しく、家主が賃借人の選別に慎重にならざるを得ないことも、入居審査がこと細かく行われる要因の一つとなっている。

そのような観点から、文化や生活習慣の違う外国人はトラブル発生などのリスクが大きいと見なされ、外国人をすべて拒否したり「日本語を話せること」など条件を厳しくしていることが多い。生活習慣等の違いや外国語での対応の難しさなどの事実を一概に否定することはできないが、外国人の賃借人に対する賃貸借契約では、入居審査が過度に行われている事実も否めない。その結果、きちんと生活しようとする外国人も含めてすべての「外国人」の入居が困難になっている状況は、早急に改善すべきである。

そのためには、家主、不動産管理会社等の管理側の意見も踏まえながら、入居審査に柔軟性を持たせることが必要である。外国人が揃えることの難しい書類等に関しては、審査する目的に沿った別の審査基準を採用すべきである。定職についていない場合にもすべて入居拒否するのではなく、金銭的保証（敷金・共済等）を増やすなど、可能な限り別の手段での対応を検討する必要がある。

日本語を理解できない外国人への対応としては、通訳のできる友人・知人と一緒に来てもらうことは比較的容易にできるであろう。ただし、専門的な用語や契約内容の確認などにはきちんとした相互理解が必要であり、各国語のマニュアル作成や通訳者の派遣など、居住の権利を保障する考え方に基づいた公的な支援も検討すべきである。また、家主、管理会社等による受け入れを促進するためには、トラブル時等のさまざまな相談に応じてくれるような公的機関の設置が求められる。

<改善提案例>

- ・所得証明書
 - 家賃支払い能力の審査であれば例えばクレジット歴で対応。あるいは敷金を多くする。
- ・定職についていない、所得証明書が出せない等の場合には、敷金を多くする。あるいは、保険・共済等で対応（（４）「保証人」参照）。
- ・日本語が話せなくても不動産業者がまず対応できる各国語の賃貸借・住まい方のマニュアルづくり
一事例／「外国人と貸主の不動産賃貸借マニュアル」（社）東京都宅地建物取引業協会豊島区支部
日本の賃貸住宅の契約慣習や住まい方のルールについて、英語・日本語版、中国語・日本語版で説明しているマニュアル。1995年より活用開始。ただし、マニュアルだけでは当然対応は困難であり、日本語が話せるか、日本語を話せる友人・知人と一緒に来てもらって対応する中で、用語解説や住まい方のルールなど部分的に活用されているケースが多いという。
- ・通訳者の派遣や電話対応などの公的支援（あわせてトラブル等の際に相談できる公的機関の設置）