

代位弁済情報（家賃支払情報）データベースの意義と現状及び課題

一般社団法人全国賃貸保証業協会 システム委員会

はじめに

一般社団法人全国賃貸保証業協会 (<http://jpg.or.jp/> 通称 Leasing Information Communicate Center 以下「LICC」という。) は、2009年9月に家賃債務保証会社9社によって設立された団体であり、2010年2月より保証委託申込者から個人情報の取り扱いに関する同意取得を開始し、新たに加盟した家賃債務保証会社を含め13社によって2011年1月より代位弁済情報（家賃支払情報）データベース（以下「DB」という）を運用している。

DBについては、その社会的意義が確実に存在する一方、一時的に家賃滞納をしただけで安易に民間賃貸住宅から排除されてしまう、との観点から反対する意見もあるため、実際にDBを運用しているLICCの立場から、その意義、現状及び課題を共有することが重要だと考え、本稿を寄稿することとした。

DBの意義

1. 客観的な支払情報の蓄積による賃借人への信用補完

同意を得たすべての契約についてプライバシー情報等を除いた客観的な支払情報等を家賃債務保証会社が審査に活用することで、賃借人への保証引き受けを円滑に行うことができる。特に一般的に滞納リスクが高いと判断される属性（例えば生活保護受給者や高齢者等の住宅確保要配慮者）の賃借人であっても、DBに正常な支払情報が蓄積され、審査通過の可能性が高まる。

2. 反復継続的滞納の抑制

DB登録の前提として入居申込者からはDB照会・登録に対する同意書を取得するため、DBの存在が反復継続的滞納に対する抑止効果を発揮することが考えられる。

3. 賃料等の統計データの活用

民間賃貸住宅の家賃データは行政の調査や業界団体によるもの等があるが、DBによって地域別の実契約賃料、

入居期間、滞納率等の統計データが一定規模で集積されることとなり、将来的には不動産証券化等に有用な賃料インデックス等に活用することができる。

4. 入居一時金の引き下げ

既に家賃債務保証会社による保証が一定程度普及しており、従前の連帯保証人等による契約よりも賃借人のリスクが減少しており敷金等の入居一時金は低下傾向にある。DBによってさらにリスク軽減が進むことで、敷金等の入居一時金をさらに引き下げることが可能となる。

5. 保証料の引き下げ

現状では家賃債務保証会社の保証料は上昇傾向にあるが、DBによって反復継続的滞納が減少することにより、将来的には保証料の引き下げが可能となる。

6. 剰余金の活用

家賃滞納は単に経済的要因だけで発生するものではなく、家賃滞納に関してもコンサルティング事業の必要性は高いと考えられ、そうした事業に対してLICCの剰余金を資金提供できる可能性がある。

7. コンプライアンスの順守徹底

LICCの加盟社には、財団法人日本賃貸住宅管理協会 (<http://www.jpmm.jp/> 以下「日管協」という) の賃貸保証制度協議会（以下「協議会」という）に加盟し、協議会が定めている自主ルールを遵守することが義務づけられている。自主ルール違反などコンプライアンスに問題があれば、LICCからの除名等によりDB利用ができなくなる可能性があるため、各社の法令遵守意識が高まる。

家賃債務保証の社会的意義

DBの運用は家賃債務保証業が前提となるものであり、家賃債務保証会社には次のような社会的意義がある。

1. 賃借人の信用リスク補完

連帯保証人を用意できない、したくない賃借人であつ

ても部屋を借りることができる。

2. 信用補完が契約途中で終了しないことを担保

人的保証では連帯保証人の死亡や意向によって信用補完が契約途中で終了する可能性があるが、機関保証の場合には、契約内容にもよるが、信用補完が契約途中で終了しないことを担保可能な場合も多い。

3. 賃借人の経済環境変化に対する無担保融資機能

法的には金銭の貸し付けではないが、一時的な失職等の場合でも保証会社が家賃を立て替える（実質的に無担保融資を行う）ことで、居住を継続しその猶予期間に生活の立て直しができる。

4. 賃借人へのコンサルティング・カウンセリング

公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど賃借人のサポートを行う。

5. 賃貸人への法令遵守、原状回復ルールの周知等

家賃債務保証会社は多数の賃貸人・不動産会社との取引があり、違法な自力救済、法外な原状回復費請求等が行われぬようルールの周知等を行うことができる。

6. 社会コストの低下

保証の普及に伴って入居一時費用が低下し、また、賃貸仲介業務の標準化・効率化により社会コストが低下する。

7. 法的整備に先立つ社会ルールの整備

個別の法的規制のない家賃督促について自主ルールを制定し社会ルールの整備に貢献できる。

なお、家賃債務保証会社については、賃借人の平穏な生活を害するような鍵交換、家財道具搬出、深夜早朝の督促などといった重篤な問題は減少しつつあるものの、課題が解決されたとは言い難い状況であるのが実情である。

ただし、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」参考資料（国土交通省 2010年 1月 14日）」の全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の状況」（65 p）にあるように、家賃債務保証会社によるものは全体の約 1/3 であり、家賃債務保証会社の対応だけで、解決できるものではない。

DB に対する意見・議論

1. 日本弁護士連合会

日本弁護士連合会は、2010年 3月 8日の「家賃等弁済情報提供事業に反対する会長声明」において、「必ずしも悪質とはいえない家賃不払いの履歴によって民間賃貸住

宅市場から閉め出され住宅の確保ができなくなるハウジングプア層を増大させかねず、現時点では反対である。」とし、同年 9月 24日の「家賃等弁済情報提供事業の禁止を含む抜本の見直しを求める会長声明」においては、「必ずしも悪質とはいえない家賃不払いの履歴によって民間賃貸住宅市場から閉め出され住宅の確保ができなくなることで、入居差別や他のデータとの照合による架空請求、ヤミ金等の悪徳業者に転売されることによる悪用等が懸念されるものである。」「ある家賃等弁済情報提供事業者は、家賃滞納履歴のほか、破産や債務整理をしたかどうかや、敷金返還をめぐるトラブルがあったかどうかなどの情報も収集・提供すると喧伝している。」とし、「家賃滞納情報等のデータを収集・提供することは、それ自体、居住の安定を阻害するものであって、本法案における家賃等弁済情報提供事業に対する規制のみでは、これを除去することは不可能である。」として、「家賃等弁済情報提供事業の禁止を含めた抜本の見直しをすることを求める。」としている。

また、2010年 1月 29日発表の「民間賃貸住宅政策について（意見募集）に対する意見書」では「賃借人（入居希望者）の家賃滞納等の信用情報を入手できる仕組み（データベース化）を禁止すべきである。」とし、2011年 10月 13日の「賃借人居住安定化法案（追い出し屋規制法案）の早期制定を求める会長声明」でも、「家賃等弁済情報提供事業の禁止を含む抜本的な見直しを行った上で」と DBの禁止について言及している。

2. 日本司法書士連合会

日本司法書士会連合会は、2009年 11月 12日に「家賃滞納等のデータベース化の中止を求める会長声明」を発表し、「この家賃滞納等のデータベース化は、賃借人がたった一度の家賃滞納をしたというだけで、家賃滞納に至った経緯や理由を一切考慮せず、一律に「家賃滞納者」というグループに分類して民間賃貸住宅市場より排除するものである。」とし、「人々のくらしの根幹を揺るがすような家賃滞納等のデータベース化には断固反対するものである。」としている。

3. 日管協

全国約 1000社の賃貸住宅管理会社によって組織されている財団法人である日管協は、2009年 9月 29日の報道機関向け資料において、自主ルール改定の発表と同時に LICC 設立に関して、「当該データベースについて「第一の目的が正常な賃料支払い情報の集積による賃借人の

信用補完であり、賃貸保証の円滑な提供によって”住宅弱者””住宅困窮者”といわれる方々の住宅確保に協力するものであること」、「失職等による一時的な賃料滞納者が安易に保証を拒否されない仕組みを確保すること」「個人情報保護法への対応に万全を期すこと」「情報管理・参加会社の教育・モニタリングによる厳格な運営を行うこと」等を確認したため、当協会は9月17日、一般社団法人全国賃貸保証業協会の設立に賛同する旨、決議しました。」と賛同を表明している。

4. 社会資本整備審議会

2009年2月24日から開催された社会資本整備審議会住宅地分科会民間賃貸住宅部会（以下「社会資本整備審議会」という）においても、DBについての議論がなされ、2009年8月12日の中間とりまとめでは、「賃貸人にとっても、賃借人（入居希望者）に関する情報を入手することは容易ではないという状況がある。」とされ、検討の方向性として「賃貸人が安心して賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するために、反復継続的な滞納を行う賃借人（入居希望者）に関する信用情報を入手できるようになることも必要と考えられる。このことにより、賃貸市場が活性化し、賃借人（入居希望者）にとって市場での選択の幅が広がるとともに、反復継続的な滞納等の問題を起こさない一般の賃借人（入居希望者）の利益にもつながると考えられる。」とされている。

さらに、「賃借人（入居希望者）に関する信用情報に関しては、例えば金融分野においては金融機関等が信用情報機関の設立母体となっていることや、金融分野以外でも信用情報を提供する企業が現れていることも踏まえて、民間事業者からなる団体等の信用情報を提供する主体等についての検討が必要である。その際、個人情報保護との関係についても留意が必要である。」とされている。

また、滞納等が発生した場合の円滑な明渡しについては、「一部の反復継続的な滞納者の滞納等によるコストの増加を他の多くの借家人が賃料や保証料の上昇等のかたちで負担することは公正の観点から問題であり、借家人全体の利益という視点が重要である。」とされている。

しかし、2010年1月14日の最終とりまとめでは、「一部の借家人による家賃の滞納等によるコストの増加を他の多くの借家人が家賃の上昇等のかたちで負担することは公正の観点から問題であり、借家人全体の利益という視点が重要である。」とされているものの、弁済履歴情報の共有については、以下のような多様な意見が記載され

ている。

「○家賃債務保証会社が弁済履歴情報を共有することによって、反復継続的な滞納を行う賃借人（入居希望者）に関するリスク管理能力の充実に資することは、賃貸人が安心して民間賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するという観点から有効な方法であり、反復継続的な滞納を行う賃借人の滞納リスクに係る過剰な負担の解消及び信用補完の強化によって、賃借人全体の利益にもつながると考えられる。○個人情報の利用は慎重でなければならないとの観点からは、弁済履歴情報を一律に収集・提供することによって、家賃債務保証会社に安易に保証が拒否されるおそれや、個人情報保護法上、情報の収集・提供は本人の事前同意が前提であるが、結果的には同意しない場合に保証が拒否されるおそれがあるとの指摘がある。○個人情報保護法の遵守を前提とした上で、このような弁済履歴情報を共有するためのデータベースの整備に民間事業者が取り組むこと自体を禁止することはできないと考えられる。○弁済履歴情報の収集・提供について、その正確性と適正な運用の確保の観点から、開示請求への迅速な対応、滞納が解消された事実の迅速な提供、情報漏洩の防止などの必要な規制を講じるべきとの考え方がある。○さらに、住宅確保要配慮者を民間賃貸住宅市場から排除することにならないよう、共有して利用できる情報を反復継続的に悪質な滞納を行う賃借人の弁済履歴等の一定の範囲のものに限定することや、第三者によるモニタリングを行うという考え方もある。○弁済履歴情報の共有については、信用リスクに係る客観的な事実を過不足なく収集・提供すれば足りるものであり、また、借家が多数存在する競争的な市場において、反復継続的な滞納を行う賃借人以外の賃借人が保証を拒否されることは想定しがたく、運用開始前であり具体的問題も生じていないデータベースに不必要な規制を行うべきではないとの考え方もある。」

5. 国会

国会では、2010年3月2日に提出された「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」（以下「居住安定化法案」という）に、DBについての規制が盛り込まれていた。居住安定化法案は2011年12月9日に廃案となったが、2010年4月15日、同20日の参議院国土交通委員会で審議がなされた。

全体としてはDBの必要性・有用性を認めつつ、DBの

整備に民間事業者が取り組むこと自体を禁止することはできないと考えられる、という意見も紹介しながら、DBが適切に運用されるよう丁寧かつ冷静な質疑、答弁がなされた。答弁内容は以下の内容に要約できる。

○DB事業者には登録及び業務規定の作成を義務付けること。○個人情報保護法を遵守し、情報の収集、提供は本人の事前同意が前提であること。○情報利用者以外への情報提供の禁止、情報利用者の目的外利用、第三者提供の禁止、及び情報の正確性を確保すること。○システムの委託先の選定方法が合理的であること、委託業者との間に情報漏洩対策を定めること。○滞納履歴だけではなく返済履歴や正常な家賃支払履歴を含め全ての返済情報を提供すること。○本人の求めがあった場合に返済情報を開示すること、滞納に至った経緯等を本人からの申告によりDBに登録できるようにすること。○やむを得ない事情により一時的に家賃を滞納したに過ぎない場合であっても賃貸借契約や家賃債務保証委託契約を安易に拒否されることのないようにすること。○同意を強制することや同意しないと申込すら受け付けないというようなことが無いようにすること。一方、保証委託契約等の契約締結に当たっては、必ずしも過去の滞納情報のみによって判断するものではないと考えられること。○審議時点で把握されているDB事業を行おうとしている事業者は1件のみ(LICCのみ)であること。

参議院国土交通委員会では全会一致で居住安定化法案は可決されているが、付帯決議において、「家賃等返済情報が借入者の居住の安定の確保に重大な影響を及ぼす個人情報であることにかんがみ、家賃等返済情報提供事業者(データベース事業者)及び加入業者において、本法及び個人情報保護法の規定が遵守されるよう、的確な指導・監督を行うこと。特に、借入者の居住の安定の確保という本法の目的にかんがみ、家賃等返済情報と直接関係のないプライバシー情報や、本人の資力とは直接関係のない訴訟情報が収集・提供されることがないように、十分留意すること。また、家賃等返済情報提供事業の運営により、家賃債務保証業者等が、安易な保証拒否を行うことのないよう、適切な指導・監督を行うこと。」とされている。

DB運用開始までのプロセス

DBの検討は、社会資本整備審議会の第1回会合の前から行われており、日管協の協議会において2008年10月

9日の役員会、同10月16日の企画研修委員会にて、DBについて次回定例会のグループ討議内容とすることが決定され、11月28日の定例会グループ討議においてさまざまな意見が交わされ、2009年1月14日の役員会で、DBについての研究委員会を立ち上げることを決議し、同年4月から7月にかけて5回のDB検討委員会と2回の協議会会員向け報告会が開催され、さらにさまざまな調整を経て、9月のLICC設立に至ったものである。

さらに個人情報保護法を遵守するための研究、システム設計、情報漏洩対策や目的外利用、第三者提供の禁止等を定めた規約、それらを支える各種委員会の設置、収集情報の正確性の検証等に時間を費やし、2010年2月より同意取得を開始し、2011年1月にDB運用を開始した。

DBに対する懸念事項とLICCにおける対応

LICCにおけるDBに対する懸念事項への対応の現状は以下の通りである。なお、LICCは、居住安定化法案の成立を前提に運用体制を構築してきており、今現在もその姿勢に変化はない。

1.一般社団法人での運営

DBの運営を営利目的で行うことは望ましくないと判断したため株式会社での運営ではなく、一般社団法人による運営とし、LICCでは利益配分を行わないよう定款で定めている。

2.個人情報保護法に基づく同意取得及び情報開示

個人情報保護法のガイドラインについては「国土交通省所轄分野における個人情報保護に関するガイドライン」だけではなく、DBの運用に適していると思われた「経済産業省が所轄する分野のうち信用分野における個人情報保護ガイドライン」及び「経済産業分野を対象とするガイドライン」も基準としている。このガイドラインに従い、LICCではDBの照会・蓄積・提供について申込時点及び契約時点での同意取得を行っており、同意が得られなかった場合には、照会・蓄積・提供を行わないこととしている。

また、本人からの請求に基づく情報開示についても行うこととしている。

なお開示については現時点で9件の依頼があり8件は該当情報なし1件が開示対象となっている。

3.蓄積情報の限定

登録を本人特定に必要な氏名や住所、電話番号等、家賃債務保証の対象となる物件情報、正常な家賃の支払い

を含む弁済（支払）情報等に限定しており、家賃等弁済情報と直接関係のないプライバシー情報である国籍や職業、勤務先や年収、破産や債務整理をしたかどうか、敷金返還をめぐるトラブルがあったかどうか等は登録情報としていない。

また、契約者本人以外の連帯保証人や同居人等の情報についても一切登録対象としていない。外部の情報等との照合も行っていない。

4.滞納として扱う基準日の設定

うっかりもしくは給与の遅配等その他やむを得ない事情による一時的滞納を理由に、家賃債務保証会社の保証を受けられなくなり、民間賃貸住宅から排除されることになるのではないかと、との指摘等もあるが、そうした一時的滞納の情報を蓄積する意図はなく、猶予期間を確保するために、家賃滞納の基準日を毎月 20 日と定めている。

そのため、一時的に滞納したとしても 20 日までに支払があれば「滞納」として DB に登録されることはない。

4.滞納理由の申告登録制度

国会答弁でも指摘のあった滞納理由の本人申告制度を導入しており、本人情報開示後、本人からの滞納理由等の申告を受け付け DB に登録することとしている。現時点で本人申告による登録の申し出の実績はない。

5.全ての弁済情報の収集・提供

滞納情報だけを蓄積し、その滞納に対する支払情報を蓄積しない場合には、賃借人が不利な扱いを受けかねないため、滞納に対する支払情報も蓄積・提供している。

また、賃借人への積極的な信用補完のために滞納がない正常な家賃支払い情報についても蓄積・提供している。

6.システムの情報漏洩対策

システムの構築に当たっては上場企業であり 1/3 超の株式を保有している個人株主がないこと、システム開発・運用の実績があること等を条件とし複数の大手システム会社に対して RFP を行い、開発・運用の委託先を決定した。委託先システム会社とは情報管理等に関する条項を含む契約書を締結しており、照会端末や回線を含むセキュリティ対策にも十分配慮された設計・運用となっている。

また、事務局も会員もシステムに対するアクセスが制限されており、データベースのダウンロードや自由な照会が一切できない仕組みとなっている。

7.会員規約及びガバナンス体制

会員規約では第三者提供の禁止や目的外利用の禁止、

違反時の退会措置などが定められている。また、業歴が 3 年以上であることや決算書の提出、自主ルールの遵守等が定められている日管協協議会への加盟が条件となっている。また LICC は一般社団法人であり株式会社のように特定の株主が運営を支配することが制度上でできなくなっており、総会、理事会、常任理事会、事務局が設置され、さらに総務委員会、システム委員会、モニタリング委員会、業務監査委員会、苦情処理委員会が設置されている。

なお現時点で苦情処理委員会には苦情の申告はなく、目的外利用や第三者への情報漏洩等も発生していない。

8.資格制度と教育研修、業務監査

会員企業に対して、システム委員会が資格制度を運営している。会員企業内の運用全般に責任を持つシステム責任者、照会端末の物理的管理を含む運用に責任を持つ端末管理責任者、実際に照会業務を行う個人情報取扱主任者の 3 つの資格制度（1 年更新）が運営されており、システム運用開始前に 2 回、その後も年に 1 回の資格者講習を行っている。本年度は合計 139 名を対象に講習を行った。

また、業務監査委員会では会員企業を実際に訪問し、運用状況、情報管理体制等が適正になされているかを監査している。

9.モニタリング体制

事務局にて、毎日、照会件数が異常に多くないか、夜間早朝など不自然な時間帯のログインがないか、有名人等の照会がないか等をモニタリングしており、月次では登録件数の推移等から情報の正確性が保たれているか、等を確認している。その結果はモニタリング委員会に報告されている。

10.第三者委員会の設置

弁護士、大学教授、消費者支援 NPO の代表、他の信用情報機関の運営に携わっていた元幹部等から構成される第三者委員会を設置している。第三者委員会は DB 運用前から開催され、DB 運用後の現在もより良い運営に向けて、定期的に助言等を頂いている。

11.総合的な審査

直近の DB のヒット率は 2-3% であり、そのうち審査通過するものは 80% 程度となっている。滞納歴があっても、その後支払がなされ滞納が解消されている場合には、審査通過しているケースも多く、会員企業は、DB の情報は参考情報の一つであるという前提で総合的な判断による

審査を行っている。また、現状の申込時同意取得率は75%程度であり、同意のない申込者の審査を拒否することなく契約締結が行われている例も多数確認できている。

12. 経営の安定性確保

会員企業及び日管協からの1社あたり数百万円から数千円の出金で当初の費用をまかない、その後は当初出金の残高と会員企業からの月額会費及び照会料収入によってその運営がなされている。年度収支は黒字化しており、経営は安定している。

今後の課題

1.DBの社会的認知の向上と理解促進

国会でDB規制を含む居住安定化法案が審議されていたこともあり、LICCはこれまで積極的な広報活動を行ってこなかった。しかしDBの社会的認知、借入者への周知、理解促進が必要であることは明かであり、今後はDBの社会的認知の向上、理解促進、LICCとしての情報公開を行っていく必要がある。

2.家賃滞納の実態を明らかにすること

家賃滞納に関する問題については、統計的に評価できるようなデータは非常に少ない。反復継続的滞納者はどの程度の比率なのか、それは住宅確保要配慮者に多いのか、要配慮者とは言えない一定額以上の家賃の場合も相当数あるのか、生活保護の住宅扶助費の流用による滞納がどの程度あるのか、やむを得ない事情で滞納した場合に例えば分割払いによる返済など誠意ある対応がどの程度あるのか等、LICCの情報から明らかになるデータも多いと考えられる。

3.情報量の拡大と適正な運用の継続

DBはその情報量が多ければ多い程、信用補完される借入者の絶対数も多くなりその一義的価値は向上する。そのためLICCでは会員数の増加及び同意取得率向上による情報量の拡大に努力していく必要がある。

さらにDBの適正な運用を継続していくことはDB運用事業者の義務であり情報精度の向上、運用精度の向上に今後も努めていく。

4.反復継続的滞納者の受け入れ先の確立

契約全体で見れば反復継続的滞納者はごく僅かな比率でしかないが、反復継続的滞納者は転居先の確保に困難をきたす事態になることも想定される。この問題は市場原理に任せれば良いということはなく、民間企業だけで対応が可能なことでもないが、LICC及び家賃債務保証会

社は一定の責任を負わなければならないし、居住支援協議会等にも積極的に関与していかなければならない。

なお、反復継続的滞納者のうち家賃が高額であるものについては別の議論が必要である。

5.カウンセリング体制の構築

反復継続的滞納者は生活費をきちんと管理できず家賃を払える収入があるにもかかわらず家賃滞納に至る場合も多いため、反復継続的滞納者に対するカウンセリング体制を構築する必要がある。将来的にはLICCの剰余金をカウンセリング事業等に充てることも検討すべき課題である。

6.暴排条例への対応

昨年10月に全国で暴力団排除条例が施行され、暴力団員の排除は特に不動産賃貸領域では重要な課題となっている。日本証券業協会では2010年5月26日に業界の自助努力として会員企業が持つ暴力団員情報をデータベース化し警察の持つ情報と統合的に運用することに取り組むことを発表している。不動産賃貸業界、家賃債務保証業界でも同様な取り組みは必要である。そのなかでLICCが担える役割もあると考えており、その検討を進めていく必要がある。

7.賃貸住宅市場に対する提言等

LICC及び家賃債務保証会社は賃貸不動産市場におけるその役割が年々増大しており、その中で見いだされた賃貸住宅市場に対する課題認識や解決策等（例えば生活保護における代理納付制度の全国自治体での導入状況の調査や代理納付を円滑に進めるための提言等）を積極的に提言していく必要があると考えている。

おわりに

世の中の進歩を促す取り組みには必ずリスクが内包されているものであり、メリットとデメリットが共存している。リスクの評価を正しく行い、それに対して適切な対処がなされることを前提に、メリットがデメリットを上回るものは積極的に推進されるべきものである。DBについてもそれは同様であり、今回の寄稿が関係各位の積極的かつ建設的な議論の素材となり、社会の進歩に寄与することを強く願うものである。