

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 4 回

入居審査の実務（属性確認・保証会社）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 入居審査の目的
3. 確認する主な属性項目
4. 家賃債務保証会社の活用
5. 入居審査における法的留意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 入居審査で確認すべき属性項目を説明できる
- 家賃債務保証会社の役割と審査の仕組みを理解する
- 入居審査における法的な留意点（差別的取扱いの禁止等）を把握する

2. 入居審査の目的

入居審査は、入居希望者が家賃を継続的に支払える見込みがあるか、近隣とのトラブルを起こすリスクが低いかを確認する手続きです。オーナーの収益を守ると同時に、他の入居者の生活環境を守る役割もあります。

3. 確認する主な属性項目

項目	確認内容
本人確認	運転免許証等の本人確認書類、勤務先情報
収入	源泉徴収票・給与明細等。一般的に家賃は月収の 1/3 以内が目安とされる
勤続年数・雇用形態	正社員・契約社員・自営業等。勤続年数が短い場合は追加確認をすることがある
緊急連絡先・連帯保証人	親族等の連絡先。保証会社利用の場合は不要とするケースも増えている
反社会的勢力チェック	第2章第9回で扱った確認と同様の観点

4. 家賃債務保証会社の活用

連帯保証人を確保できない入居者が増える中、家賃債務保証会社の利用が主流になっています。

- 保証会社は独自の審査基準で入居希望者を審査し、保証委託契約を締結する
- 家賃滞納が発生した場合、保証会社がオーナーに立て替え払い（代位弁済）を行う（第7回で詳述）

- 保証料は入居者が負担するのが一般的（初回：家賃の30～100%程度、以降：年間1万円程度等、会社により異なる）

2020年の民法改正により、個人が連帯保証人となる場合は極度額（保証の上限額）の定めが必須になりました。この観点からも、保証会社の利用が実務上広がっています。

5. 入居審査における法的留意点

入居審査は事業者の裁量が広く認められる分野ですが、一定の配慮が必要です。

- 国籍・障害・性的指向等を理由とした一律の拒否は、社会的な批判や訴訟リスクを招く可能性がある
- 外国人入居者について、言語の壁や緊急連絡先の確保等、合理的な確認は可能だが、一律排除は避けるべき
- 高齢者の入居について、孤独死リスク等への懸念から敬遠されがちだが、見守りサービスの活用等、代替策を提案する視点も重要

国土交通省は『民間賃貸住宅における残置物の処理等に関するモデル契約条項』等、高齢者の入居を促進するための施策を進めています。第15回で扱う孤独死・残置物処理の知識とあわせて理解しておく、オーナーへの提案の幅が広がります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 収入・勤務先等の確認書類を漏れなく取得しているか
- ☐ 保証会社の審査基準・保証内容（極度額、代位弁済の条件）を正確に把握しているか
- ☐ 入居審査の判断基準が、特定属性への一律排除になっていないか
- ☐ オーナーへの審査結果報告を、根拠を明確にして行っているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：保証会社利用を勧めるとき

「連帯保証人の確保が難しい場合でも、保証会社をご利用いただくことで審査を進めることができます。保証料は初回契約時と、更新時に一定額がかかりますが、オーナー様にとっても安心材料になります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 収入の何倍まで家賃を許容すべきですか？

A. 一般的には月収の 1/3 程度が目安とされますが、物件や地域の実情、他の収入状況等も踏まえて総合的に判断します。

Q. 保証会社の審査に落ちたら入居できませんか？

A. 保証会社によって審査基準が異なるため、複数の保証会社を提案できる体制があると、入居機会を広げられます。

Q. 外国人の入居希望者への対応で気をつけることは？

A. 言語サポートや緊急連絡先の確保等、合理的な範囲での確認は可能ですが、国籍のみを理由とした一律拒否は避けるべきです。

9. ケーススタディ

ケース：審査基準の不透明さでオーナーとの信頼関係が悪化

状況：入居申込みを断った理由をオーナーに明確に説明できず、『なぜ断ったのか』と不信感を持たれた。

原因：審査基準・判断根拠が担当者の感覚に頼っており、明文化されていなかった。

教訓：入居審査の基準（収入倍率、保証会社の審査結果等）を明文化し、オーナーへの報告時に根拠を示せる体制を整える。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 一般的な家賃負担の目安はどれか。 ①月収の1/3程度 ②月収の全額 ③年収の1/3程度

問2. 保証会社が行う、滞納時にオーナーへ立て替え払いする仕組みはどれか。 ①代位弁済 ②相殺
③供託

問3. 2020年民法改正で個人保証人に必須となった定めはどれか。 ①極度額 ②連帯保証人2名以上
③公正証書化

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 入居審査は収入・勤務先・保証人の有無等、複数の属性を総合的に確認する
- 家賃債務保証会社の活用が主流となり、極度額の観点からも重要性が増している
- 特定属性への一律排除は避け、合理的な確認・代替策の提案を心がける
- 審査基準を明文化し、オーナーへの説明責任を果たせる体制を整える

次回予告：第5回「敷金・礼金・保証金の実務」－初期費用の性質と精算の考え方を扱います。