

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 7 回

保証会社の活用と代位弁済

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. 家賃債務保証委託契約の仕組み
3. 代位弁済の流れ
4. 保証会社選定時の比較ポイント
5. 実務で確認すべきポイント
6. お客様への説明トーク集
7. よくある質問（FAQ）
8. ケーススタディ
9. EX 実務メモ
10. チェックテスト
11. 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。

- 家賃債務保証委託契約の仕組みを説明できる
- 代位弁済の流れと、その後の求償関係を理解する
- 保証会社選定時の比較ポイントを把握する

2. 家賃債務保証委託契約の仕組み

入居者（借主）が保証会社と保証委託契約を締結し、保証料を支払うことで、貸主に対する家賃債務等を保証会社が保証する仕組みです。第4回で扱った通り、連帯保証人の代替として広く普及しています。

当事者	関係
借主	保証会社と保証委託契約を締結し、保証料を支払う
保証会社	借主の家賃債務等を貸主に対して保証する
貸主	借主が滞納した場合、保証会社に対して代位弁済を請求できる

3. 代位弁済の流れ

- ① 借主が家賃を滞納する
- ② 管理業者（貸主）が保証会社に滞納の事実を連絡する
- ③ 保証会社が所定の期間（滞納から一定日数経過後等、契約による）を経て、貸主に代位弁済（滞納家賃相当額の立替払い）を行う
- ④ 保証会社は、代位弁済した金額について、借主に対して求償権を取得し、借主へ直接請求する

代位弁済によって貸主は滞納リスクから守られますが、借主と貸主の賃貸借契約自体が終了するわけではありません。滞納の継続や信頼関係の破壊状況によっては、契約解除・明渡し（第8回）の検討が引き続き必要です。

4. 保証会社選定時の比較ポイント

比較項目	確認内容
代位弁済の対応スピード	滞納発生から何日で代位弁済されるか（会社により差がある）

保証の範囲	家賃だけでなく、原状回復費用・訴訟費用まで保証対象に含むか
保証料の水準	初回保証料（家賃の何%か）、更新料の有無・金額
審査基準	外国人・高齢者・自営業者等への対応の柔軟性
倒産リスク	保証会社自体の経営状況（保証会社が倒産すると保証が機能しなくなるリスク）

複数の保証会社と提携し、物件・入居者属性に応じて使い分けられる体制を持つことが、管理業者としての提案力向上につながります。

5. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 滞納発生時、速やかに保証会社へ連絡する社内フローが整っているか
- ☐ 代位弁済の対応スピード・保証範囲を契約前にオーナーへ説明したか
- ☐ 保証会社が複数選択できる体制を整え、入居者属性に応じて提案しているか
- ☐ 保証会社の経営状況について、契約前に一定の確認を行っているか

6. お客様への説明トーク集

トーク例：オーナーに保証会社の仕組みを説明するとき

「保証会社をご利用いただくことで、万一入居者様が家賃を滞納された場合も、保証会社から立て替え払いを受けられますので、オーナー様の収入が安定します。滞納が発生した場合の対応スピードも会社により異なりますので、契約時にご説明いたします。」

7. よくある質問（FAQ）

Q. 代位弁済されれば入居者は退去しなくて良いのですか？

A. 代位弁済は家賃債務の立て替えであり、賃貸借契約自体には影響しません。滞納が継続する場合、契約解除・明渡し（第8回）の検討は引き続き必要です。

Q. 保証会社はどのくらいの期間で代位弁済してくれますか？

A. 会社により異なり、滞納から数日～1ヶ月程度で対応するのが一般的です。契約前に各社の対応スピードを確認しておくことをおすすめします。

Q. 保証会社が倒産したらどうなりますか？

A. 保証機能が失われるリスクがあります。信頼できる保証会社を選定することが、オーナーの安心につながります。

8. ケーススタディ

ケース：保証会社の対応遅延でオーナーの不満に

状況：滞納が発生し保証会社に連絡したが、代位弁済までに想定より長い期間を要し、オーナーから『保証会社を使っているのに家賃が入ってこない』と不満が出た。

原因：契約前に、保証会社ごとの代位弁済のスピードの違いをオーナーに十分説明していなかった。

教訓：保証会社選定時に対応スピードを比較し、オーナーへの事前説明で期待値を正確に合わせておく。

9. 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：

10. チェックテスト

問1. 代位弁済を行うのは誰か。 ①貸主 ②保証会社 ③管理業者

問2. 代位弁済後、保証会社が取得する権利はどれか。 ①求償権 ②抵当権 ③留置権

問3. 代位弁済されても引き続き検討が必要な場合があるものはどれか。 ①契約解除・明渡し ②敷金の増額 ③礼金の返還

解答：問1＝② 問2＝① 問3＝①

11. 今日のまとめ

- 家賃債務保証委託契約は、借主・保証会社間の契約で、貸主が代位弁済を受けられる仕組み
- 代位弁済後、保証会社は借主に対して求償権を取得する
- 代位弁済されても賃貸借契約自体は継続するため、滞納継続時は明渡し検討が必要
- 保証会社選定は、対応スピード・保証範囲・経営状況等を比較して行う

次回予告：第8回「明渡し訴訟・強制執行の基礎」— 法的手続きの全体像を扱います。