

「8面からつづく」
 契約以外全部保証会社
 付けています。ビルの
 方も何社かつけていま
 す。中小規模のビルだ
 と保証会社の活用は必
 要になってくるとおも
 うのですが、まず、民
 法改正になるとなん
 賃料保証会社が必要に
 なるのでしょうか？

森 「民法が改正され
 ると今まで保証会社が
 重要になるのではな
 か？」というところもあ
 りますけれども、現在
 の法律がオーナーさん
 に対してはだんだん厳
 しくなっているとい
 うのも一つ挙げられ
 るのかなと思ってい
 ます。例えば、賃料滞
 納を理由にオーナーさ
 ん自身が実行行使で
 ナントさんに退去を追
 っつけてしまうと「自力救
 済」という禁止行為に
 当たってしまいます。そ
 のためにオーナーさん
 は明け渡しに関わる訴
 訟を起こしていくわけ
 ですが、訴訟を起こす
 場合の間の未払い賃料
 であつたり訴訟費用
 であつたり、弁護士
 の費用などといったも
 のを預かり敷金や保証
 金だけではカバーし
 きれなくなるほどの出
 費が予想されてくると
 言う所が挙げられま
 す。これまでは連帯保
 証人に請求できていた
 費用ですけれども、今
 回の民法改正が行われ
 ることで極端額を超え
 た請求ができなくなる
 わけです。ですので、
 退去時の清算にも今後
 不安が出てくる可能性
 のリスクの削減という

保証会社を利用する
 というのはオーナーさ
 んのリスクの削減とい
 う保証範囲について挙
 げ

が重要になってくるこ
 ものがとっては重要に
 なってくるであろうと
 いうふうに考えます。
 森 実には保証会社の
 最大のメリットだと思
 っているのは「審査機
 能だ」と思っています。
 大体、テナント募集し
 て契約するときには決
 算書ももらったりしま
 す。また、これまでオ
 ーナーが行っていた賃
 料の審査は「御家賃」
 となく税金払っている
 な」とか「利益が出て
 いるな」というしかわ
 からないが、保証会社
 を使えば保証会社の方
 で信用調査をしてもら
 えるのでそういう意味
 ではすごくいいのかな
 と。特にベンチャー系
 先にお話ししましたオ

ーナーさんに比べてく
 る「自力救済」という
 禁止行為、これも解放
 されるといことが挙げ
 られます。一方、立
 替を行った保証会社で
 すが、ある一定月数以
 上立替金の未回収がで
 るとテナントの明け渡
 し訴訟。これも保証の
 範囲で行うようになり
 ます。ですので、賃料
 が滞り続くとテナン
 トの明け渡しというこ
 題も発生するのではな
 いでしょうか？

森 どの保証会社も滞
 納賃料と訴訟費用とい
 う項目についてはほぼ
 当たり前になっています。
 保証会社を利用する
 というのはオーナーさ
 んのリスクの削減とい
 う保証範囲について挙
 げ

各社で異なる保証内容 内容の吟味欠かせず

確認なども併せて行
 う必要があると思っ
 ています。

森 確かに、今挙げて
 しまった。リフォーム
 会社が信頼できると思
 われる方、2つめ、あ
 まり良くないテナン
 トは審査で通さない保
 証会社は信頼できると
 思われる方、それぞれ
 手頂ければいいと思
 います。この2つは保
 証の観点から見るとど
 うも間違いではないの
 です。本家の保証会社
 が起きた時に初めてわ
 かることなのです。今
 は国交省に保証会社の
 登録制度といったもの
 もありますけれども、
 やりやうな保証会社は
 「現在の法律に沿った
 迅速な対応ができるの
 か」ということ。それ
 と、「オーナーやテナ
 ント両方の立場に立
 った対応ができるのか
 」ですとかも大切な
 ポイントになってくる
 のかなと思います。ま
 た、居住用の保証につ
 いてはみなさんの生活
 の基盤になる、住む場
 所という観点から審査
 の基準は低く取ってい
 るケースが非常に多い
 です。承認率を上げて
 入居をさせるというこ
 とが重要になります。
 先程の質問の1つめ
 の話ですね。一方で事
 業用の保証については
 長期的な契約になるこ
 とが前提です。そのた
 め、書類の審査も含め
 て、本人への確認を行
 うなどといった審査業
 務をおこなって不良入
 居者を見極めて入居さ
 せないといった判断を
 しっかりとできるのか
 ということもポイント
 になるかと思っています。

「週刊ビル経営」年間購読料改定のお知らせ

いつも新聞「週刊ビル経営」をご愛読いただきまして、誠にありがとうございます。

さて令和元年10月1日より、消費税率が現在の8%から10%に引き上げられるに伴い、

製作費、印刷費、発送費等が値上げされることになりました。コスト削減等、弊社の自助努力のみでは

価格維持を行うことが困難となり、誠に不本意ながら、

令和元年10月1日以降の更新・新規購読契約分より

下記のとおり購読料を変更させていただきます。

また弊社発行書籍の販売価格に関しましては、本体価格を維持し、

下記の通り改訂させていただきます。

新聞「週刊ビル経営」	消費税8% → 消費税10%
27,000円	→ 30,000円
雑誌「不動産ソリューションブック」	
3,240円	→ 3,300円
書籍「不動産バイブル」	
21,600円	→ 22,000円
書籍「不動産バイブルⅡver1・ver2」	
5,400円	→ 5,500円

価格は、税込価格です

紙面のバリューアップに向けて新規企画スタート!

- デベロッパーの取り組みを多様な視点で検証
- ビルオーナーが実践する事業承継・相続対策
- 滞納、原状回復費用…実録!ビル経営にまつわるお金のトラブル
- 話題のスタートアップ・ベンチャー企業にインタビュー

他、様々な企画を検討中!

(株)ビル経営研究所

〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12

TEL: 03-3543-7421 FAX: 03-3543-5839 URL: <https://www.biru-mall.com>