

へ8面からづく／＼
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で
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
るとなんで保証会社が
重要になるのでしょうか？」
と問うたところ、「あ
りますけれども、現在
の法律がオーナーさん
に対してもだんだん厳
しくなってきているよ
ういうのも一つ挙げら
れるのかなと思つてい
ます。例えば、賃料滞
納を理由にオーナーさ
ん自身が実力行使でテ
ナントさんに退去を迫
つてしまつと「自力救
済」という禁止行為に
当たつてきます。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
合その間の未払い賃料
であつたり訴訟の費用
であつたり、弁護士の
費用などいろいろたも
のを預かり敷金や保証
金これらではカバーし
きれなくなるほど出
費が予想されてくると
言ふ所が挙げられま
す。これまで連帯保
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
ることで極度額を超え
た請求ができなくなる
わけです。ですので、今
後失去時の清算にも今後
不安が出てくる可能性

が高まつてくることが挙げられます。ここで保証会社を正しく利用してあげることでオーナーさんは保証会社から賃料の建替えを受け取ることができますので、滞納リスクを最小限に抑えることができます。また、これまでオーナーが行っていた督促業務「御家賃払ってね」とテナントさんには直接連絡したり、直接物件に足を向けたりとあつたかと思いますが、立替を行った私ども保証会社が行うようになります。ですので、先にお話ししましたオーナーさんに係つてくる「自力救済」という禁止行為、これも解放されるということが挙げられます。一方、立て替を行つた保証会社ですが、ある一定月数以上立て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つようになります。ですので、賃料滞納が膨らんだテナントの明け渡しこういったものもオーナーさんの費用負担と言つのを少なく抑えながら行っていけると言うメリットがここで出てきます。これらの理由から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

ものにどうしては重要になる
なってくるであろうとい
うふうに考えます。ま
た、峰岸 実は保証会社の
最大のメリットだと思
っているのは「審査機
能」だと思つのですね。
大体、テナント募集し
て契約するときには決
算書もつたりします
けど、どこ見ればいい
かわからんないし「なん
となく税金払つている
な」とか「利益が出で
いるな」くらいしかわ
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

るとすれば、今挙げてある8項目が挙げられ代
ます。月額賃料、変動賃
料、明け渡しの訴訟費
用、訴訟期間中の賃料
相当損害金、更新事務
料、原状回復費用、心
理料、建約金、残置物の移管
費用などが挙げられま
す。ただし保証会社にど
うしてはそれぞれそのな
考え方にはらつきがあ
ります。そのため保証
会社に保証を依
頼する前にその保証会
社の保証範囲どこまで
みてもらえるのか確認
していただく必要があ
ります。

、原状回復費用は大いので、万が一のた
いの保証なので一切合
入つておくのが一番
ナーハンツでは安
だと思う。なんで保
対象しつかりと把握
ておく必要がある。
うせ入つていただく
うフルで入つてもら
るような保証会社を
つた方が良いなと思
っています。

林 例え、退去したは
後の残置物、この取り
扱いなども間違えると
も大きなことになる。で
やるのと、この機会に現
在仕用中の保証会社
があれば保証の範囲の
峰岸 大事なポイント
で「保証会社を使って行
く」ということもお
願いしたいと思いま
す。

林 まだ信頼できる保証
会社を見極めるボイン
トはどうですか?

森 難しい質問です
ね。私から2つ質問を
させていただきます。
信頼できる保証会社と
は1つめ、とにかく保
証を受けてくれる保証

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審査で通さない保証社が信頼できると思うければなと思いま。この2つは保証の頂点から見るとどちら間違いではないのでありますけれども、。本当の保証会社のし悪しは、滞納事故起きた時に初めてわることなのです。今国交省に保証会社の録制度といったもののはり重要なのは「現の法律に沿った形で速な対応ができるのどうか」ということ。されど、「オーナーやナント両方の立場につけた対応ができるの」「ですとかも大切なポイントになつてくるかなと思います。ま、居住用の保証についてはみんなさんの生活基盤になる。住む場所という観点から審査基準は低く取つていてケースが非常に多いが重要になります。」と。承認率を上げて八居をさせるというこ元の保証については長期的な契約になることですね。一方で事業者前提です。そのため賃料の審査も含めて、個人への確認を行うな考え方を見極めて入居させこそういった審査業務が前提です。そのためかりとができるのかどうかなどもポイントになるかと思います。

各社で異なる保証内容 内容の吟味欠かせぬ

かせず 内容

確認なども併せて行つておくといふこともお願いしたいと思います。

峰岸 大事なポイントで「保証会社を使ってるよ」といふことは、中身を知らない大家さんも多いので、ただ入っているだけではなくどのような内容となっているかを把握しておきます。

賃貸に付けてある保証書についても、その契約になることの前提です。そのための保証については長期的な契約になります。

ビル経営」年間購読料改定のお願い

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%に引き上げられることに伴い、

費等が値上げされることになりました。コスト削減等、弊

価格維持を行うことが困難となり、誠に不本意ながら

明治元年10月1日以降の更新・新規購読契約方より

下記のとおり購読料を変更させていただきます。

音籍の販売価格に因しましては、本邦
二記の通り改訂されていまだ続きます。

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**

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>