



ウチダハウス ニュースレター

2019年(令和元年)7月号

梅雨ですから雨の日が増えました。

ジメジメしたり蒸し暑かったりと文句を
言いたくもなりますが、農作物には大切な雨です。

梅雨明けが待ち遠しい気もしますが、
猛暑にならないことを願っています。

《 今月の目次 》

Contents1

保証会社の保証内容

保証会社の保証内容

2017年5月に民法の一部(債権法)が改正され、2020年4月1日から施行されます。

◆ 法改正の概要

この改正法のなかで、不動産賃貸業にも深く関わるのが「連帯保証人」についての部分です。

法律改正の趣旨は、事業資金等の借入時の連帯保証人を保護する意図が大きいと思います。当然、改正内容は不動産賃貸借契約の連帯保証人にも及びます。

従来から賃貸借契約を締結する際に、入居者の家賃滞納などに備えて、連帯保証人を付けることが一般的に行われています。

これまでは入居者本人が家賃を滞納した場合には、連帯保証人が滞納分を全て支払わなければなりませんでした。

改正法では、思いもよらなかった重い負担から連帯保証人を保護するため、保証金額の上限(極度額)を設定する規定が設けられました。

今後は極度額を書面等で定める必要があり、連帯保証人を依頼された人が、自分が保証すべき金額を認識した上で、連帯保証人を引き受けるかどうか判断することが出来ます。

◆ 個人の連帯保証人の問題

では極度額をいくりに設定すればいいのでしょうか。

オーナー側は、どのような損害が発生しても対応できる金額を設定したいと考えるのが当然です。

実際に家賃滞納が発生した際に法的手続きによって回収する場合や、貸室の使用状況が悪ければ原状回復費用も高額になる可能性があります。

一方、連帯保証人側は多額の保証をすることを避けたいと考えるでしょう。

例えば「200万円」という具体的な金額を書面で示されれば躊躇してしまうかもしれません。

これでは連帯保証人の選定や賃貸借契約の締結に時間が掛かってしまいます。

◆ 保証会社の活用

当社では以前から、管理物件の新規契約では原則、全ての物件で保証会社との保証契約を付帯しています。

連帯保証人がいても現実的には保証人の役目を果たせなかったり、長い時間が掛かってしまうこともあります。

そういったケースでは保証会社の存在はとても有効に機能していると言えます。

売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

◆ 保証会社の切り替え

一口に保証会社といっても多くの会社がありますし、契約形態も様々です。

例えば「保証会社が保証するけれど連帯保証人も必要」としている契約形態も多数あります。

当社では改正法施行に備え、保証会社各社の情報を集め、適切な会社を選定できるように準備を進めてまいりました。

今後は連帯保証人を不要とする保証会社を活用するケースが増えると予想しています。

当社では、これまで㈱ジャックスをメインに使ってきましたが、徐々に㈱Casaへの切り替えを進めています。

オーナー様には、解約～新規契約締結のタイミングで担当者よりご説明・ご案内しておりますが、本ニュースレターにて保証内容の概略をお知らせ致します。



◆ 保証内容の比較

ジャックスは創業60年以上の歴史ある会社です。

もともと信販系の会社ですから、審査時には信販系のデータベースを活用していると推測され、より精度の高い入居者審査が可能かもしれません。

それでも現在、当社が自社保有の賃貸物件の保証を新規契約ごとに順次、ジャックスからCasaへ切り替え、オーナー様にもお勧めする一番の大きな理由は、Casaの保証契約は「緊急連絡先」の付帯のみで保証を引き受けてくれることです。

「緊急連絡先」は連帯保証人とは責任の範囲が大きく異なりますが、前述したとおり、改正法施行後は極度額を記載した書面が必須となり難易度が増しますので、今後は連帯保証人による人的保証ではなく保証会社による機関保証が主流になると考えられます。

ジャックスにも保証人無しのプランはありますが、その保証内容と比較してもCasaの保証のほうがメリットが大きいと言えます。

もちろんリスクの大きい入居者を安易に受け入れるということではなく、間口を広げて個別の審査で判断するということです。

賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。



	㈱ジャックス サポートレント (連帯保証人あり)	㈱ジャックス セキュアレント (連帯保証人無し対応)	㈱CASA 家主ダイレクト (連帯保証人不要)
オーナー負担	※全プラン、オーナー様の費用負担はありません。		
変動費	× (保証対象外)	× (保証対象外)	○保証対象
更新料	× (保証対象外)	× (保証対象外)	○保証対象
原状回復費用	× (保証対象外)	△ (保証対象) ※賃料滞納がある場合のみ賃料1ヵ月分	○保証対象 (賃料の2ヵ月分まで)
残置物撤去費用	× (保証対象外)	○保証対象	○保証対象
短期解約違約金	× (保証対象外)	× (保証対象外)	○保証対象
解約通知義務違反	× (保証対象外)	○保証対象	○保証対象
明け渡し訴訟費用	× (保証対象外)	○保証対象	○保証対象
自殺・孤独死	× (保証対象外)	× (保証対象外)	○保証対象 (家賃損失 最大500万円まで)
外国人対応	サービス無し	サービス無し	・24時間対応コールセンター有 ・文書の翻訳も可能

このように当社としては、Casaのほうがメリットが大きいと判断しています。
詳細は担当者から順次、ご案内させていただきます。

但し、既に入居中のご契約者様の保証会社を途中で切り替えることは出来ません。
現在の契約を解約後、新規の賃貸借契約締結の際にCasaを選択することが出来ます。

尚、これまで通りジャックスをご希望のオーナー様、連帯保証人の付帯を条件としたいオーナー様は、担当者にお申し付け下さい。
個別に対応させていただきます。

※免責事項、保証詳細は各保証会社の規定に基づきます。
※詳細等ご不明点は物件担当へお問い合わせください。

発行：株式会社ウチダハウス 東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666 (代表)

TEL：03-5912-0331 (開発事業部直通)

ピタットハウス練馬駅前店 東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

(編集担当 富井 禎文)