



## ★★★家賃債務保証会社の役割★★★

例年のことではございますが、暑さと寒さが交互にやってきたと思ったら梅雨入りをし、体調を崩されている方も多いと思います。皆様いかがお過ごしでしょうか？  
今回は、皆様の賃貸経営においておなじみの家賃債務保証会社（滞納保証会社）について触れてみたいと思います。



当社にてお預かりさせて頂いている賃貸物件の募集活動においては、申込条件として滞納保証会社の利用を、原則的に借主側の義務としております。実際、当社にて取り扱う募集物件では9割以上の案件で借主側にご利用頂いており、賃貸経営上のリスク回避に大きな役割を担う形となっております。



さて、来年2020年4月には改正民法が施行されます。端的に、個人が賃借人の保証人なる場合、滞納家賃などの債務保証をいくらまで負うかという具体的な金額（極度額）を定め、賃貸借契約書に明記することが“義務化”されることとなります。（なければ「無効」）ここから予想されることはその“極度額”が大きければ個人の保証人のなり手が少なくなり、小さければ未回収のリスクが高まることですが、保証会社が借主と交わす契約において、「極度額の定め」は不要です。

もちろん保証の限度額は契約条項で定めているのが通常（目安として家賃の12～24ヶ月）ですが、改正民法の施行によって借り手側の事情としても、個人保証が一層敬遠される流れとなることは必定かと思われまますので、“保証会社利用”の担う役割が、賃貸経営においてより大きなものになることでし実務上の運用についてはこちらもより一層の勉強・準備をする必要のある“法改正”ですが、皆様の賃貸経営をより盤石なものとして頂くためにも、世の流れに上手く乗って行きたいと思えます。



梅雨が明ければすぐに夏が来ます。暑さ対策には十分注意をして、熱中症などにかからないよう、元気にお過ごし下さい。