



不動産なんでも相談

Q. 賃貸アパートやマンションを貸す際の、「保証会社」とはどのような制度なのですか？

A. パートを所有しているものですが、最近アパートを契約する際に不動産会社から「連帯保証人の代わりに保証会社をつけませう」という話がありますが、「保証会社」とは一体どのようなものなのでしょうか？

A. 簡単にいえば、お金を払えば保証人になってくれる会社のことです。

三月もひな祭りを過ぎると気持ち的に「春がきたなあ」と思います。たしかに日の出から日沈まらずいぶんと日が長くなりましたよね。事務所内の観葉植物たちもよくみると小さなかわいらしい新芽をだしはじめています。「やわらかいから芽は伸びる」という言葉が聞いたことがあります。わたしは心もいつもやわらかく素直で、そして月日と共にいつまでも成長しつづけたと思います。今月もよろしくお願ひいたします。

わたしどもも最近ではこの「保証会社」をつけて賃貸契約をむすぶことが多くなりました。その経緯としては、以前まではお部屋を借りていただく際には連帯保証人を2人お願いしていただきましたが、今借りていただく方(以下、借主)の多くは「連帯保証人2人つけるのは難しいです」と言われます。「保証会社」とは後半へ)

鈴木恭蔵の感動体験！

寒さも一段落つき、春の香りが少しづつしてきましたね。今年の二月は例年になく私にとっていろいろなことがありました。まず一つ目が私自身の入院です。二月の初旬のことでした。朝目覚めると背中に激痛が走りました。フと頭をよぎったことは、変な態勢で寝たため寝違えたのか？それにしては痛すぎる。これはいかんと思いつつもスーツに着替え会社に向かっていったところ、脂汗と意識が遠のくような状態になり、そのまま病院へ駆け込みました。病名は「肺炎胸」。私自身この病気にかかるのは四回目ですので、「またか」といった気持ちでしたが今回は手術も行い、再発しないようにしっかり完治させてきました。

もう一つのできごとは鈴木家第二子の誕生です。二月二十四日の夜に3114gの元気な男の子が誕生しました。上の子のときもそうでしたが、今回も五分ほど立ち会いました。やはり新しい命が誕生する瞬間はとても感動的でした。二人の子供をしっかりと育てたいけるよう父親として頑張りたいと思っています。

最後に皆様へのご報告になります。私は三月をもって加来不動産(有)を退社することとなりました。皆様には四年間という短い期間でしたが、大変お世話になりました。感謝しております。四月からは、また新たな気持ちで人生にチャレンジしていきます。本当に今までありがとうございました。感謝です！

皆さま、4年間本当に お世話になりました♪



平成23年3月10日

Vol. 77

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三、一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

「保証会社」とは後半

また、借主も連帯保証人も所得が全体的に低くなってきているため、家賃滞納という貸す側(オーナー側)のリスクが高くなってきています。そのため今はこのような「保証会社」というものを連帯保証人の代わりにたてるのが多くなっているのです。



「保証会社」に加入するメリットとしては、オーナーさんだけではなく不動産管理会社にもあります。それは、

◆借主がなんらかの事情で家賃を滞納した場合、「保証会社」が借主や連帯保証人にかわってオーナーさんに家賃を支払うということ

◆滞納家賃の督促業務は「保証会社」でおこなうということ
◆連帯保証人がいなくても契約できるので、ある意味入居促進につながるということです。

次に加入方法ですが、基本的に借主が専用の入居申込書に必要事項を記入し、免許証のコピー等に

より「保証会社」に審査をだします(通常、不動産会社から「保証会社」へアクセスにより審査をおこないます)。

その審査で承認がおりれば賃貸契約締結にむけての動きになります。なお加入対象物件は、住居用にかぎらず事務所や店舗も可能です。



「保証会社」を利用する場合には費用がかかるのですが、この費用に関してはほとんどの場合が借主が負担します(まれにオーナーさんが負担することもあります)。費用は保証会社により多少ちがってきますが、賃料の50%~100%の額を支払うのが相場です。

また、申し込みをする際に、連帯保証人をつけるかつかないかにより費用がかわってきますし、初回のみ支払うプランや毎年支払うプランなどによっても費用がかわってきます。

次は実際に滞納した場合どのような手続になるかを説明します。
(裏面へ)

入居者が滞納した場合、入居者にかわって「保証会社」がオーナーに貸料を支払ってくれるのですが（以下、代位弁済といいますが）、それには条件があります。それは、賃料支払約定日から30日以内に代位弁済請求を専用の請求書をつかい「保証会社」に連絡しなければなりません。



逆をいえば、それを過ぎてしまうと代位弁済はしてくれないということですよ。

賃貸アパートやマンションを不動産会社が管理（以下、管理会社という）している場合は、月末月初めに管理会社が賃料の入金をチェックするため滞納があるとすぐに分かるのですが、管理会社に依頼せず自分で管理をおこなっているオーナーさんは自分で入金のチェックをおこない、滞納があれば直接「保証会社」に連絡をすることになります。

「保証会社」が代位弁済の請求書を受領するとその翌日から3〜4日後には滞納賃料が支払われることとなります。

この「保証会社」はオーナーさんにも管理会社にとってもメリットはあります。ですが「保証会社」が倒産した場合のリスクがありますし、管理会社がこれに依存しすぎると「入居者を審査する力」「その人をみて判断する力」、いわゆる「見極め」というものが乏しくなることも考えられます。なにごとにも頼りすぎず、基本的な部分はしっかり押さえながら有効利用することが望ましいのではないのでしょうか。

地域情報

★【のおがたチュリップフェア】：直方市役所そばの遠賀川河川敷が一面チュリップで彩られる直方の名物イベント！お店もありますよ♪

◎場所：福岡県直方市溝堀地先リバーサイドパーク

◎期間：4月上旬〜下旬

◎料金：見学自由・無料 駐車場有り

◎お問合せ：0949-252100（株まちづくり直方）



今回ご紹介させて頂くおススメ本は、川北義則さん著書の「20代でやっておきたいこと」です。

先月グッときた本の紹介



鈴木

『20代でやっておきたいこと』



川北 義則著 三笠書房

私自身二十代最後の年を迎えた今、あらためてこの本を読んだとみても、もっと早くにこの本に出会えていたら私自身の行動・考え方も少しは違っていただかたかもしれないと思いました。内容的には、まずやってみることが大事であることや、大人のルールであること、比べる生き方をやめるとなると、今から社会に出て働こうとしている方々や、今の自分を振り返ってみたいと思われている方には一度読んで頂きたい内容となっております。私自身も本のなかで、「言い訳をしない」という箇所が鮮明に印象に残っています。なんでもそうですが、物事を自分の物差しだけで判断してしまい、それが正しいと思い込んでいます。ただ、それでは自分の成長はないですね。自分に固執した考えを通すより、いろいろな方の意見であったり、アドバイスを良く聞いて学んでいったほうが、きっと人生うまくいくのではないのでしょうか。「おかげさまで」という生き方をもっと勉強していきたいと思っております。ありがとうございます。感謝♪

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月は寒さのせいかスタッフの体調不良が多い月でした。そのため、朝会社に行くとき一人、というとても寂しい状況の日があったのですが、それを察してくれた妻が（パート）いつもより早く出勤してくれました。また別の日にも私一人の日がありました。その際は前の日に私が一人で朝さうじをすることが事前に分かっていたのでいつもより少し早めに会社すると、有休でこないはずの井料が出勤してくれ、朝のさうじを手伝ってくれたのです。妻と井料の思いやりある行動に朝からとても感動しました。本当にうれしかったです♪

【井料隆彦の感動体験】

2月といえばバレンタインデーですよ！今年はずいぶんチョコレートだけではありません（社長の奥さん）と園田さんからチョコレート＆ハンカチをいただきました。男性スタッフはみんなチョコレートとハンカチをもらったのですが、ハンカチはそれぞれに似合いなモノを選んでくれたそうです。他にも手作りのチョコレートや博多にある美味いチョコレートショップで買ったものをいただいたり、幸運をつかむとヨーロッパで言われているハリネズミのかわいいチョコレートや、妻からはワイシャツをもらいました。

皆さんの気持ちがとても嬉しい日となりました。皆さんいつもありがとうございます。

【園田博美の感動体験】

今月は長女の誕生月でした。早いもので17歳になりました。お祝いにスタッフの皆様から彼女のお気に入りのキャラクターが描かれたケーキを頂きました。好きな写真や絵をケーキ屋さんに渡し依頼するので味がもさるこながら毎日出来上がり感心させられます。長女も箱を開けた瞬間「かわいい〜♪」と大喜びでした。ささやかな家族でのお祝いの時間に至福のひと時を頂きました。ありがとうございます。

【石川明人の感動体験】

二月の中旬。体がだるく扁桃腺が腫れました。病院が苦手な私は、三日たっても治る気配すらないため病院にいきました。お医者さんがどの奥を見るとき「あ〜ビッシリ菌がついてるね。」と一言。何でも、疲れが溜まり抵抗力が落ちたのが原因でした。そして一番嫌いな注射（採血のため）を打たれ、翌週の再診でもまた注射を打たれました。苦手な病院にいき、嫌いな注射を二回も打たれたのも自分の体調管理のなさが最近時間を作って自炊しております。健康が一番です。毎日元気に一日過ごしていきたいです。

