

Q1.保証人がいない場合

Q

近年、保証人をたてられない入居希望者が増加しているようです。保証人がいなければ、何かあったときに不安です。

A

賃貸借契約において保証人を求めるのは、主に家賃の不払い、原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る費用といった、入居者が負担すべき費用を入居者が支払わない場合の「金銭的な保証」を得るためです。

また、入居者の身に病気や事故などが起こった場合の支援は、本来保証人の役割ではありませんが、保証人がいない場合、どこに支援を求めればよいかわからないので不安だと思います。

しかし、保証人がいないことによる不安は、家賃を銀行口座からの自動引き落とし(2ページ参照)にするとといったちょっとした工夫を行ったり、公共または民間事業者が提供している「安否確認」(6ページ～8ページ参照)のようなサービスを利用することで、低減させることもできます。

具体的な「金銭的な保証」の対策を次のページで、「高齢者等の支援」については3ページから説明しています。



【体験談】安否確認と家賃債務保証

当社は、家賃の持参や世間話など、気軽に事務所へ寄ってもらうことで、入居者の安否確認をしており、居室で動けなくなっている入居者を発見して119番通報するなど、戸室内の死亡事故の防止に取り組んでいます。

また、家賃債務保証を活用しているので、保証人のいなかった入居者が、先日入院先の病院で亡くなりましたが、残存家財の撤去等の負担は低減されました。

このような取組をしておけば、保証人がいない高齢者の入居にも、対応できると思います。



武智産業(株) 代表取締役 武智虎義さん

創業55年、豊かな暮らしと住みよいまちづくりを目指した家主業を行い、近年では空き家対策として高齢者の入居に注目しています。

Q2.家賃滞納等への対策(金銭的な保証について)

Q

保証人がいない場合、家賃の不払いに対する不安、明け渡し時の原状回復費用や残存家財の撤去・保管に係る費用への不安があります。

A

家賃回収を確実にするためには、銀行口座からの自動引き落としがおすすめです。多くの銀行で実施していますので、最寄りの銀行へ相談してみてください。

そのほかの「金銭的な保証」を得る手段として、家賃滞納時等に保証事業者が入居者に代わって、一時的に家賃の立て替え払い等をする「家賃債務保証」があります。

こちらについては、さまざまなタイプの民間サービスが提供されており、家賃のほか、明け渡し時の原状回復費用、残存家財の撤去や保管に係る保証を含んだものもあります。

契約を取り次ぐ不動産事業者によって、商品が異なりますので、保証内容、立て替え払いの時期、免責事項等について、よく確認するようにしましょう。

保証を受けるための費用は入居者が支払うため、家主の負担はありません。保証人がいない場合であっても、「家賃債務保証」を利用してもらうことにより、家賃滞納等の対策としてみてはいかがでしょうか。

なお、2017年度より家賃債務保証事業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証事業が国に登録されていますので、参考にしてください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html



一般財団法人 高齢者住宅財団

【家賃債務保証制度】

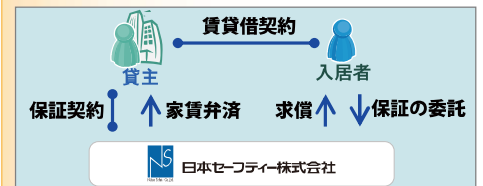
家賃の滞納に対する貸主の不安感を解消するために、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の家賃債務を保証する制度です。

【お問い合わせ先】

◎専用フリーダイヤル
0120-602-708

◎IP電話・公衆電話などの方(有料)
03-6880-2781

【HP】http://www.koujuzuai.or.jp/service/rent_guarantees/



日本セーフティー(株)

【賃貸保証】

家賃滞納や原状回復費用等の入居者の未払い金を速やかに代位弁済することにより、全国の賃貸住宅市場に「安心」を届けています。

【お問い合わせ先】06-6225-9000

【HP】<http://www.nihon-safety.co.jp/owner/index.html>



日本賃貸保証(株)

【JIDトリオ】

日本賃貸保証株式会社(JID)は賃貸保証のパイオニアとして公平・公正な社会づくりという企業理念のもと誰もが安心して住まうことのできる社会づくりに貢献してまいります。

【お問い合わせ先】03-4232-8080

【HP】<http://jid-net.co.jp/>

(注) 本ページで取り上げている以外の事業者やサービスについては、31ページに記載の各団体のホームページに掲げる登録事業者一覧をご覧ください。

個々の事業者、サービスを推奨するものではありません。