

今月のテーマ

こんなにも違う家賃保証会社のサービス



近年、賃貸借契約に家賃保証会社を付帯することが多くなっています。

大きな特徴は、家賃が滞った場合に、代わりに保証会社が立て替えを行うことです。

また明渡し訴訟に至った際の費用も保証会社が負担します。

現在数多くの家賃保証会社があります。全体的に保証料は同等の場合が多いのですが、蓋を開けてみると保証会社によってサービス内容に大きな違いがあることが分かります。できる限りその違いを理解し、賃貸借契約の内容に合わせて保証会社を選択することが重要です。今回はその例をいくつか挙げてみたいと思います。



【家賃以外の保証対象】

賃貸借契約には家賃だけではなく下記の料金が発生することがあります。

- ①更新料
- ②早期解約違約金 ※例えば「1年以内に解約した場合は家賃1ヶ月分相当額を支払う」
- ③原状回復費用(借主負担分)

上記の費用は保証会社によって保証対象の有無が違います。



【借主さんが亡くなった後の保証】

最近は孤独死の問題もクローズアップされています。単身の借主さんが亡くなった際、当然ながらお部屋に荷物が残ることになりますが、その場合の家賃保証はどのようになるのでしょうか？こちら保証会社によって対応が違います。

- ①亡くなった時点で家賃保証は終了。
荷物の片づけは対象外。
- ②亡くなった後も荷物の後片付けが終わるまでは家賃保証は継続する。

①の場合は面倒なことになります。連帯保証人がいればまだ良いのですが、荷物の片づけには原則として相続人の同意が必要となりますので、その手続きに労力と時間を要する上、その間の家賃の徴収も非常に困難なものになると予想されます。



【借主さんが外国籍の場合】

借主さんが外国籍の場合、生活習慣や意思疎通の問題に悩まれる方も多いと思います。ある保証会社では家賃保証以外のサービスとして、日常における注意事項をそれぞれの母国語に対応したスタッフさんが代わりに伝達することや、文書を翻訳するサービスを行っています。

(鈴木 豊)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハイネスロフト9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

