



第3号のてるまむ通信では、
変わる商慣習

全国の入居一時金に異変あり
についての記事を掲載します。

賃貸市場で急速に普及している「滞納保証」、家主様にとっても身近なものになりつつあります。

しかし、サービス内容や業務内容をよく理解されている家主様は案外少ないのではないのでしょうか？

今回、家主様に向けて「滞納保証」とは何か？をご紹介します。



ネクストライフてるまむの
賃貸管理

今年も3月に入り、不動産業界の繁忙期突入です。当社でも、新築物件や管理物件の入居・退去に、おかげさまで忙しい日々でございます。

また、お預かりしている物件の建物調査を行い、外観・設備等の確認をしなければならないご提案をします。今回は、特に築年数十年から十五年以上の物件を対象としております。ご了承ください。

《今月の気になる記事》

★ 家主様のための滞納保証入門

【保証サービス・混在する賃貸市場】

「家賃保証」「空室保証」「満室保証」「機関保証」「滞納保証」賃貸住宅経営には「保証」サービスが数多く存在し言葉の使い方が統一されていないのが現状だ。これらは、保証の対象によって大きく二つに分けることができる。

ひとつは、サブリースなどにより空室状況に関わらず一定の家賃収入を約束するもの。家賃保証、空室保証、満室保証がそれだ。もう一方は、滞納家賃の確実な回収を保証するサービスだ。

「機関保証」「滞納保証」などと呼ばれる。一部の企業では家賃保証と同一たっている場合もある。今回は「滞納保証」で統一していくこととする。

ここで、紹介するのは、滞納家賃の保証サービスだ。管理会社によっては新規入居者のほぼ全員に滞納保証への加入を条件付けている、今や賃貸住宅業界で一般的なサービスとなりつつある。

一方で、北海道の滞納保証会社が破産したニュースが話題になるなど、各地で滞納保証会社の事業停止・倒産の事例が散見される。当然、滞納保証会社が倒産すれば、その会社との保証契約は無効になる。現状では、滞納保証会社が倒産した場合に契約者を保護する社会的な仕組みや機関は存在しない。

どの保証会社を利用するのか、慎重に選ぶ必要がある。

【保証料・保証内容細分化し料金メニューも多様化】

滞納保証の基本的なサービスは、滞納家賃の保証だ。一般的には、入居契約時に月額賃料の三〇%から五〇%に当

たる金額を保証料として支払う。その後2年または1年おきに更新料が発生する。更新料は月額賃料に三〇%前後、または一万円などの定額制、更新料の設定は各社異なり、更新料がない場合もある。

保証料は、原状回復保証特約や、明渡した費用保証などを含めたプランになるとさらに高めになる。保証メニューの細分化により、料金体系も多様化してきているのだ。

【滞納家賃保証・滞納者に代って家賃を支払う】
滞納保障のメインのサービスとなるのが滞納家賃の保証だ。滞納保証の仕組みを簡略化すると、入居者が定められた期日までに家賃を支払わなかった場合、滞納保証会社が一旦家主または管理会社に家賃を立て替え払いし（代金弁済と呼ばれている）、入居者に支払いを請求する。

一般的には、管理会社側で期日までに支払われなかった入居者のリストを滞納保証会社に送り、それに基づいて代位弁済の請求を行っていることが多い。月末までに家賃が入居者から支払われなかった場合、管理会社は保証会社に滞納者のリストを送り、代位弁済を請求する。滞納保証会社は、その請求リストにのっとり入居者に代って滞納された分の家賃を支払う。代位弁済の期日は保証会社によって異なる。ここで注意したいのが、「免責期日」だ。滞納発生から定められた期日以内に代位弁済の請求をしないと代位弁済を請求できなくなる。自主管理に家主様が保証会社と直接取引する場合

【全国賃貸住宅新聞より抜粋】

沖縄の行事紹介（旧暦2月）

- 1日 彼岸入り
彼岸の中日を挟む、七日以内に仏壇に御馳走を供え、先祖の供養と家内安全・健康祈願をする。
- 2日 土帝君
土の神（トヂイ）を祭った祠を拝む。豊作祈願・大漁祈願・商売繁盛祈願。
- 4日 彼岸の中日
新暦の3月21日（春分の日）が彼岸中日
- 15日 二月ウマチー
麦穂祭り（麦の初穂を神に供える豊作祈願際）地域によっては、物忌み（ムヌイミ）がある。