保証範囲や各種サービスに違いあり

事業用家賃保証の近況に迫る

住居だけでなく事業用でも普及してきた家賃保証サービス。保証の範囲を広げる企業やその他サービスを拡充させて、総合的な魅力をアピールするなど各社で違いが見える。オーナーもトラブル発生時の対応力や求める保証範囲の違いから、別の保証会社へ切り替える動きが増えてきた。今後は家賃保証の利用は勿論のこと、どの保証会社を選択するかによって、滞納時の解決スピードや費用負担にも影響してくる。

明け渡しまでの業務を丸々アウトソース可能

オーナーは催促等の矢面に立つことなく対応

日本賃貸保証

代表取締役
梅田　真理子氏

賃貸保証事業のパイオニアである日本賃貸保証(千葉県木更津市、JID)は、入居審査から滞納処理、裁判等の法務手続き、明け渡し作業や解約立ち会いまでトータルでアウトソーシングできる手厚いサービスが強みだ。

1995年創業の日本賃貸保証は、誰でも差別なく、安心して住宅に住まうことのできる社会の実現を目指して賃貸保証事業を始めた。現在では事業・活動範囲が広まり、医療者支援や無縁仏供養塔の設立、災害ボランティア支援、家賃を滞納した人への自立支援など幅広く展開している。住居向けのイメージが強い同社であるが、事業用の採用・導入件数も多い。保証範囲は月額賃料に管理費や共益費などを含む24カ月分相当以上で、これに残置物撤去費用や保管・廃棄費用、明け渡し訴訟関係費用は含めずにしっかりと保証する。

大半の家賃保証会社ではこれら費用を24カ月分に含めて保証するケースが多く、中には賃借人の逮捕勾留・転貸・死亡・夜逃げ・破産・管理移管・オーナーチェンジ等で免責（保証終了）の場合もある。ビルオーナーや不動産事業者は、これら事例で免責になることを把握していないケースが非常に多い。保証終了となってから気付く場合が大半だ。同社は賃貸借契約の連帯保証人として物件の明け渡し完了の日まで、責任を持って対応することが当然と考えている。入居者の責めに帰すべき事由で免責とならない契約となっている。ちなみに入居審査から万一の法的手続きまでをサポートする「JIDトリオ」。基本の保証サービスに月末の保証金（賃料等）支払サービスを追加した「JIDトリオTrust」がある。「JIDトリオTrust」だと集金業務は同社が行い、送金業務は信託口座で実施。毎月末日に賃料等を送金するため、キャッシュフローが安定する。

代表取締役の梅田真理子氏は「当社は残置物を保管できる環境を整えており、オーナーは明け渡しまでの業務を丸々アウトソースすることができます。滞納が発生してから入金するまで、オーナーは賃借人への催促や交渉等の矢面に立つことなく全面的に対応できることは強みです。更に弁護士を紹介しつつ賃借人との交渉に関わる、貸室内から物が無くなるまで立ち会う、といった手厚い作業を行う企業は限られています。当社では当然のことと捉え、オーナー・賃借人の双方に客観的な立場からサポートをしています」と語った。

企業の倒産リスクが高まる中で、ビルオーナーは保証会社の選択が重要となってきた。居住用よりも支払い期限等のタームが長い事業用であると、滞納時のダメージは大きくなる。次のテナント誘致の期間も踏まえると、早急かつ手厚いサポートが大切だ。企業次第でリスクを減らすことができる。