

賃貸管理における改正民法Ⅱ - 保証人 -

前号の保証編では、保証契約には極度額の取り決めが必須と述べましたが、今号では、保証人に関して記載します。

今までは保証人が死亡しても、保証債務は保証人の相続人に継承されることになり、保証人にだれも相続人が居ない場合や、いても保証能力に欠ける場合を除き、まずは心配することがありませんでした。

しかし、今回の改正により、賃借人又は保証人が死亡した場合、その時点で保証人（保証人死亡の場合はその相続人）の責任は死亡時に存在する賃借人の債務の負担金額が確定して保証契約は終了することにより、死亡日以降に家賃が未払いとなり債務が発生したとしても保証人又はその相続人は弁済の責任を負わないことになりました。（改正民法 465 条の 4 第 1 項第 3 号）

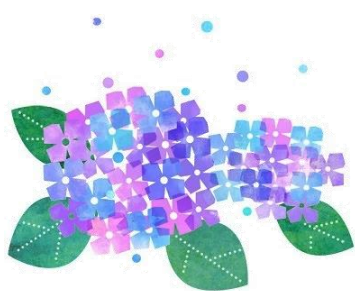
つまり、借主が死亡した時や、保証人の死亡時に仮に家賃の延滞等の債務がなかったとすると、いくら極度額が何百万円と約定されていても、死亡と同時に債務が確定しますので、この場合の保証人は一円も負担することはないということになります。

その為、借主が死亡した場合、当該契約の終了や継続の手続きに関しては別に保証人が必要になり、また保証人死亡の場合も別の保証人が必要になります。従って賃貸借契約書には、保証人が欠けた場合、保証人を追加する条項を定める等の対策を講じることになります。

この対策として、保証会社の利用がクローズアップされてくることになり、安心安全で信頼のできる保証会社の選択が重要になってくる訳です。

※更に保証人に関連して、保証人から契約の状況について請求があった場合、賃貸人は賃借人の家賃等の滞納の有無、有る場合は滞納の内容等の情報を提供しなければならなくなりました。その為、請求があった場合、本人確認や情報提供の仕方を含め対応方法の準備をすすめなければなりません。

当社では、保証人を付けただけの契約も相当件数あり、改正民法施行後には保証人+保証会社（この場合は保証料が安くなる）の形態が望ましくなることから、施行日までに、どのように対応するか総合的に検討してまいります。
（社主 岡本秀巳）



クールビズと社休日のご案内

すっかり定着しましたクールビズ。当社は6月18日（月）からネクタイをはずし、軽装にて勤務させていただきます。

また夏季の福利・健康対策として、次の通り社休日を設けさせていただきます。これらの日や時間外のクレーム・トラブルに対しては、全ての入居者様に緊急連絡先電話番号 **0800-919-6501** をお知らせしています。第二次対応は当社の方で行いますのでご安心ください。オーナー様をはじめ関係の皆様へ、ご了承の程お願い申し上げます。

6月 20日(水)、7月 16日(月)、18日(水)、19日(木)、25日(水)、29日(日)
8月 5日(日)、11日(土)~16日(木)、26日(日)



業界団体での 27 年、ひと区切りです

この6月7日をもって(公財)日本賃貸住宅管理協会の理事(支部執行役員・近畿ブロック事務局長)を任期満了退任し、OBポストである参与の委嘱を受けました。

私と賃貸管理組織との関わりは、1991年(平成3年)7月に(株)長栄の長田修社長らと語らって「京都府賃貸管理業者連絡協議会」(略称:京管連)を立ち上げたところから始まります。

バブルの勢いが残っていた当時、マル暴は全盛期を誇りアパートマンションの管理にあたる私達にとって迷惑で困った存在でした。分譲マンションでの暴力団排除に管理組合組織との連携により道筋をつけた京都府警察本部から、次に賃貸物件からも暴力団員を除きたいとして積極的な働きかけを受け、賃貸の客付けや物件管理の仕事始めていた20社程を会員として設立したものです。

10年後の2001年(平成13)に会員全社が揃って日管協に参画し(集団入会)26社で京都支部を立ち上げました。その後公益法人の認可を受け、2012年4月には新制度の「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会」(略称:日管協)として認証され、今日に至っております。

私はこの間、支部・近畿ブロックにおいて一貫して裏方の事務局長を務め、本部においては評議員から新制度の理事に就任し、皆様方のご支援を頂いてお役を遂行してまいりました。働き盛りの50代60代を日管協と共に歩み、会社経営の任にあたってきた次第です。

この度、理事・支部執行・ブロック事務局長を3人の後任者に引き継ぎ、27年間の任務を無事卒業させて頂き感慨深いものがあります。今後は日管協の益々の発展を祈念する一方、都ハウジングの経営に力を尽くし、オーナー様をはじめとするステークホルダーの皆様と共に相互の繁栄を得るように努めてまいります。引き続きご支援をお願い申し上げます。(社主 岡本秀巳)



沖縄で結婚式を挙げました

皆様ご無沙汰しております、新居と申します。昨年6月21日に都ハウジングに入社してから、もうすぐで1年となる時期でありまして、段々と仕事に慣れてきているのですが、まだまだ覚える事がたくさんあり、日々新鮮な気持ちで仕事をさせていただいております。

さて、この度私事ではございますが、5月21日に結婚式を挙げさせていただきました。場所は沖縄県読谷村にあるラソールガーデン・アリビラのクリスティア教会にて行わせていただきました。当日はお昼12時から挙式スタートで予定していましたが、朝起きて外を確認してみると、雨が降り雷もなっているような状況だったため、お昼から本当に晴れるのかなと心配していたのですが、挙式の事前打ち合わせを行っているうちに段々と晴れ間が見え、挙式の時間にはすっかり晴れて、青空の中での式を送ることが出来ました。式自体は、遠方での開催ということもあり、両家ご家族様方3名ずつと私たち夫婦2名の計8名での開催となりました。とても小規模での開催だったのですが、綺麗な教会だったこともあり、来場してくださった方々、皆様満足していただけたかと存じております。こうして私たちが無事結婚式を行えたのも、色々な方々の支えがあってこそのものだと思っております。皆様ありがとうございます。また今後ともどうぞ宜しくお願いいたします。(高齢者住宅担当 新居功己)

