

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

保証会社の高まるニーズ

近年、保証会社のニーズがとても高まっています。2008年のリーマンショックを皮切りに、「保証会社加入必須」を掲げた物件が増大しました。今となつてはメジャーな保証会社ですが、以前の「保証」の対象としての主流は、連帯保証人でした。連帯保証人とは、基本的に契約者と同世帯でない3親等以内の定収入がある者とされます。しかし、時代とともに核家族化が進み、一人住まいの方や身寄りのない高齢者、外国人増加などで、連帯保証人をたてられない人が増加したため、保証会社の需要が高まってきました。また、先に述べたリーマンショックの影響で、非正規雇用や失業者となった方々の増加により、家賃支払いが滞ってしまい、更に連帯保証人となっていた方からも支払いを受けることができないという事例が多々挙がりました。契約を締結したときには問題なく家賃を支払っていた方も、いつ何があつて支払えなくなってしまうのか、予想することはとても困難です。そのため、「保証会社加入必須」を掲げた物件が増大し、今ではメジャーになっているのです。



◆ 保証会社に参加するメリット・デメリット

貸主にとっての第一のメリットは、家賃滞納リスクの軽減です。どんなに厳しい審査を行った上で入居に至った場合でも、100%入居者全員が滞納なしの状態を維持・継続することは難しいです。その点、保証会社に参加することで入居時の審査も併せて行ってもらえる上に、万一滞納者が出てしまった場合の「滞納回収」も担ってくれます。貸主にとって家賃滞納リスクを軽減することは何よりも大切なことですが、審査・滞納回収も行ってくれる存在がいることは、とても心強いことでしょう。

以前、保証会社の滞納回収を担当されている方から、いかに滞納者から滞納分の家賃を回収することが危険で困難極まりないかについて話を伺ったことがあります。滞納回収手段としては、まず書面で通知し、応答がなければ電話、それでも支払いがない場合は訪問し会いに行くという流れです。単純に振込忘れや口座の残高不足の場合には、第一段階の「書面で通知」で回収できることが多々あると言います。そして2~3か月滞納している方には、第二段階の「電話で督促」を行います。督促というと、よく強面の男性が声を荒げてくるのではないかと思われる方も多いですが、当社が提携している保証会社の方は、とても丁寧で真摯に対応されます。電話で滞納状況について報告し、お支払い下さるよう促すと、ほとんどの方が支払う意思があり、「遅れて申し訳ない」といった気持ちが感じられるのだそうです。一番危険なのが、言うまでもなく何ヶ月も滞納してしまっている滞納常習者です。2~3ヶ月の滞納であれば、返す目途がたつため、支払おうとする方が多いですが、何ヶ月分も滞納してしまうと「返せない」という境地に達し、支払おうとする意志がなくなってしまうのだと言います。この手の方には、第三段階の「訪問し、直接会って伝える」こととなります。一度訪問しただけではなかなか回収は難しいため、家に出入りする時間を待って、何度も会いに行きます。早朝5時から家の前で待っていたこともあったと言います。さらに危険な話をすると、ずっと家から出てこない滞納者がいたため、玄関ののぞき穴から様子を伺おうとすると、アイスピックが出てきて危うく重傷を負うところだったり、逆上した滞納者から追われ、殴られ続けたりしたこともあると言っていました。「滞納回収」という危険で困難なことも請け負ってくれる保証会社の存在は、貸主にとっても我々管理会社にとっても、今や必要不可欠な存在となっています。

借主にとってのメリットは、連帯保証人をたてなくて良いという点です。保証会社によって、保証料は月払いであったり年払いであったり様々ですが、当社が提携している保証会社は、驚かれるほど高額な保証料などではありません。そのため入居者にとっても、連帯保証人を探したり依頼したりする労力を使うことなく、保証会社に参加することでスムーズに新生活を始められるのです。ただ中には、連帯保証人をたてられるから保証料を払ってまで保証会社に参加したくないという入居者もいます。その場合でも、冒頭で述べた通り、社会変動などにより連帯保証人の責務を全うできない人が出てきてしまった場合、滞納回収が著しく困難になるため、現在当社では必ず保証会社に参加して戴くようになっています。下記のように、連帯保証人をたてられるという方や、学生向けの割安プランも設けられています。



	㈱オリエント コーポレーション	日本セーフティー㈱		
		通常	連保有	学生
初回保証料	総賃料の 50%	総賃料の 50%	総賃料の 40%	10,000 円
初回最低保証料	20,000 円	25,000 円	20,000 円	
加入後保証料	毎月、総賃料の 1%	1年ごとに 10,000 円	1年ごとに 10,000 円	1年ごとに 10,000 円

※総賃料…家賃、共益費、駐車料など賃貸契約上毎月定額で必要となる料金の総額。

当社は現在、家賃の総額に対し保証料が変わってくる㈱オリエントコーポレーションと、初回保証料以外は一律同じ保証料の日本セーフティー㈱のどちらかに主にご加入戴いています。どちらも初回保証料には“最低保証料”というものが設けられており（日本セーフティー㈱の学生プランを除く）、どんなに家賃が安い物件に住んだとしても、最低この保証料を支払わないと保証会社に参加できません。保証会社は審査を行い、その後加入される方々の滞納リスクを負ったり、滞納回収をしたりする責務を負うため、初回（契約時）に最低この保証料は必要ですよといった定めがあります。

◆ 今後の「保証」対象の変容

今後の日本は少子高齢化だと以前から騒がれていますが、その影響が「保証」の対象にも向けられるでしょう。2036年には3人に1人が65歳以上、2065年には約2.6人に1人が65歳以上となると予想されています（内閣府公式HPより）。定年退職年齢は60歳から65歳になり、近い将来、65歳から70歳へと引き上げられる日が来るでしょう。

連帯保証人としての条件の1つに「定職に就いていること」とあります。65歳以上になっても定職に就いている人が当たり前になった場合、正規雇用であるから、定職に就いているからといって、果たして「連帯保証人」としての責務を契約期間中確実に全うできると言い切れるのでしょうか。「連帯保証人」という存在がいつまで通用していくのでしょうか。今回テーマとして書かせて戴いた保証会社という存在のように、私たちが時代に即し、柔軟に変容していかなければならないでしょう。

