



法務部会 座長
瑞宝興業 代表取締役
稲垣 俊勝氏



ニッポンインシュア
東京支店
森 康雄氏

立て替え停止に要注意 各社各様の約款

司会 家賃債務保証会社
の印象について稲垣
座長よりお話を願ひ
します。

稲垣 冒頭で児玉弁護
士から民法改正が指摘
されました。20年4月
1日から限度額を設け
ることで保証人を守る
方向性になっていま
す。これまで友達や知
り合いだから、安易に
保証人になるケースが
多くありました。私の
知り合いでも連帯保証
人になって、苦勞して
債務を払い続けたとい
う人がいます。そのよ
うな流れのなかで民法
改正があったのだと理
解しています。昔から
続いてきた制度です
が、エンドレスではな
いということを確認す
ることで保証人のハー
ドルを下げていく。ま
た今日の話とつなげる
と、部屋を借りる時
、なかなか保証人にな
てくれる人がいなくて
部屋を借りることがで
きない。保証会社の制
度ができても、なりづ
らい個人を保証人にす
るのではなく、会社ビ
ジネスとして保証してい
くというのができてき
たのではないかと思ひ
ところもあります。そ

特別研究セミナー

知らないで損！家賃債務保証会社のメリットとリスク

条項で賃借人が滞納し
た場合に立て替えを行
うのは原則だが、裁判
になった場合には家賃
保証会社からの立て替
えをストップするとい
うようなケースがあ
るようです。9割方
のオーナーは保証会社
についてよく知らない
ことが多いですが、こ
のような細かい判決を
知っている人はほとん
どいません。ある保証
会社では24カ月保証と
謳っていることもあ
り、オーナーは安心し
て契約する。ただ3カ
月で明け渡しを訴訟し
ようというときに、裁
判で通らないケースも
あります。そこでであ
り、代位弁済を止める
たのではないかと思ひ
ところもあります。そ

行留保になります。留
保にすることが、これ
は遅いと思ひま
す。また裁判事例で負
けた事例があると、保
証会社も弱腰になっ
ていくように感じます。
裁判の世界では判例主
義があって、それに準
じて判決を出していく
と思ひます。東京高裁、
最高裁の判例は準拠し
ていくことになると思
ひます。それらの状況
をオーナーや代理店が
注意すべきでしょう。
稲垣 家賃保証業界の
考え方は賛成です。当
社は仲介業務も行って
います。保証会社がな
い時代は大家が督促す
るか、仲介会社に督促
させるかでした。不動
産業者はつらい思いを
してきました。いま2
00くらいあるこのこ
とですが、保証会社設
立は簡単にできます。
初期費用もいりませ
ん。国交省が番号制に
するということもあり
ますが、まだ腰は重
いと感じています。

的なる理由を示して要請
にリスクを一方的にと
る。森 登録制度ができた
理由は国が民間賃貸住
宅の借り上げを始める
ことも理由のひとつで
す。住宅を借りるのが
必要になります。たと
えば、明け渡し訴訟に
移行することをオーナー
会社をつけて貸し出す
というところになります。
森 私が記憶している
限りでは、借り上げを
行う中で登録制をつ
くったという流れだっ
たと思ひます。

森 日本賃貸住宅管理
協会のなかで家賃債務
保証事業者協議会とい
うのがあります。これ
は保証事業を行ってい
る会社がつくっている
協会になります。また
全国賃貸保証協会とい
うものもあります。
稲垣 先の国交省の登
録制というのはそれら
の団体が要請を行った
ということですか。

森 保証会社を使うに
あたって、一定の基準
が必要だったと言っ
たこともありま
す。稲垣 保証会社ができ
たのが今から十数年
前、大手3社はその頃
からでした。そのうち
の1社は立て替えをス
トップするということ
を明記しています。行
政が最近ルールをつ
くったことですが、
稲垣 歴史、制度、判例
などを知っていれば、
保証制度はより使いや
すいものになっていく
と思ひます。こういう
実情を知って、研究を
深めたいと思ひま
す。

森 保証会社を使うに
あたって、一定の基準
が必要だったと言っ
たこともありま
す。稲垣 保証会社ができ
たのが今から十数年
前、大手3社はその頃
からでした。そのうち
の1社は立て替えをス
トップするということ
を明記しています。行
政が最近ルールをつ
くったことですが、
稲垣 歴史、制度、判例
などを知っていれば、
保証制度はより使いや
すいものになっていく
と思ひます。こういう
実情を知って、研究を
深めたいと思ひま
す。



飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 譲氏

稲垣 保証会社ができ
たのが今から十数年
前、大手3社はその頃
からでした。そのうち
の1社は立て替えをス
トップするということ
を明記しています。行
政が最近ルールをつ
くったことですが、
稲垣 歴史、制度、判例
などを知っていれば、
保証制度はより使いや
すいものになっていく
と思ひます。こういう
実情を知って、研究を
深めたいと思ひま
す。

森 保証会社を使うに
あたって、一定の基準
が必要だったと言っ
たこともありま
す。稲垣 保証会社ができ
たのが今から十数年
前、大手3社はその頃
からでした。そのうち
の1社は立て替えをス
トップするということ
を明記しています。行
政が最近ルールをつ
くったことですが、
稲垣 歴史、制度、判例
などを知っていれば、
保証制度はより使いや
すいものになっていく
と思ひます。こういう
実情を知って、研究を
深めたいと思ひま
す。

ソーコに学ぶ ビル経営



イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子
奈良女子大学大学院修了後CM
会社を経て現職。一級建築士、
宅建士。「倉庫ドクター」とし
て建築面からオーナー支援に取
り組む。

一般的に賃貸借契約
では、入居者は退去時
に原状回復しなければ
なりません。しかし原
状回復にこだわりすぎ
ると、無駄な出費を重
ねる上に新たなニーズ
を逃す可能性もあ
る。今回はそ
んなお話です。
当社が管理す
る倉庫ビルの入
居テナントが、
大掛かりな間仕
切りを設置して
いました。退去
時になって、せ
っかく作った立
派な間仕切りを
残そうというこ
とになり、原状
回復工事をせず
に新しいテナン
トを探しはじめ
ました。現テナ
ントにもメリッ
トをもってもら
おうと、原状回復費用
は見積もり額の3割引
で現金精算し、工事
しないので明け渡し
ある程度のルールはあ
りますが、入居者自身
内見を受け入れてもら
いました。結果、新し
す。退去時はそのま
ま

第3回「原状回復しないという選択」

ここ数年、テナント
ニーズの多様化は
加速し続け、スタ
ンダードな事務所
仕様に原状回復し
てもそれを壊して
造作を行うテナン
トが増加していま
す。誰にも使われ
ないのに原状回復
工事をしたところ
で、儲かるのは工
事業者だけじゃ
ない。歴史を紡ぐ、ス
トリーを後世につな
ぐという経験が、多
くのビルで入退去の
たびに大規模なリ
ニューアル工事が
行われている。使
われないオフィス
を見ていくオフィ
スを見ると、サステ
ナブルという観点か
らも疑問を感じて
しまふ。いったい何
のために原状回復
するのか、その意
義を問いただす時
期に来ているので
はないか。

稲垣 歴史、制度、判例
などを知っていれば、
保証制度はより使いや
すいものになっていく
と思ひます。こういう
実情を知って、研究を
深めたいと思ひま
す。