

既存借主に無償で家賃保証提供

近畿保証サービス 入退去の際に有償加入が条件



近畿保証サービス
(兵庫県神戸市)
平野高太郎社長 (54)

近畿保証サービス(兵庫県神戸市)は1日、家賃債務保証に加入していない既存借主に対し、無償で家賃債務保証を提供する『一棟保証サービス』の全国展開を本格的に開始した。

同サービスでは、同社が貸主と一棟単位で契約。既存入居者に無償で家賃債務保証サービスを提供する代わりに、新たな入居者に入れ替わった際は有償で同社の家賃保証サービスに加入する。有償契約数を増やすための先行投資となる。同社の全契約保有件数は約20万件で、今後『一棟保証サービス』の契約割合を5割まで伸ばすことを目標に掲げている。

無償で提供する保証は、限度額が家賃の5カ月分、範囲が滞納された家賃、弁護士費用を含む裁判費用、残置物撤去費用、家賃1カ月分の修繕費など。原則として、学生向け住宅を除く居住用賃貸物件のみが対象。借主がすでに家賃を滞納している場合は、無償保証は受けられない。

借主が入れ替わった場合の有償保証は、住居だけでなく駐車場や事務所店舗も対象になる。住居の場合、保証の限度額は家賃24カ月分。無償の保証範囲に加えて、ハウスクリーニング代や鍵交換費用なども含まれる。

同社は5年ほど前から『一棟保証サービス』の試験運用を始めており、関西や首都圏を中心に約6万件の契約がある。

平野高太郎社長は「高リスクである『一棟保証

サービス』は、長年わたるデータと経験の蓄積に基づく当社のリスク回避ノウハウによって提供が実現した。賃貸経営にとって力強い役割を果たすサービスだと確信している」と語る。

借主が保証契約をする場合、手続きや保証料の支払いが必要になるため、すでに入居している借主の場合は契約の承諾を得ることが難しい。その一方で、家賃債務保証に加入していない入居者に対し保証を付け、滞納リスクを軽減したいという貸主のニーズがあった。こうしたニーズに答えながら、新規の保証契約を安定的に獲得する。

無償で家賃債務保証を受ける既存借主の手続きは不要で、保証開始の際には事前告知を行う。貸主はレントロールの提出が必須となる。