【第三種郵便物認可】

日本経済新聞
11月3日
金曜日

オフィス 連帯保証人不要

三好不動産、賃貸契約で

保証会社が代行、中小支援

三好不動産（福岡市、三好修社長）は不動産保証サービスの日本商業不動産保証（東京・港）と提携し、賃貸オフィスなどを契約する際に連帯保証人が不要になるサービスを始める。6月に公布された改正民法に連帯保証人を立てる負担が大きくなる規定が盛り込まれたことから、将来の施行を前に先手を打つ。事業用物件で企業が保証人を代行するのは全国でも例がないという。

三好不動産が管理するオフィスや商業店舗、倉庫などの事業用物件について6日以降、連帯保証人がいなくても契約ができるようにする。

これまで連帯保証人を手配するのは借り手の責任とされてきた。貸し手にとっては不払いが生じた際に賃料が回収しやすい利点があったが、連帯保証人を探すのが難しいベンチャーや中小企業にとっては、新事業展開の障壁になるなどの弊害も指摘されていた。

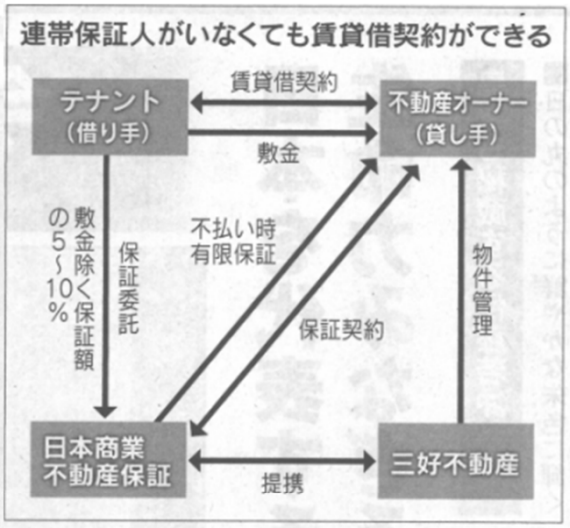
三好不動産が管理する物件のオーナーは日商保が提供する保証を付帯することで、連帯保証人がいなくても事業用物件を提供できるようにする。物件の借り手は、日商保に対して敷金を除いた保証額の5～10%程度を支払うことで、連帯保証人を立てずに物件を契約できるようになる。

こうした動きの背景にあるのが今年6月に公布された改正民法の存在だ。

同法は公布から3年以内の施行を定めている。旧法からの変更点は主に、▽連帯保証人の保証額に限度を設ける▽連帯保証人に対して借り主の財務状況の説明が必須になる▽問い合わせがあった際、貸し手は借り主の支払い情報などを連帯保証人に説明する、の3点。借り手、貸し手共に連帯保証人を立てることが難しくなると予想されることから、新法の施行に先駆けて対応に乗り出す。

保証会社が連帯保証人を代行する仕組みは、賃貸住宅で先行して普及が進んできた。ただ、賃料が住宅と比べ高額なことや、滞納リスクも高いことなどから事業用不動産に適用するのは難しいとされてきた。

日商保は銀行で使われる審査システムを改良した独自の仕組みで企業の信用力を見極めるノウハウを持つ。これまでも収益の見通しが難しいとされるベンチャーに対し、入居時敷金を半額保証する制度などを提供してきており、こうした仕組みを活用することで保証人の代行業務を手掛けられると判断した。



民法改正でこう変わる

- 連帯保証人の保証額が有限になる
- 連帯保証人に対して借り主の財務状況の説明が必須になる
- 問い合わせがあった際、借り主の支払い情報などを連帯保証人への説明が必要になる