



オータニ アピ・マン新聞

— Vol. —
02

株式会社オータニ

TOPICS
01

ご挨拶

謹啓

本格的に秋の空気が流れ込んできました。今年はおリンピックに「スポーツの日（旧・体育の日）」を先取りされてしまいました。体が動かし汗を流すのも本来に気持ちがいいものです。

ただ、晴れが続くからと気を抜かずにいたのが、季節外れの「台風」の存在です。台風の

ピークは8月、9月ですが、実は近年、10月に上陸する台風が増えていることはご存じでしょうか。

気象庁の発表によれば、過去70年における10月の台風上陸数は19個。しかし、そのうち4個は2011年以降の上陸であり、4年に1度程度だった10月の台風は、この10年は2・5年に1度のペースで上陸していることが分かります。そして悪いことに、秋の台風は秋雨前線の影響を受けて大雨になりがちです。統計史上はじめての「超大型台風」の上陸も2017年10月のことでした。

近年の豪雨災害の頻発は本当に深刻です。ご自身はもちろん、ご所有の物件の安全にも是非ご配慮ください。

末筆ながら、皆様方のますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS
02

連帯保証人の極度額について

2020年4月より、個人の保証人の保護を図るため、個人が連帯保証人になる際には、保証契約締結時に極度額を定めなければならなくなりました。

「極度額」とは、「個人の連帯保証人が負担すべき、債権額の上限」とされ、①確定した金額であること②具体的な基準は無く、特段の規制もないことから、公序良俗に反するような極めて高額な内容でない限り自由に定められる。といった性質のもので

す。昨今の賃貸借契約では、家賃保証会社との保証契約が条件とされ、連帯保証人は不要な事が多いようですが、もし連帯保証人をつけるとしたら、極度額の設定はどのくらいが妥当なのでしょう。か。宅建協会では以下の代表的な意見をあげています。

●**賃料の6ヶ月分** 賃料債務の滞納が発生した場合に、管理会社等が適切に対応すれば、6ヶ月相当額を担保できれば良い。しかし、原状回復や設備等の破損があった場合は、不足する可能性がある。

●**賃料の12ヶ月分** 国土交通省

の参考資料では、滞納が発生してから訴訟や強制執行を経て、回収が図られるまでの平均期間を9・1ヶ月と算出。よって滞納賃料の担保としては合理的であるが、原状回復費用などが不足する可能性がある。

●**賃料の24ヶ月分** 連帯保証人の機能・役割からすれば、借主が負うべき一般的な債務全体につき充足すると考えられる。

極度額については、連帯保証人との合意を要するので、当事者一方が単独で決めることはできませんが、賃料の24ヶ月分が合理的で妥当性があろうです。

