

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「賃貸借契約で、個人保証の場合は極度額の記載が必要」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き有り難う御座います。
 今回は、2020年4月1日から施行される民法改正での保証について新しいルールが導入されるのでポイントを説明したいと思います。連帯保証人が個人（会社などの法人は含まれません）の場合、支払の責任を負う金額の上限となる「極度額」を定めなければ、保証契約は無効となります。この極度額は書面等により当事者間の合意で定める必要があり、極度額は、「〇〇円」などと明瞭に定めなければなりません。保証人は極度額の範囲で支払の責任を負うことになるので保証をする際には、極度額に注意する必要があります。また、極度額を定めない契約は無効となり、保証人に対して支払を求めることができないことになるので、債権者（賃貸人）にとっても注意が必要です。建物賃貸借契約書には下記のように極度額を記載します。

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input checked="" type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	※連帯保証人の氏名を記載すること
		住所	※連帯保証人の住所を記載すること
		極度額	※ここに金額を記載すること
	<input type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣()第 号

又、極度額の設定は個人保証のみに限られ、家賃債務保証会社を利用する場合は、極度額を定める必要はありません。

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	<input type="checkbox"/> 連帯保証人	氏名	
		住所	
		極度額	
	<input checked="" type="checkbox"/> 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	※例：株式会社宅建ブレインズ
		主たる事務所の所在地	※例：東京都千代田区飯田橋 3-7-12 K・Pビル4階
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣(1)第 70 号

今後、連帯保証を求めるときは、保証会社の保証が増えていくことになると思いますが、リスクもあります。保証会社との契約には賃借人が契約しますので契約料が発生しますので、賃借人負担が増える。又、保証会社の倒産リスクなど考えられますので、法人の保証や保証金の割増などでリスクヘッジを考えています。詳しいことは担当者にお尋ね下さい。
 筆者 荒井

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)				* 先月の問い合わせ件数 189件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(店舗)		20坪程度	清澄白川エリア	相場	即検討
倉庫・工場(外資系ポンプメーカー)	90~150坪位	100坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(親業植物業者)	100坪位	60坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(セントラルキッチン)	100坪位	50坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(ガスメータ交換会社)	300坪	150坪位	新木場周辺	相場	即検討
倉庫(遊園地器具整備)	400~500坪位	300坪	浦安市	相場	即検討
倉庫・工場(祭事商品代行会社)	200坪	150坪	江東区内	相場	即検討
駐車場(運送会社)	200坪	事務所(10坪)	江東区内	相場	有れば検討
事業用地、国道沿い(バイク会社)	300坪位	-	江東・墨田区	相場	即検討
駐車場(トラック置き場)移転	50坪位	-	江東区湾岸	坪/5000円	即検討

簡易リフトは違法？ その2

法による区分は、建築基準法と労働安全衛生法では違いがあります。建築基準法では、カゴの面積が1㎡以上かつ高さが1.2m以上のものは全て「エレベーター」、それ以外のもの(カゴの面積が1㎡以下かつ高さが1.2m以下)は「小荷物専用昇降機」になり、平成28年6月1日施行の建築基準法改正で確認申請が必要になりました。ただし、小荷物専用昇降機ではカゴの下端がフロアより50cm以上高いものは確認申請から除かれるので注意が必要です。エレベーターも小荷物専用昇降機も、共に年1回の定期検査報告が義務づけられています。

一方、労働安全衛生法では「カゴの面積1㎡以下または高さ1.2m以下で、荷のみの運搬(荷物専用で人は乗れない)するもの」は「簡易リフト」になり、エレベーターになるものはカゴの面積が1㎡以上でかつカゴの高さが1.2m以上のものであり、建築基準法と労働安全衛生法では「エレベーター」の定義に違いがあります。

また、「簡易リフトを設置しようとする事業者は、あらかじめ「簡易リフト設置報告書」を所轄労働基準監督署長に提出しなければならない。」となっています。

エレベーターと小荷物専用昇降機は建築基準法で定期検査報告義務がありますが、労働安全衛生法でいう「簡易リフト」はどうでしょうか。建築基準法では簡易リフトもエレベーターか小荷物専用昇降機になり、定期検査報告義務が生じるようになります。建築基準法には「簡易リフト」という名称が無いため、様々な誤解を生むことになりました。

管理物件のテナント紹介 第177回 株式会社 ツーケン工業 様

株式会社ツーケン工業は、内装工事・建材販売・配送・荷揚げ作業・養生・補修工事等を一括して行っている会社です。

内装工事においては20年以上の経験と高い技術力があります。建材販売・配送においては、床材を始めとするあらゆる建材を取り扱っています。また荷揚げ作業・養生においては、ベテランの揚重作業者が迅速かつ丁寧に指定場所まで移動・間配りを行っています。補修工事においては、木材からスチールドアまで補修対応可能ですので是非ご相談ください。尚、床工事を始め、住宅設備工事、建具工事、軽量工事、ボード工事、インターホン工事、給湯器工事をおこなっています。

◆江東区辰巳3-17-1(住居表示) ◆平成30年7月入居 ◆TEL: 048-291-0684 吉田