

## 3分半解説 建物賃貸で大事な3つのこと(賃料編)(テキスト版)

※動画より一部省略等していることがありますので、詳細は動画をご覧ください。

皆さんこんにちは。弁護士の山上祥吾です。

今回は、これから建物を他の人に貸そうとお考えの方々が、賃料を得るために知っていただきたい3つのことをお伝え致します。

建物の賃貸というのは賃料を得るために行うものですから、賃料を確実に得ることが最も重要です。

そのため、まず1つ目に大事なことは、どんな借主か、ということになります。

借主がちゃんと賃料を払う能力があるのか、例えば、借主が会社でしたら、会社の経営状況が分かる書類を数年分もらって、それを確認する必要があります。

2つ目に大事なことは、連帯保証人です。連帯保証人というのは、借主と連帯して、賃料等の支払を保証する人です。

連帯保証人がいれば、借主が賃料を滞納しても、連帯保証人に請求することができます。

こちらについては、賃料を保証する保証会社を利用するケースも多いかと思えます。

3つ目に大事なことは敷金です。敷金というのは、簡単に言えば、借主が貸主に対して支払うべきものを担保するために事前に貸主に預けるお金です。

敷金を預かっておけば、もし借主が賃料を滞納しても、最終的に敷金から滞納分を取るができますし、借主が物件を壊してしまったような場合も敷金から賠償金を取ることができます。

では、敷金はいくら位にすればよいでしょうか。

もし、賃料の滞納があった場合、一般的には、2、3カ月の滞納があれば、賃料を催促した上で契約を解除して、出てってくださいと言うことができます。

しかし、契約を解除して、出ていってくださいと言っても、相手方が出ていかない場合もあります。そういう場合は、裁判をして、勝訴して、それでも出ていかないときは強制執行という手続きが必要になります。

そうすると、相手に出ていってもらうのに、ひどい場合には半年とか1年以上かかってしまうことになります。

ですので、例えば、借主が会社の場合で、連帯保証人から回収できなさそうな場合には、少なくとも敷金は賃料の半年から1年分以上にしておいた方が無難ではないかと思えます。