

相談事例

ID：03-01-035

相談タイトル

賃貸住宅の契約更新にかかる連帯保証人の取扱いについて

Q：ご相談内容

4年前に入居した賃貸物件。今年5月に連帯保証人だった叔父がコロナで亡くなり、叔母に連帯保証人を引き継ぐように話をしたが断られた。管理会社に話をしたところ、契約書に連帯保証人が亡くなった場合は、新しい連帯保証人を立てる必要があり（再審査に別途5万円必要）、立てられない場合は更新できないとのこと。友人が連帯保証人になると言ってくれたが、管理会社の独自のルールで連帯保証人の条件は30歳から60歳、収入あり、社会保険加入、三親等以内となっているため、条件に当てはまらないと言われた。連帯保証人の他に保証会社にも加入しているが、保証会社（Jリース）が行っている連帯保証人の審査の基準にそのような条件は無いとのことなので問題ないと考えている。管理会社の宅建士として倫理的で無い言動も多くあるので、相談センターの方から管理会社に指導してもらいたい。

A：回答

住まいの相談センターは不動産管理会社を指導できる立場にはありません。宅建業法に抵触する内容があれば、免許権者として県の担当部署から指導等が行われますが、法令違反がない場合には、指導を行う機関は特にはないと考えます。大手不動産会社の支店等であれば、会社内のお客様サービスの部門に相談し、社内的に指導してもらうことができるかもしれませんが、県宅建業協会や県全日本不動産協会では、話は聞いてくれると思いますが、指導まで行ってくれるかは確約できません。基本的には個別の賃貸借契約での内容となりますので、双方で話し合いをするか、第三者に入ってもらう協議を行うこととなります。連帯保証人を立てることについても契約書にうたわれている内容にはなりますが、保証会社にも加入しているということですので保証内容にもよりますが、連帯保証人の扱いについて協議を行うことは可能と考えます。