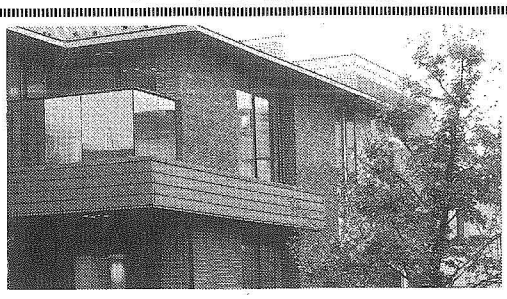
週刊住宅
2020年（令和2年）8月17日号
NO. 2921　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円 本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



CFネッツ流
新・大家実践塾

119

「保証意思の確認制度」

銀行対応、連帯保証で差
改正民法、公証人経由を嫌がる

「拝み倒されて保証人になってしまった」

人の良い中年男性が多額の債務を負い、灰原・桑田に追い詰められるという、ナニワ金融道でよく出てくる事例である。

このような事例を防ぐために、2020年4月からは個人が事業用の融資の保証人になろうとする場合には、公証人による保証意思の確認を経なければならないことになった。この意思確認の手続を経ずに保証契約を締結しても、その契約は無効となる。

ただし、主債務者が法人の場合、その法人の理事、取締役、執行役や議決権の過半数を有する株主と、主債務者が個人の場合、主債務者と共同で事業を行っている共同事業者や主債務者の事業に従事している主債務者の配偶者は例外とされている。

今回は、この改正により良かったこと、残念だったことを体験できた。

〈良かった事例〉

今まで、サラリーマン向け融資で有名な銀行から借りていたYさん。順調に資産を殖やしていき、地方銀行との取引もできそうな規模になった。ただ、問題はYさんが独身であることだった。配偶者を連帯保証人に付けることができないので、金利の低いこの地方銀行から融資を受けることができずにいた。

しかし、ここで出てくるのが民法改正。連帯保証人をとらない方針になったこの銀行とお付き合いするのに、配偶者がいないことは問題にはならない。問題なくこれまでの融資をこの地方銀行から借り換えることができ、金利を1%低くすることができた。

〈残念だった事例〉

半面、残念な事例も見られた。その一つとして、父親が息子のアパート購入を応援するという案件である。息子の年収がまだ低く、1人では審査が通りにくそうだった。このような場合、これまでは年収の高い父親が連帯保証人になることで融資を通してもらっていた。しかし、ここで出てくるのも民法改正である。

父親が息子のアパートを購入する際の連帯保証人になるためには、公証役場で保証意思宣明公正証書を作ってもらわなければならない。

今回の地方銀行は、この手続きを嫌ってか、連帯保証人をつけてもらうこと自体をやめてしまった。父親が息子の連帯保証人になることはできず、結局、「父親名義なら融資できると思う」と答えが返ってきた。

■鎌倉鑑定　小林雅裕