

原状回復で保証制度

中央ビル管理が販売に注力

負担軽減で安定経営に寄与

ボラスグループで賃貸管理・仲介業務を展開している中央ビル管理（埼玉県越谷市、中内晃次郎代表）は、賃貸物件における「原状回復保証制度」の販売に注力している。国土交通省が定めている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などによると、原状回復

について「賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない」と明確化するなど、賃借人の退去に際してかかる費用については貸主負担が増加しているのが業界の流れとなっている。同社ではそういう状況を踏まえ、「管理会社として増大する貸主負担を軽減し、安定経営

に寄与できるものはないかと検討していた」（保険課・谷澤寿明氏）と語る。そこで同社では2018年11月、賃貸物件のオーナーに対して「原状回復保証制度」の販売を開始した。同商品については、保証会社と共同運用することで制度運用を安

定化させている。

同制度はクロスやクッションフロア、居室内備品・消耗品の補修・交換といった修繕費用について、1戸あたり上限50万円まで保証するもの。

「毎月一定額を保証料として支払うことで、退去時に際して突発的に増大する負担を軽減するシステムで、月額を保証料は経費として処理が可能」という。

通常プランでは、築年数5年ごとで床面積の平方メートルが変わり、単価×床面積（平方メートル）で1戸

あたりの保証料を算出。その後も加入時の保証料が据え置きとなることから、「築年数の経過による増加はない」としている。

さらに、原状回復工事で最も費用が多額になり、貼り替えの頻度が高いクロスやクッションフロアに限定して保証することで単価を割安にした「ライトプラン」をメニューに追加。この場合、保証料は通常プランより割安となる。

同社では「この制度を活用することで、賃貸物

件を経営するオーナーにとって突発的な負担を軽減するものになる」（谷澤氏）とみており、それによって「早期の客付けにも寄与できる」と考えている。

このような保証制度を展開している管理会社は数少ないことから、同社では今後、商品数を拡大するなど検討すること、貸主負担の軽減に貢献していく方針だ。