

家賃債務保証業者の登録制度が始動

住宅セーフティネット改正で高まる需要

家賃債務保証業者登録制度がついに始動した。国土交通省は、家賃債務保証業者として22社が登録したことを17年12月に発表。改正住宅セーフティネット法が17年10月に施行したのと同時に同登録制度が創設された。高齢化、単身世帯の増加が進む中で、個人による連帯保証ではなく、保証会社による機関保証の必要性が高まっている。

家賃債務保証業者として登録が認められたのは、上場しているあんしん保証(東京都中央区)、任意の登録制度で5年ごとの更新制

《家賃債務保証業者登録制度のポイント》

概要

・家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録

・任意の登録制度で5年ごとの更新制

登録基準

・安定的に業務を運営するための財産的基礎(純資産額1000万円以上)

・業務基準を規定した内部規則・組織体制の整備

メリット

・専用住宅に低額所得者が入居する場合、登録業者の利用で家賃債務保証料を一定額補助

ジェイリース(大分市)、増え29社となった。日本賃借保証やイントラストは申請中だという。保証大手は軒並み登録することになりそうだ。

国交省住宅局安心居住推進課の担当者は「これまで保証会社の立場を明確にする制度はなかった。今回の登録制度は公的なお墨付きを与えることとなる」と話す。

国交省の調査によると家賃債務保証業者は全国で200社ほど。そのうち

ち、実働している企業数はそれよりも少なくなる。とみており、今回の登録業者だけでも市場占有率を大きくカバーすると推測する。

17年10月25日に施行された改正住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮者のみを受け入れる専用住宅の契約者に対しては、登録保証会社の利用に対し初回契約料を最大6万円の補助を受けられると規定している。

身寄りのない高齢者や低所得者の保証会社利用を、国と都道府県が推進する形だ。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、日

管協・東京都千代田区)によると、民間賃貸住宅における保証会社の利用率は、2010年の39%から、14年56%、16年に59%と高まってきている。20年には民法改正により、賃貸借契約書への連帯保証極度額の明記が必須になる。そうなるに連帯保証人を付けることが難しくなり、個人の保証から、企業による機関保証へのシフトが進む可能性が高いと国交省担当者は語る。

登録基準は、資本金と利益剰余金を含め1000万円以上の純資産があることが条件の一つとなる。登録業者は、毎年会社の決算を国に提出し、要件を満たさなくなった場合には登録が取り消され、5年間は再登録ができない。保証会社の経営健全性を見る一つの目安になる。

賃貸業界からは、同登録制度を前向きにとらえる声が上がっている。日管協の末永照雄会長は「セーフティネットの登録住宅普及には、家賃債務保証制度は必要不可欠。さらに広がっていくよう応援し、拡充につなげていきたい」と語る。

家賃債務保証会社トップの声

登録は必須にすべき



あんしん保証
(東京都中央区)
雨坂甲社長(60)

登録企業には、コンプライアンス順守、健全な財務基盤が求められる。安心して保証を任せられる企業が明確になり、業界の健全な発展に寄与すると期待しており、将来的に登録は必須にすべき。本制度により業界の健全化が進み、登録企業への市場ニーズは高まり、民法改正の施行と相まって、人的保証から機関保証への流れが加速する。その中核企業となるべく取り組んでいきたい。

法的に存在認められ意義深い



ジェイリース
(大分市)
中島拓社長(61)

本登録制度について、住宅確保要配慮者にとっては選択肢が増えたこと、家賃債務保証会社を利用する不動産会社や入居者にとっては登録業者であれば一定の安心感を得られること、業界にとっては業界の存在が法的に認められたことなどから、非常に意義深い制度であると思っ

利用者が選択できる業界に



全保連
(沖縄県那覇市)
迫幸治社長(62)

利用者が選択できる業界に性、安全性を判断する指標が示された事は、業界全体が今後さらに健全な発展を遂げるために大きな意味を持つ。利用者が自ら検討し選択した家賃債務保証サービスを利用できるよう、契約手続きの利便性向上など環境の整備を進める必要がある。積極的に情報を発信し、利用者から選ばれる事業者を目指すべきだと考える。

滞納処理にとまらない役割へ

日本セーフティー
(東京都港区)
清水信社長(50)

本登録制度は、業界に対するイメージを積極的に変える良い制度だと考える。家賃債務保証ビジネスは、滞納処理だけではなくとまらず、さまざまなサービスを提供していくよう変化すると捉えている。