週刊
全国賃貸住宅新聞

2018年 1・15 No. 1302
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎取材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03（3543）6494（代表）
03（3543）6761（編集部）http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06（6220）0075
発行人　河内　鈴　年間購読料17,000円

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）、ジェイリース（大分市）、Casa（カーサ：東京都新宿区）の3社を含め、22社。1月12日には数が増え29社となった。日本賃貸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になる」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、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。そうなると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「セーフティー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。1万1000戸を管理するイチイ（東京都新宿区）の荻野政男社長は「業界の信用を下げないために必要な制度だ」と話す。

少子高齢化の進行でさらに家賃債務保証ビジネスの重要性が高まる中、長期にわたって顧客を支えていける経営基盤が保証会社に求められる。

《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

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ている。本制度を活用しつつ、今後一層、認知され、選ばれる家賃債務保証会社になれるよう努めていきたい。

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）

利用者にとって事業者の信頼性、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。

滞納処理にとどまらない役割へ

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、滞納処理だけにはとどまらず、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。

当社はどんな場合にも途切れない収納インフラとして、賃料の枠を超えて各種支払いを支援するサービスを提供し、それを業界の主流にしたい。競争環境が変わる中で、常に顧客の期待に応えていく。

収益不動産売買に仮想通貨

イタンジ　クラウドファンディング事業も視野

イタンジ（東京都港区）伊藤嘉盛CEO（33）

不動産会社向けITサービスのイタンジ（東京都港区）は10日、仮想通貨で投資用不動産の売買を行うサービスを業界で初めてスタートした。ビットコインで売買ができる案件を紹介するポータルサイト『HEYAZIN COIN（ヘヤジンコイン）』の運営を開始した。11日時点で11物件を掲載。9月までに100件の掲載、取引数300件を見込む。利用前提は買い主・売り主がともにビットコインの口座を持っていることだ。

ビットコインは2017年1年間で20倍に高騰しており、市場規模も急拡大。値上がりによる利益を不動産投資に振り向けるニーズがあるとみて同サービスを開発した。

既存の取引と異なるのは決済だ。イタンジが、ビットフライヤーなど仮想通貨決済サービスを提供する会社を売り主・買い主に紹介し、ビットコインによる支払いをサポートする。伊藤嘉盛CEOは「今後は、仮想通貨を使った新たな不動産の証券化市場を作っていきたい。Jリートの私家版のような形で、投資家の安全性を担保しつつ、小口で収益不動産を仮想通貨で売り買いできる環境をつくりたい。今回のサービスは、そのための顧客開拓の一環」と語る。

レオパレス、初の小口化商品

節税対策の提案広げる

レオパレス21（東京都中野区）は、1月から不動産の小口化商品の運用を開始した。不動産特定共同事業（以下、不特事業）の許可を2017年10月に受け、同社が開発した都内の賃貸マンション2棟を対象に、任意組合を組成した。

第1号は東京都の文京区と港区に建つ賃貸マンション2棟で組合を組成。一口100万円単位で、最低出資額は500万円だ。運用期間は15年間と長期で、年に2回、収益分配金が発生する。分配利回りは表面で3%。募集総額24億6000万円分は2カ月で集まった。

購入したのは主に同社の管理物件オーナーだ。不特事業の任意組合では、出資者の持ち分は不動産の扱いになり、相続が発生した時に現金よりも相続税の圧縮効果がある。複数口を相続予定者に分けやすいのもメリットだ。同社は全国に2万7000人いるオーナー向けに、資産コンサルなどの『ライフステージサポート』サービスを提供しており、その中の資産運用・節税商品として提案していく。小口化商品対象の賃貸マンションを『LOVIE（ラビエ）』シリーズとして開発を進め、東京・銀座でも1月に新築が完成する予定だ。今後は同水準の利回りを目安に、案件を開発していく。

レオパレス21の小口化商品の仕組み

主な内容

亀岡大郎のトップ対談　…5面

東郊住宅社（神奈川県相模原市）
池田峰社長（44）

編集特集ピックアップ

2018年の業界を大胆予想 新春記者座談会 …6・7面

賃貸業界はVR（仮想現実）やAI（人工知能）を活用した不動産テックの登場で、新たな貸し方・借り方に変化している。2018年の賃貸業界を記者が予測する。

年頭所感 …10・11面

2018年の年頭に当たり、業界各社トップの今後の展望や取り組みを聞く。

DIY賃貸の可能性を探る …32面

大手ポータルサイト『SUUMO』でDIY可能賃貸住宅の入居者を募集する社会実験を開始した。どれだけ消費者からの反響があるのか観測していく。

注目ニュース

一般社団法人化の相続対策にメス …2面

平成30年度税制改正大綱が昨年12月22日に閣議決定した。社団法人化の相続対策にメスが入り、相続税の納税に猶予を与える特例が設けられる。この中で家主に影響すると考えられる大きな項目5つをまとめた。

民泊施設へのプロデュース開始 …3面

民泊転貸可能物件ポータルサイト『民泊物件.com』を運営するスペースエージェントは、合法の民泊・宿泊施設へのブランド付与サービスに着手する。第1号案件は東京・押上で3月中に稼動の予定。