株式会社ミニミニ城北
minimini城北新聞

家賃債務保証業者登録制度、始動、その役割とは

昨年10月に住宅セーフティネット法の改正が施行されたのと同時に家賃債務保証業者の登録制度が創設された。その後、翌年1月までに29社の家賃債務保証業者が登録されている。現在申請中の業者があることを考えると今後も登録数は増加する見込みだ。近年、単身入居率の増加、入居者の高齢化が進む中施行されたセーフティネット法の改正と家賃債務保証業者登録制度は役割としてどのようなことが求められているのか。現在、国内で家賃債務保証業者は約２００社あるとされている。そのうちの15％程度が家賃債務保証業者としての登録をされたが、大手は軒並み登録済みであり、今回登録された業者のみで市場の多くをカバーできると見られている。家賃債務保証業者登録制度と住宅セーフティネット改正法の関係を理解するために、先ずは住宅セーフティネット改正法のおさらいをしておこう。同法は住宅確保用配慮者を対象に、賃貸住宅を地方自治体へ専用住宅と登録すると、最大４万円の家賃補助と、家賃債務保証料が最大６万円補助として受け取ることが出来る。対象としては①60歳以上の高齢者世帯②障害者等がいる世帯③18歳未満の子供がいる世帯④所得が月額15万８０００円を越えない者⑤災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められるものの５つとなっている。主な目的としては単身高齢者や高齢者のみの世帯、ひとり親世帯といった入居拒否感の高い世帯への住宅セーフティネット機能の強化が挙げられる。入居しづらい世帯は入居における補助が受けられ、部屋を提供する側は空室率を改善するというメリットがある。しかし、住宅確保用配慮者が入居する金銭的な敷居を下げたとしても、入居に必要な保証人を立てるのが難しいケースも少なくない。また民法の改正により保証人が負うべき責任の範囲や極度額を予め定めた上で契約を締結しなくてはならなくなるなど保証契約者を守るための規定がされたが、一方で期限や延滞損害金の取り決めがある場合に、賃借人が履行できない場合には保証人にその旨を賃貸人が通知しなければ、遅延損害金を請求できなくなるなどのリスクも存在する。また、極度額という具体的な金額が明示されることで返って連帯保証人になることを躊躇するケースが増えることや、先に述べた家主側で通知を行わなければならないという負担から、通知をする必要のない法人、つまり家賃債務保証業者の利用が増えることが予想されている。こういった背景を受けて、家賃債務保証業者の登録制度は開始された。この登録制度により今まで保証会社の立場を明確にする制度はなかったが、今回の登録制度により公的なお墨付きを与えることとなる。年々、民間賃貸住宅における保証会社の利用率は上昇しており、２０１６年には50％にまで高まった。今回の登録制度はより安心して保証会社を利用できるようにするための制度ともいえる。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１つだ。登録業者は毎年会社の決算を国に提出し、要件を満たせなくなった場合には登録が取り消され、以後５年間は再登録を行うことはできないため、保証会社の経営状況を見るための目安にもなる。また、コンプライアンスの面での順守も求められるため業界の健全性の面でも制度の有用性が期待されている。住宅セーフティネット法の改正、家賃債務保証業者の登録制度、民法の改正による空室対策、住宅確保用配慮者の利便性アップ、そして業界の発展に寄与するこが求められている。

賃貸業界進むＩＴ化

国土交通省は先月５日、第４回目となる「ＩＴを活用した重要事項説明にかかる社会実験に関する検証討論会」を開催した。ＩＴ重説に関しては昨年10月より賃貸取引の本格運用が開始されている。討論会では賃貸取引における実施状況や、法人間売買取引の社会実験の経過報告が行われ様々な意見交換がされた。報告によると、本格運用後４カ月の間に届いた苦情・紛争件数については「０件」とされており、現状では問題なく運用が行われている。また、全国11か所に設けられた「ＩＴ重説相談窓口」への相談件数は２０６件で、内容はＩＴ重説の仕組みと方法に関る内容が多くを占めた。全宅連による調査では賃貸仲介業者の反応はおおむね良好で、ＩＴ重説に対する否定感はほぼ見られない。また、一部の先進的な賃貸業者では定期借家契約以外の契約行為を電子化するなどの動きもみられている。この点について「不動産賃貸契約は書面でしか行えない」との声もあるが、実際のところは「書面での契約が必須」とされているのは、借地借家法22条（定期借家契約）と借地借家法38条（定期借家契約）であり、書面での契約の根拠として言われる宅地建物取引業法37条（書面の交付）に関しては「借主と貸主に取引内容を記載した書面の交付」が必要とされており、契約行為の手順については定められてはいない。このため「賃貸借契約書」に関してはメールやＰＤＦデータでのやり取りが可能であるということになる。これは国土交通省の見解でもそのようになっている。ただ、運用上の留意点やルールといったガイドラインはいまだ定められていないため、実際の運用には十分な注意が必要だろう。また、ＩＴ重説に関しては、宅地建物取引業法35条（重要事項説明書）、宅地建物取引業法37条（書面の交付）共にＰＤＦファイルや電子メールでの交付が認められていない。ＶＲ技術の向上、低価格化によるオンライン内見などの普及も進んでいる。賃貸不動産業界にとって今年はＩＴ化元年とも言える時代が来ているのかもしれない。