



# 「身内」のように入居者に寄り添い 家賃滞納リスクの軽減に貢献



左上から時計まわりに、JID本社近くの西福寺に建立した「永代供養墓」にて居室内に残された遺骨を供養、木更津市内の幼稚園・保育園の卒園児に文具などを寄贈、日本賃貸保証・梅田真理子社長、コロナ感染拡大に伴う医療従事者支援として千葉市などの4団体へ総額1億円を寄付、「令和2年7月豪雨」の被災地へオリジナルグッズを支援物資として寄付

**親** 族の高齢化や人間関係の希薄化を理由に、賃貸借契約時に連帯保証人を立てられない賃借人が増えている。そのような時代背景の中、保証人に代わる役割を担い、賃借人の生活を支えようと1995年に創業したのが日本賃貸保証（JID・千葉県木更津市）だ。賃貸保証会社の先駆けとして累計契約数486万件の実績を持つ同社は、「物件の資産価値を守る」という考えに基づいた保証サービスや賃借人のサポートを通じて、賃貸住宅オーナーの経営を支えている。

## 賃貸経営に安心感を添えてくれる存在

「保証会社を利用し始めたのは10年ほど前。賃貸仲介会社から、入居時に保証会社と契約するケースが増えていると聞いたのがきっかけです」。神奈川県茅ヶ崎市で賃貸業を営むことや不動産では、これまで複数社の保証会社を利用してきたが、現在は入居審査に信頼のおける日本賃貸保証

のみに絞っている。同社の竹田正枝さんは「入居者がどういう人かわからない部分もあるため、何かあった際に対応してくれる安心感は大きい」と話す。

オーナーが保証会社から得ることができる安心材料の一つが、滞納家賃の保証だ。何らかの理由で入居者から家賃を受け取れなかった場合、保証会社が滞納分の家賃を立て替える。賃貸経営にはさまざまな支出が伴うため、家賃が回収できないという事態は経営上のリスクに直結する。

「賃借人とはすでに縁を切っている。もう連絡してこないでほしい」。東京都世田谷区で賃貸経営を手がけるAオーナーは、賃借人の家賃滞納の件で連帯保証人に連絡したが、取り合ってもらえなかった。訴訟を起こすにも手間や費用の負担が大きいことから、滞納家賃の回収は諦めた。この件以来、保証会社を利用している。「保証会社はオーナーや入居者の生活を支えてくれる存在。保証会社の社会的認知はここ数年で進んだ印象があ

## 保証スタンス

- 独自データベースを活用し、国籍・年齢・性別・職業などにおいて差別なく適正な審査を実施
- 家賃未納者には原因調査、親族・公的機関への相談、就労や転居のアドバイスなど広範囲のコンサルティングやカウンセリングを行い立ち直りを支援
- 室内の残置物の撤去・保管や新居への引っ越し作業などに責任を持って対応

- 現金及び現金同等物—76億円
  - 流動比率—136%
  - 自己資本比率—42%
- ※2021年10月期時点

## 財務基盤

## グループカ



JIDグループでは、入居者向けの生活トラブルサポート、引っ越しサービス、就労支援、奨学金制度などを展開している

## 理体制 充実の保証、安心の家賃管理

保証会社の保証範囲は滞納家賃の立て替えにとどまらない。日本賃貸保証が提供する保証サービスのうち、主力商品の一つである「トリオZ（ゼット）」では、共益費や管理費、残置物撤去費用、物件の明け渡し訴訟費用や原状回復費用（※1）なども保証する。単身世帯が増える中で懸念される居室内死亡事故に対する保証（※2）も付帯している。オーナーに代わって、毎月の家賃の回収・送金業務や更新手続きも手がける。賃料などを回収する口座には、信託銀行の信託口座を設定しており、会社の経営資金と分けて管理することで資金の安全を確保する仕組みも取っている。

ここで、保証会社を選ぶ際の注意点に触れておきたい。例えば、賃料

何かあったときに  
対応してくれる  
安心感は大きい

万が一の際に  
保証してくれる範囲や  
会社の財務基盤を  
重視したい

## 堅固な財務基盤でオーナー・入居者を守る

健全な賃貸経営を支えるパートナーとして位置付けられる保証会社。だからこそ、パートナー選びには慎重になりたい。埼玉県所沢市に11棟の家賃住宅を所有する岡野敏彦オーナーは、保証会社を自ら選択している。保証会社のリスクを保証してくれるのは「管理会社が決めるのはおかしい」との考えからだ。選択の基準は大きく二つ。一つは保

（※1）住居用のみ付帯。物件価値毀損弁済金として、JIDが認めた場合のみ上限50万円まで保証

（※2）住居用のみ付帯。物件価値毀損弁済金として、JIDが認めた場合のみ上限50万円まで保証

証範囲だ。残置物撤去費用や明け渡し訴訟費用、原状回復費用が保証範囲に含まれるかどうかを重視する。二つ目が会社の営業年数および財務基盤。特に指標としている項目が自己資本比率と流動比率だ。「審査は厳しくて構わないが、経営破綻だけはしないでほしい」（岡野オーナー）

日本賃貸保証は、「公平・公正な社会」の実現に向けてサービス品質の向上にまい進し、業績を伸ばしてきた。21年度は売上高110.1億円、営業利益25.2億円、経常利益30.3億円で、流動比率は136%、自己資本比率は42%となる。

保証サービスのほか、グループ会社でも暮らしや社会を支える活動を展開する。ホームマスター24では、物件の設備や水回りなどのトラブルに24時間365日対応して応急処置サービスを提供。NPO法人 Standard Opinion Societyでは、自らの生活を維持・向上させたいと努力する賃借人に対して職業訓練の機会を提供し、雇用創出・教育をサポートしている。さらに被災地への支援活動や、新型コロナウイルス感染拡大の影響により生活が困難になった人を支援するクラウドファンディングプロジェクトの立ち上げなど、社会に役立つ取り組みを続けている。

## トリオZ信託スキーム

