

不動産市場異聞-39
家賃債務保証業法の必要性

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

新型コロナの影響は、今のところ幸いにも、08年のリーマンショックの時に年越し派遣村ができたような大きなものではなさそうである。

その背景には、雇用調整助成金や生活福祉資金の特例貸し付け、住宅確保給付金といった政策が有効に機能していることがある。それでも、多くのひとの生活の基盤である賃貸住宅の入居に必要で、すでに社会インフラとなっている家賃債務保証業の適正な発展のために制度整備について考えてみたい。

◎滞納処理のルール化が必要

家賃滞納が発生した場合の仕事には、主に3つの段階がある。

最初は家賃滞納の通知業務であり、家賃が遅れていますよ、と知らせる業務である。これは誰が行っても良い。特段の法規制も無ければ大きなトラブルに繋がる恐れも低いためである。

通知しても家賃が支払われない場合には、督促を行うことになるが、これが2段階目である。この督促業務は交渉ごとであり、督促を行えるのは弁護士などを除けば、自分自身の債権の場合だけである。委託を受けているだけの管理会社は、通知はできても、督促は出来ない。保証会社は代位弁済金額の返済を求めているという枠組みで督促を行う。

更に滞納が続けば、退去を求めることになるが、これは督促とは別の交渉であり、保証会社にはその権限がなく、明け渡しを求める法的手続きは貸主本人か司法書士・弁護士しか行えない。こうした枠組みであるため、貸主以外ですべての業務に対応できるのは、サブリース業者だけになる。そして、賃借人が死亡した場合には、賃借権と動産は相続対象となり、厳密には相続手続きが完了するまでは、明け渡しを行うことができない。

このような複雑な枠組みであるにもかかわらず、家賃債務保証業には法的裏付けがなく、適正なルールが徹底されているとはいえない。また、法的知識が充分ではない家主による家賃滞納に関連した違法行為も根絶されているとは言えない。

◎信用情報機関の重要性

賃貸住宅の入居審査で家賃滞納を予測することは難しい。それは、家賃滞納予測に必要な情報が得られないためである。そのため、保証会社の一部が全国賃貸保証業協会(LICC)を設立し、代位弁済情報データベースを運用している。

また、クレジットカード会社が家賃債務保証サービスを提供する場合には、割賦法・貸金業法の指定信用情報機関であるCICの信用情報を参照している。

家賃債務保証業が賃貸住宅入居に必要な社会インフラとなっている現状を考慮すれば、入居審査の重要な判断情報となる信用情報を、割賦法や貸金業法のように法的に位置付けることが必要なのではないだろうか。

◎反復継続的家賃滞納者の受け皿

賃貸住宅入居のための信用情報が整備されると、一方では、反復継続的家賃滞納者が賃貸住宅に入居しにくくなるケースも発生してくる。クレジットカードの場合は信用情報によってカード発行を拒否されても現金で生活することができるが、賃貸住宅の場合にはそうした場合の受け皿を整備しておく必要がある。

この受け皿は公的住宅がその中心になるが、公的住宅は老朽化が進み、更新も滞っている。そのため、家賃滞納によって退去しなければならない場合も含めて、一部の民間賃貸住宅を借り上げて、公営住宅として提供できる体制を整えておく必要があるだろう。そうした大きな枠組みを、家賃債務保証業法として整備することを検討すべきではないだろうか。

(2021年3月23日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト