

◎ R M トラスト、賃貸保証資金を倒産隔離

― ファンド物件拡大も視野、信頼性を向上

賃貸保証ベンチャー、アールエムトラスト(東京・中央区、松島億社長)は、信託制度を活用した家賃保証システムを導入した。家賃保証システムの信頼性を向上させるため、賃貸保証引当金を信託会社に信託し、賃貸保証会社から引当金を切り離すことで、倒産隔離を図った。不動産ファンドが保有するレジデンシャル物件などの家賃保証の受託拡大も狙う。

賃貸保証ビジネスは、マーケットの拡大が見込まれている一方、一昨年の最大手企業破綻で家賃保証システムの信頼性向上が課題となっている。アールエムは、賃貸保証料収入の一定割合を、保証引当金として積み立てるなど、家賃保証システムの「見える化プロジェクト」を進めてきた。今回、関西の信託会社、ファースト信託(株)(大阪市、畑山邦雄社長)を活用し、積み立てた保証引当金を倒産隔離する。

アールエムの松島社長は、「賃貸保証会社に求められているのは、保証会社の継続性と保証履行能力。物件オーナーや管理会社、プロパティマネジャーからみて、その部分が見えないことが不安になっている。保証履行能力を高めるため、引当金の積み立てと可視化が必要」と話す。

賃貸保証引当金は、家賃保証システムを発動する原資となる。未収家賃を、オーナーや管理会社に代位弁済することに加え、滞納者への訴訟費用や、退去者の残置物搬出・処分費用に充てられる。一昨年に起きたリプラスの経営破綻で賃貸保証システムに動揺が走ったが、アールエムは、リプラス後の賃貸保証会社として、システムの信頼性向上を最重視しており、システムの可視化を進める。