

アールエムトラストがファースト信託と提携、 家賃保証引当金信託を設定

賃貸保証のアールエムトラストは、このたび管理型信託会社であるファースト信託と業務提携および信託契約を締結、家賃保証引当金信託口座を開設した。

家賃保証引当金信託とは、不動産オーナー・管理会社に対して、賃貸保証会社の健全性や安心感を与えるシステム。具体的には、家賃保証引当金を信託口座にプールし、賃貸保証会社の財務と保証引当金を分離する仕組みだ。保証引当金を信託口座で保全することにより、保証会社が万が一倒産した際でも、不動産オーナー・管理会社が保証会社に対して有する債権は、信託口座に保全された保証引当金を限度に保証される。また、信託法により信託財産(保証引当金)は案件ごとに分別管理が徹底されており、たとえば数案件同時に運営した場合、部分的な途中解約が発生しても他の財産とのコミングルが起らず、案件ごと正常に運営が行えるメリットもある。不動産オーナーや管理会社に対し積立状況を「見える化」し顧客安心感に寄与することになるわけだ。

「倒産隔離による保証金の“保全”と“見える化”によるオーナーおよび管理会社の安心感に向けたわれわれの取り組みを、信託という仕組みとしてマッチングできないかと考えた」(アールエムトラスト代表取締役社長：松島億氏)。そして、「かねてから敷金などの保証金や家賃を保全する手立てについてオーナーや管理会社から要望を頂いていたところ、アールエムトラストからのアプローチを受け、保証金引当金の保全という切り口から形にしたのが今回の家賃保証引当金信託の仕組みです」(ファースト信託常務取締役：今中弘明氏)。

アールエムトラストは08年12月に設立された新しい賃貸保証会社。リプラスを皮切りに賃貸保証会社が相次いで破綻する状況を受け、オーナーや管理会社の保証会社へ対する不信を取り除き、賃貸保証ビジネスの信頼確保にむけ「貸倒引当金の積立状況」と「回収率」という2つの側面から“見える化”に取り組んできた会社である。

貸倒引当金の積立状況の見える化については、一定の確率で起こる貸倒れに対し内部留保がどれだけあるかという財務の結果だけでなく、「こういった条件のもと何%の引当金を月々積んでいるのか」という途中経過を開示、管理会社による同社の債務履行能力のチェックを促してきた。

一方、回収率の見える化については、回収率や督促状況を明記したレポートを作成。管理会社ごとの回収率の推移を追えるようにし、管理会社は滞納金の支払いがあった際、それが滞納者によるものか、保証会社が立替えたものかがわ

かり、保証会社としての能力と継続性が確認できるようにしている。

そして今回の信託口座の開設は、これら2つの試みを仕組み化したものと言えよう。アールエムトラストとファースト信託による今回の試みを受け5,300室を管理するシマダハウスでは、「本来、私たち管理会社にとって保証会社利用のメリットは未収金督促に要する時間と回収不能となるリスクを回避すること。今でも多くの保証会社は存在しますが、リプラス倒産前のような利用は不安で、むしろ倒産した際のリスクを考え保証会社の利用を分散したり、利用を控える動きが強くなっています。また、資本金が多いとか、実体がなかなか見えてこない決算書だけでは倒産するリスクや不安を完全に解消できるものではありません。そんななか、アールエムトラストの引当金の「見える化」と「信託を利用することによる倒産隔離」の仕組みにより、私たちは安心してアールエムトラストとお付き合いができます」とコメントを寄せており、信託口座の開設を歓迎する姿勢をみせている。「賃貸保証は今後、不動産の運営リスクを担保するために欠かせないインフラになる。賃貸保証がインフラとなるためにはオーナー・管理会社の信頼を得ることが第一。われわれ保証会社の信用不安を払拭するために、当社の財務と賃貸保証金を隔離し確実に保証金が交付される仕組みはとても有用だと考えている」と、松島億氏は語る。アールエムトラストでは、今後ともオーナー・管理会社に対する信頼を獲得すべく取り組んでいく考えだ。

月刊プロパティマネジメ2010.01号



右：アールエムトラスト 松島億氏
左：ファースト信託 今中弘明氏