

「金融」の視点で臨む家賃保証ビジネス 良質な顧客層を基盤に安定した保証事業を展開

SBIギャランティ

<http://www.sbigt.co.jp>

SBIグループの家賃保証会社/ 質の高い契約ポートフォリオを構築

2006年2月に設立されたSBIギャランティ(東京都千代田区)は、金融サービス事業、アセットマネジメント事業、バイオ関連事業を展開するSBIグループ傘下の家賃保証会社である。

家賃等保証サービスは、賃貸契約において賃借人が負担する賃料等支払債務をSBIギャランティが連帯保証及び立替払をし、明渡しが完了するまでサポートしている。

また、滞納拡大時における訴訟や執行等にかかる処理費用に加え、退去後の原状回復費用等もカバーするサービスを行っており、不動産系のプレイヤーが多いこの分野にあって、総合金融グループであるSBIからの参入は異色ともいえる。

SBIギャランティのこうした出自は、そのまま事業の特長に直結している。すなわち質の高い顧客層を適確な審査によって獲得することで、安定的な保証ビジネスを展開できることである。

代表取締役社長の石黒裕章氏は説明する。「家賃保証事業は、他の保険事業などと同様にリスクビジネスであり、ストックビジネスと捉えている。新

規の保証料ばかりを追求したフィービジネスではなく、質の高い契約ポートフォリオの構築をモットーにしている」。

顧客層をみてもその姿勢は明らかだ。契約家賃の水準は10万円台半ば以上が主力であり、賃借人の平均所得も高い水準にあるという。いわゆるアッパーミドル層以上を取り込み、顧客層の質の追求を進めたことにより、家賃の延滞率も業界水準より大幅に低いという結果に結びついている。

さらに質の高い顧客層を抱えることで不動産物件としての価値を高めることにも繋がっている。

安定運用でオーナー利益に貢献 機関投資家やAM会社の注目

SBIギャランティのビジネススキームは不動産オーナー側のメリットが高い。「審査時の入念なチェック等、安定した運用を行っているからこそ、賃借人が支払う保証料も低い水準に抑えられている。そして、このように賃借人の負担を少なくすることは、機関保証の認知度向上と利用促進にも繋がる」(石黒氏)。

商品内容を具体的にみると、集

金代行型のサービスで、保証料は月額賃料等の40%と業界水準より低く設定されている[図表:SBI定率40]。同サービスでは、支払期日に賃借人から家賃が振り込まれたか否かに関わらず、SBIギャランティが保証賃料の総額をオーナー側の口座に一括で入金する。

SBIグループの一員としての高いクレジット、優良な顧客ポートフォリオをベースとした安定的な保証サービスをこの料率で利用できるとなれば、不動産オーナー側にとってのメリットは非常に大きいといえよう。

機関投資家やAM会社の注目も高まっており、ファンドスキームに対応する家賃保証ストラクチャーも設定済みだ。同スキーム[図表:SBI定率50S信託型]では、信託会社に集金口座をおくことでSBIギャランティがキャッシュフローに介在しない仕組みとしている。リスクを徹底して嫌うプロ投資家のニーズに応えたかたちだ。

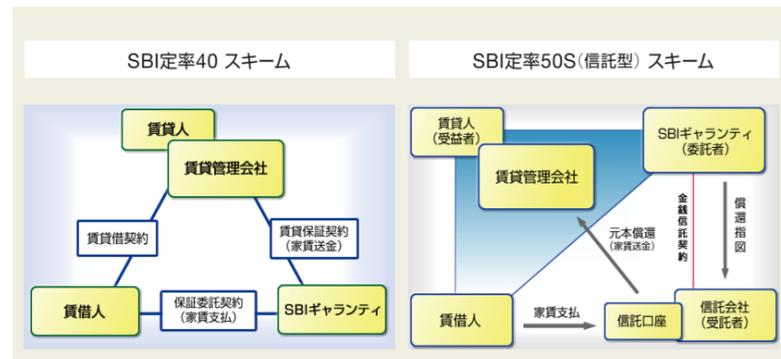
不動産マーケットはすでに回復期に入って久しい。なかでもSBIギャランティにとっては、賃貸物件入居希望者からの需要拡大は追い風となる。しかし石黒氏は「あくまで量ではなく質にこだわっていく」と強調する。

そのうえで「来るべき超高齢社会に向けて、例えば介護施設や高齢者向け住宅などのヘルスケア分野への入居者向けサービスなどについても検討していきたい」と抱負を語っている。

企業概要

SBIギャランティ株式会社
代表者 石黒 裕章
所在地 東京都千代田区平河町1-1-1
平河町コート9階
設立 2006年2月2日
資本金 1億5,000万円

【図表】SBI定率40とSBI定率50S(信託型)スキーム



リスクとの決別。

私たちは、国内外で総合金融サービス事業を展開するSBIグループの一員です。

価値ある家賃保証サービスをご提供し、

賃貸管理会社様が抱える滞納家賃などのリスクをお引き受けいたします。

私たちは、SBIギャランティです。

SBIギャランティの家賃保証サービス

SBI定率40

信託型
SBI定率50S

商品の詳細はホームページをご覧ください。

SBI Guarantee

SBIギャランティ株式会社
東京都千代田区平河町1-1-1 平河町コート 9階 〒102-0093
Tel. 03-5226-0565(大代表)
<http://www.sbigt.co.jp/>
加盟団体 (公財)日本賃貸住宅管理協会/家賃債務保証事業者協議会