

特別企画: 家賃債務保証会社 29 社実態調査

2008 年の収入高合計、前年比 42.9%増の 217 億 6000 万円

～ 平均業歴は 8 年 11 カ月 ～

はじめに >>

個人世帯の増加や家族関係の希薄化を背景に、賃貸住宅を始めとする賃貸不動産の家賃債務保証サービスへのニーズは高まっている。しかし、当業界には監督官庁がなく、市場規模なども含め家賃債務保証業界の詳細については不明な点もある。

帝国データバンクは、企業概要ファイル「COSMOS 2」(124 万社収録)の中から、2008 年の収入高、当期利益、所在地、設立年月、資本金が判明している家賃債務保証会社 29 社について調査分析を行った。同種の調査は今回が初めて。

「家賃債務保証会社」は、売上高のうち、不動産賃借人からの保証料収入が当該会社の収入の最大比率を占める会社で、不動産賃借人との間で保証委託契約を締結する会社。不動産転貸借のサブリース会社は除く。

賃借不動産は居住用がほとんどだが、一部には店舗・オフィスなど業務系不動産も含む。

2008 年収入高は、2008 年の 1 月から 12 月までの間に決算した会社。利益、2008 年他の年収入高も同じ。

なお、一部で推測値を含む。

12 カ月未満の変則決算の収入高は、年換算した。

設立時期は、原則として法人格が成立した日としたが、休眠期間がある場合は再開した年月。

調査結果 >>

家賃債務保証会社 29 社の 2008 年収入高合計は、約 217 億 6000 万円

2008 年の家賃債務保証会社 29 社の収入高合計は、対前年比 42.9%増の約 217 億 6000 万円。

家賃債務保証会社 29 社の平均業歴は、8 年 11 カ月。

家賃債務保証会社 29 社の資本金額合計は、43 億 9656 万円。

家賃債務保証会社 29 社のうち最も本店が多く所在するのは、東京都の 17 社。なお、九州や沖縄など西日本にも散見される。

1. 家賃債務保証会社 29 社の収入高合計は、対前年比 42.9%増の 217 億 6000 万円

収入高トップは、商工ローン大手(株)SFCG系だった(株)MAG(東京都)の 49 億 3300 万円。なお、同社は 2008 年 8 月に(株)MAGねっと(現:(株)MAGねっとホールディングス)に吸収合併されており、収入高等は合併前の実績である。

第 2 位は、独立系の日本賃貸保証(株)(東京都)の 35 億 5800 万円。全国の主要都市に拠点を設けている。

第 3 位は、独立系の日本セーフティー(株)(大阪府)の 26 億 3000 万円。全国の主要都市に拠点を設けている。

第 4 位は、独立系の全保連(株)(沖縄県)の 24 億 7800 万円。沖縄のほか、西日本を中心に拠点を設けている。

第 5 位は、情報サービス大手のリクルート系列の(株)リクルートフォレントインシュア(東京都)の 10 億 9500 万円。2006 年 10 月の実質的な創業から急成長している。

収入高上位5社

(単位:百万円)

	商号	06年売上	06年利益	07年売上	07年利益	08年売上	08年利益
1	(株)MAG	890	313	2,839	858	4,933	1,186
2	日本賃貸保証(株)	2,756	23	3,194	1	3,558	40
3	日本セーフティー(株)	1,750	169	2,242	193	2,630	216
4	全保連(株)	749	72	1,433	7	2,478	3
5	(株)リクルートフォレントインシュア	-	-	42	未詳	1,095	未詳
-	29社合計	10,109	411	15,231	1,045	21,760	1,075
-	対前年比	-	-	50.7%	154.3%	42.9%	2.9%

2. 家賃債務保証会社の平均業歴は 8 年 11 ヶ月～

家賃債務保証会社 29 社の平均業歴は、8 年 11 ヶ月となった。

最古参は、(株)アルファー(鹿児島県)の 26 年 7 ヶ月。元々は金融業者であったが、2004 年 12 月から、家賃債務保証業が本業となっている。

第 2 位は、(株)近畿保証サービス(兵庫県)の 25 年 11 ヶ月。OA 機器のリースが本業だったが、2006 年 10 月から、家賃債務保証業が中心となっている。

業歴上位5社

順位	商号	設立年月	業歴
1	(株)アルファー	1982年9月	26年7ヵ月
2	(株)近畿保証サービス	1983年5月	25年11ヵ月
3	(株)東京公社住宅サービス	1987年10月	21年6ヵ月
4	(株)MAG	1988年7月	20年9ヵ月
5	(株)エム・エス・シー	1990年3月	19年1ヵ月
-	29社平均	2000年4月	8年11ヵ月

(株)MAGの業歴は、合併後まで通算。

第3位は、(株)東京公社住宅サービス(東京都)の21年6ヵ月。東京都住宅供給公社への入居希望者のうち、保証人を確保できない場合に当社が保証する業務を行っている。

第4位は、前述の(株)MAGが20年9ヵ月。2005年7月に、グループ会社から家賃債務保証業の譲渡を受けている。なお、2008年8月の合併後までを通算した。

第5位は、(株)エム・エス・シー(静岡県)の19年1ヵ月。消費者金融を営む親会社の不動産管理が発祥だが、2006年4月に家賃債務保証業に参入。

3. 家賃債務保証会社 29 社の資本金合計は 43 億 9656 万円～

家賃債務保証会社 29 社の資本金額合計は、43 億 9656 万円となった。

家賃債務保証会社の資本金額トップは、前述の日本賃貸保証(株)で7億9500万円。

第2位は、消費者金融アイフル(株)系の賃貸あんしん保証(株)(東京都)の4億4600万円。

第3位は、前述の(株)MAGで4億180万円。なお、合併直前の資本金である。

第4位は、前述の(株)リクルートフォレントインシュアで3億9128万円。

第5位は、福岡県発祥のフォーシーズ(株)で3億3200万円。2002年10月に東京都に移転。

資本金1億円以上は、上記5社を含めて11社。「5000万円以上1億円未満」は9社。「1000万円以上5000万円未満」は9社。規模に比べて資本金が脆弱な会社も散見される。

資本金上位5社と6位以降の分布 (単位:千円)

順位	社名	資本金
1	日本賃貸保証(株)	795,000
2	賃貸あんしん保証(株)	446,000
3	(株)MAG	401,800
4	(株)リクルートフォレントインシュア	391,280
5	フォーシーズ(株)	332,000
6～11	-	1億円以上
12～20	-	5000万円以上～1億円未満
21～29	-	1000万円以上～5000万円未満
-	29社合計	4,396,560

4. 家賃債務保証会社の都道府県別本店最多所在地は、東京都の17社

家賃債務保証会社 29 社のうち、都道府県別で最も本店が多いのは、17 社の東京都。

第2位は、5社の大阪府。第3位は、2社の沖縄県。第4位以下は、各1社。

九州・沖縄など、西日本地区を基盤とする家賃債務保証会社が目立つ。

4. 都道府県別本社所在地

所在地	東京都	大阪府	沖縄県	鹿児島県	大分県	兵庫県	静岡県	神奈川県	合計
社数	17	5	2	1	1	1	1	1	29

まとめ >>

地方の製造業の工場近辺にある賃貸アパートには、家賃債務の保証を家族や親族に求めることが困難な派遣社員も多く居住し、この層に対して家賃債務保証会社はそのサービスを提供することは、社会的なニーズを満たしてきたと言える。その一方で、グレーゾーン金利問題や過払い金返還請求問題にさらされた金融業者は、その債権回収能力をアピールポイントに、小資本でも参入できる当業界に参入するようになり、過当競争に陥ると同時に被保証人への厳しい対応が社会問題になりつつある。

経済環境の悪化により家賃の支払いが遅れる被保証人も増加し、代位弁済が急増している会社もある。2007年12月期に家賃債務保証業部門で約73億2700万円の収入高を誇った(株)リプラス(東証マザーズ)は、翌2008年9月に自己破産を申請し、同社先が同業他社に流れている。新会社を設立して同社の家賃債務保証業部門を引き受けた会社は、同業者を次々と傘下に入れており、業界再編の機運も高まっている。

当業界には監督官庁がなく、一部には悪徳業者も存在すると言われ、家賃債務保証のサービスを求める入居者には相対的に社会的弱者も含まれるため、民間企業では対応しきれない社会的弱者の保護など、業界ルールが整備される時期が来ていると思われる。

【内容に関する問い合わせ先】 (株)帝国データバンク 東京支社情報部 担当:車
TEL 03-5919-9341 FAX 03-5919-9348

当レポートの著作権は株式会社帝国データバンクに帰属します。当レポートはプレスリリース用資料として作成しております。報道目的以外の利用につきましては、著作権法の範囲内でご利用いただき、私的利用を超えた複製および無断引用を固く禁じます。