

**特別企画: 家賃債務保証会社 26 社実態調査**

## 2009 年の収入高合計、前年比 47.0%増の 215 億 8600 万円

～ 東京都本社が 65% を占める ～

### はじめに >>

家賃債務保証会社は、家賃債務の保証を家族や親族等に求めることが困難な人などに対して、そのサービスを提供することで、社会的なニーズを満たしてきた。

しかし、家賃債務保証会社などによる「追い出し屋」が社会問題となるまでは当業界には監督官庁がなく、ようやく国土交通省が実態調査に乗り出し、第 174 回通常国会（2010 年 1 月 18 日～6 月 16 日）において「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」が成立する見込みとなった。

帝国データバンクは、企業概要ファイル「COSMOS 2」(127 万社収録)の中から、2009 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 26 社について調査分析を行った。同種の調査は 2009 年 4 月に続いて 2 回目。

「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。

2009 年収入高は、2009 年の 1 月から 12 月までの間に決算した会社。利益、2009 年他の年収入高も同じ。

なお、一部で推測値を含む。

12 ヶ月ではない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。

資本金は、2010 年 4 月 1 日時点。1000 円未満は切り捨て。

### 調査結果 >>

#### 家賃債務保証会社 26 社の 2009 年収入高合計は、約 215 億 8600 万円

2009 年の家賃債務保証会社 26 社の収入高合計は、対前年比 47.0%増の約 215 億 8600 万円。

家賃債務保証会社 26 社のうち最も本店が多く所在するのは、東京都の 17 社で約 65%。

家賃債務保証会社 26 社の平均業歴は、8 年 5 ヶ月。

家賃債務保証会社 26 社の資本金額合計は、41 億 6627 万 5000 円。

## 1. 家賃債務保証会社26社の年収高合計は、前年比47.0%増の215億8600万円

年収高トップは、独立系の日本セーフティー(株)(大阪府)の39億4500万円。全国の主要都市に拠点を設けている。なお、同社の業績は、ホームページにて公開されている。

第2位は、独立系の日本賃貸保証(株)(東京都)の38億9700万円。全国の主要都市に拠点を設けている。

第3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37億5700万円。2006年10月の実質的な創業から急成長している。

第4位は、独立系の全保連(株)(沖縄県)の33億9400万円。沖縄のほか、西日本を中心に拠点を設けている。

第5位は、フィンテックグローバル(株)(東証マザーズ)が、今年2月まで関係会社としていた(株)イントラスト(東京都)の8億7700万円。

集計対象の26社を見る限りでは、対前年比で大幅に収入高が伸長しており、赤字企業も前年の7社から3社に減少しているが、この背景には2008年9月に業界最大手の(株)リプラス(東証マザーズ)が自己破産を申請したことや他の大手業者の信用不安などにより、これら企業の顧客が他社に流出したことがある。

収入高上位5社

商号	07年収入	前年比	07年利益	前年比	08年収入	前年比	08年利益	前年比	09年収入	前年比	09年利益	前年比
1 日本セーフティー(株)	2,242	28.1%	193	14.2%	2,630	17.3%	216	11.9%	3,945	50.0%	442	104.6%
2 日本賃貸保証(株)	3,194	15.9%	1	-95.7%	3,558	11.4%	40	3900.0%	3,897	9.5%	49	22.5%
3 (株)リクルートフォレントインシュア	42	-	*	-	1,095	2507.1%	*	-	3,757	243.1%	312	-
4 全保連(株)	1,433	91.3%	7	-90.3%	2,478	72.9%	3	-57.1%	3,394	37.0%	9	200.0%
5 (株)イントラスト	8	-	-127	188.6%	376	4600.0%	18	-114.2%	877	133.2%	57	216.7%
- 26社合計	10,462	37.5%	94	-33.3%	14,686	40.4%	-196	-308.5%	21,586	47.0%	214	-209.2%

(単位:百万円)

## 2. 家賃債務保証会社26社の都道府県別本店最多所在地は、東京都の17社で約65%

家賃債務保証会社26社のうち、都道府県別で最も本店が多いのは、17社の東京都で約65%を占めた。

第2位は、3社の大阪府。

以下は、各県1社ずつとなった。

### 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	3	1	1	1	1	1	1	26

### 3. 家賃債務保証会社の平均業歴は8年5ヵ月～

家賃債務保証会社26社の平均業歴は、8年5ヵ月となった。

最古参は、(株)アルファー(鹿児島県)の27年7ヵ月。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26年11ヵ月。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。

第3位は、(株)エム・エス・シー(静岡県)の20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。

第4位は、前述の日本賃貸保証(株)(東京都)の14年11ヵ月。

第5位は、前述の日本セーフティー(株)(大阪府)の13年2ヵ月。

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	27年7ヵ月
2	(株)近畿保証サービス	1983年5月	26年11ヵ月
3	(株)エム・エス・シー	1990年3月	20年1ヵ月
4	日本賃貸保証(株)	1995年5月	14年11ヵ月
5	日本セーフティー(株)	1997年2月	13年2ヵ月
-	26社平均	2001年10月	8年5ヵ月

### 4. 家賃債務保証会社26社の資本金合計は41億6627万5000円～

家賃債務保証会社26社の資本金額合計は、41億6627万5000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、2008年9月に破産手続き開始決定を受けた(株)リプラス

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	レントゴー保証(株)	775,025
3	賃貸あんしん保証(株)	446,000
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
6~7	-	1億円以上
8~18	-	5000万円以上~1億円未満
19~26	-	1000万円以上~5000万円未満
-	26社合計	4,166,275

から同年10月に保証事業を承継したレントゴー保証(株)(東京都)の7億7502万5000円。2009年2月に(株)HDAと日本保証システム(株)、同年10月に(株)ティーシップと、同業3社を100%子会社とし、一層の規模拡大を図っている。

第3位は、賃貸あんしん保証(株)(東京都)の4億4600万円。

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)(東京都)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7社。「5000万円以上1億円未満」は11社。「1000万円以上5000万円未満」は8社。規模に比べて資本金が脆弱な会社も散見される。

## まとめ>>

個人世帯の増加や家族関係の希薄化を背景に、賃貸住宅に関する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、経済環境の悪化などにより家賃の支払いが遅れる賃借人が増加し、代位弁済が急増したこともあり、2008年9月に業界最大手の(株)リプラス(東証マザーズ)が自己破産を申請。(負債約325億7057万円)2009年7月に(株)リアルコ(東京都)が自己破産を申請(負債約1億9800万円)2009年12月には(株)八丁堀保証(旧:(株)S-net、東京都)が自己破産を申請(負債約1億2000万円)(株)さわやか保証(旧:(株)スピードネット、東京都)も自己破産を申請(負債約2億7000万円)するなど、家賃債務保証会社に対する警戒感を高めた不動産賃貸業者は、系列の保証会社を設立したり、関連会社に家賃債務保証を行わせたりするなどの対策を取っている。この場合、支払いが正常若しくは延滞発生の可能性が少ない賃借人は自社系列で保証し、相対的にリスクの高い賃借人は外部の家賃債務保証会社に保証委託をすることになるので、独立系を中心とした家賃債務保証会社は、リスク管理のために合従連衡による規模拡大や賃借人のデータベース化を推進することとなった。

賃借人のデータベース化については、「ハウジングプア」を増やす可能性が指摘されており、昨年11月に日本司法書士会連合会が会長声明で中止を求め、今年3月には日本弁護士連合会が会長声明で反対しているが、一方では入居を謝絶されがちな外国人などの間では、正常な家賃支払履歴を示すことにより借りやすくなることを期待する向きもある。また、賃貸人も悪質な賃借人を排除することが期待できることから、その評価は一定ではなく、第174回通常国会(1月18日~6月16日)において「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」が成立する見込みで、すでに2月から一部企業が運用を開始している。

信販会社は家賃決済サービスに力を入れており、カード会社も家賃債務保証会社との提携などで進出を図っており、業界規模は拡大傾向にあるが、いわゆる「追い出し屋」の存在も指摘されており、住宅の確保という基本的人権について公的支援の一層の充実が望まれる。

【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。