

特別企画: 家賃債務保証会社 43 社の経営実態調査

高齡化社会を背景に、市場拡大続く

～ 総収入高は 2008 年度比で約 2.3 倍に ～

はじめに

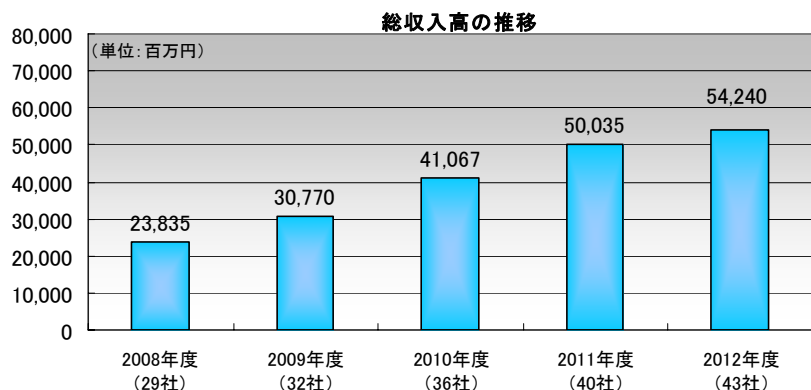
近年は、高齢者や個人世帯の増加などを背景として、賃貸住宅の不動産賃貸契約を結ぶ際に必要な連帯保証人探しが難航するケースが少なくない。こうしたなか、手数料を対価に第三者が連帯保証人の代わりとなる、家賃債務保証サービスへのニーズが高まっている。

帝国データバンクでは、企業概要ファイル「COSMOS2」（144 万社収録）の中から、家賃債務保証会社 43 社を抽出し、総収入高の推移、収入規模別、損益状況などについて分析した。

- ✓ 「家賃債務保証会社」は、収入高のうち、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
- ✓ 新規企業の参入などを要因として、年度ごとに集計対象数は変動（図表内に表記）

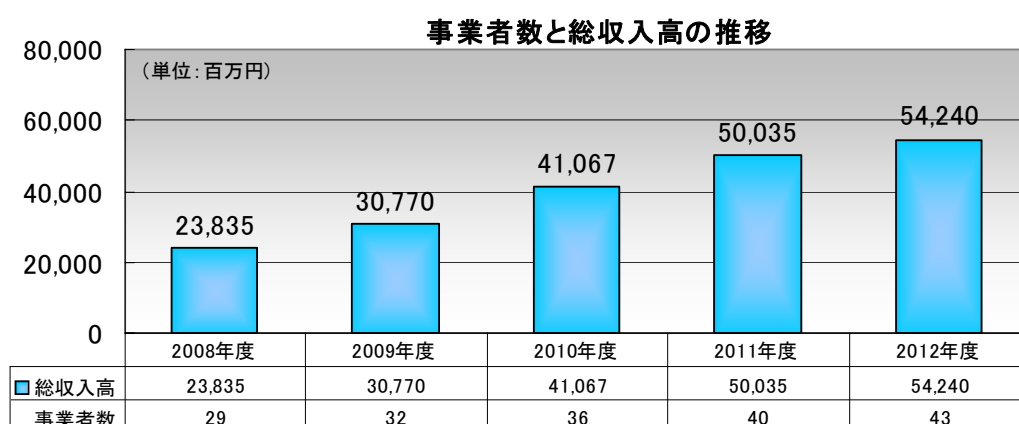
調査結果（要旨）

- ・ 2008 年度は事業者数 29 社が判明し総収入高約 238 億 3500 万円であったが、2012 年度は同 43 社判明し、総収入高は約 2.3 倍の約 542 億 4000 万円となった
- ・ リーマン・ショックの影響を受け、2009 年 7 月には完全失業率が過去最高の 5.7%（季節調整値）まで上昇し、家賃滞納者が急増。家主が収益性の悪化を防ぐため、家賃債務保証サービスを利用する風潮が高まり、翌 2010 年度の総収入高は前年度比 33.5% 増の約 410 億 6700 万円となった
- ・ 2008 年度にはゼロであった「年収入高 50 億円以上」の企業が増加しており、2012 年度においては 5 社（構成比 11.6%）であった
- ・ 2012 年度に損益が判明した企業のうち、黒字企業の割合は 94.1% だった



1. 総収入高 ～ 2008年度以降、4年連続で増加 ～

2012年度の総収入高は約542億4000万円となり、比較可能である2008年度以降、4年連続で増加、マーケットが拡大していることが判明した。また、2008年度と比べ、総収入高が約304億500万円増加しており、約2.3倍の規模に拡大している。前年度比が最も上昇したのは、2010年度（総収入高約410億6700万円）の前年度比33.5%増。これは2009年7月に完全失業率が過去最高の5.7%（季節調整値）に達し、家賃滞納者が急増したため、家賃債務保証サービスへの関心が高まったことが要因である。

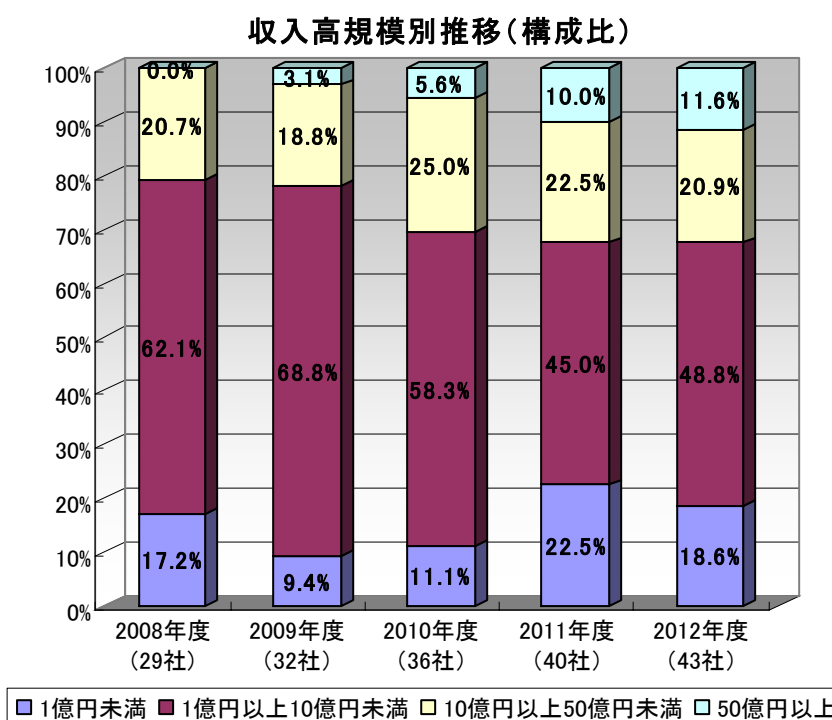


2. 収入規模別 ～ 「収入高50億円以上」が増加 ～

収入高の規模別推移を見ると、2008年度は収入高10億円以上の企業の割合が20.7%であったが、2012年度には構成比32.5%となっており、11.8ポイント増加している。

特に、「収入高50億円以上」の増加が顕著で、2008年度にはゼロだったが、2012年度においては同11.6%（5社）となっている。

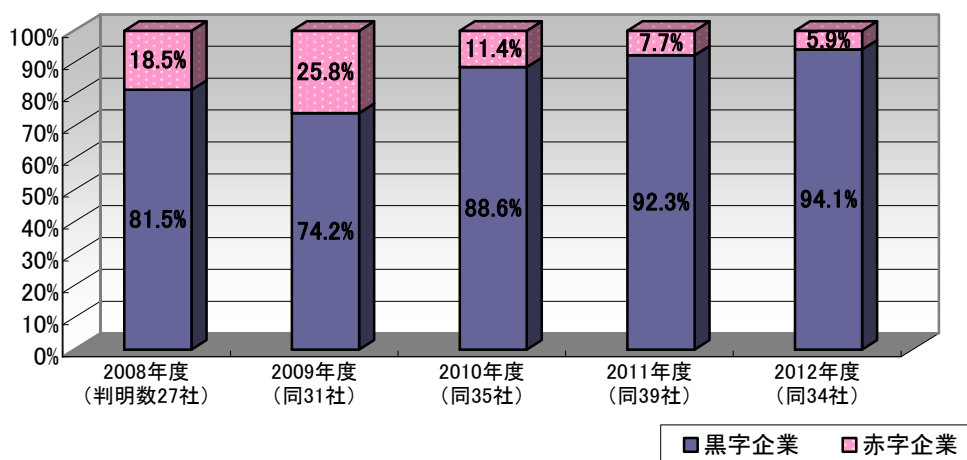
また、「収入高1億円未満」の中には、新設会社が参入しているケースが多く見られる。



3. 損益状況 ～ 2009年度に赤字企業増加 ～

損益状況が判明した企業の構成比推移を見ると、2009年度は25.8%の企業が赤字。当時はリーマン・ショックの影響を受け、家賃滞納者が急増し保証負担が増加するなど厳しい業界環境であったことが判明した。しかし、2010年度以降は3年連続で改善しており、2012年度に黒字となった企業の割合は94.1%と高い水準になっている。

損益状況の推移



4. 収入高50億円突破企業 ～ 全保連(株)(沖縄県)がトップ ～

2012年度の収入高トップは、プロバスケットボールチーム「琉球ゴールデンキングス」のメインスポンサーも務める、全保連(株)の約77億4600万円。同社は2011年度から2年連続でトップとなっている。次いで、日本セーフティー(株)は支店新設を要因に増収。2012年度の収入高は約72億800万円となり、2011年度の3位から2位になった。一方、前年度2位であった(株)リクルートフォレントインシュアは、利益重視の経営に切り替え、前年度比12.7%減の約54億7000万円で3位となった。

このほか、日本賃貸保証(株)(約54億900万円、2011年度5位→2012年度4位)、(株)Casa(約52億6300万円、同4位→同5位)が収入高50億円を突破している。

商号	所在地	2012年度		2011年度		2010年度	
		年収入高	増減率	年収入高	増減率	年収入高	増減率
全保連(株)	沖縄県	7,746	0.2	7,729	25.1	6,178	35.9
日本セーフティー(株)	大阪府	7,208	25.6	5,737	16.3	4,935	25.1
(株)リクルートフォレントインシュア	東京都	5,470	▲12.7	6,263	1.0	6,204	12.8
日本賃貸保証(株)	千葉県	5,409	11.3	4,860	20.9	4,019	23.8
(株)Casa ※1	東京都	5,263	2.1	5,154	18.5	4,349	141.6

※1(株)Casaは、2014年2月にシー・フォー・ワン・ホールディングス(株)に被合併、その後、同社が商号を(株)Casaに変更

5. まとめ

家賃債務保証サービスは、家賃の滞納リスクを軽減させたい貸主にとって大きなメリットがあるため、同制度を取り入れる業者が増加傾向にある。特にリーマン・ショック以降、失業を理由に家賃滞納する居住者が急増したことで、家賃債務保証が市場に浸透した背景がある。また、連帯保証人が不要となる同サービスは消費者からも受け入れられており、賃貸契約を結ぶことが難しいとされる、身寄りのない高齢者や、親族との関係が希薄化しているファミリー世帯のほか、障害者世帯や外国人滞在者にとっても有益な制度となっている。

しかし、現状の同事業を取り巻く環境は、滞納費の回収に関するトラブルや、入居審査時における個人情報の扱いに関する問題が認識されている一方で、法的な整備が追い付いていない。2011年12月には、国土交通省が「賃貸住宅管理業者登録制度」を開始したが、法制化されておらず任意登録であり強制力に欠けるため、「事業者登録を義務化すべき」と指摘する声も上がっている。

今後も、高齢化など社会環境が変動するなかで家賃債務保証サービスに対するニーズは増加し、市場規模が拡大していくと予想されるが、こうした制度整備とそれに対応できる体制づくりが各企業には求められるだろう。

【 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 綴木 猛
TEL 03-5919-9341 FAX 03-5919-9348
e-mail takeru.tsuzuruki@mail.tdb.co.jp

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転載を固く禁じます。