

特別企画: 家賃債務保証会社 48 社の経営実態調査

貸主や仲介業者のメリット大きく、7 割強が増収

～ 人間関係の希薄化も影響し、市場拡大 ～

はじめに

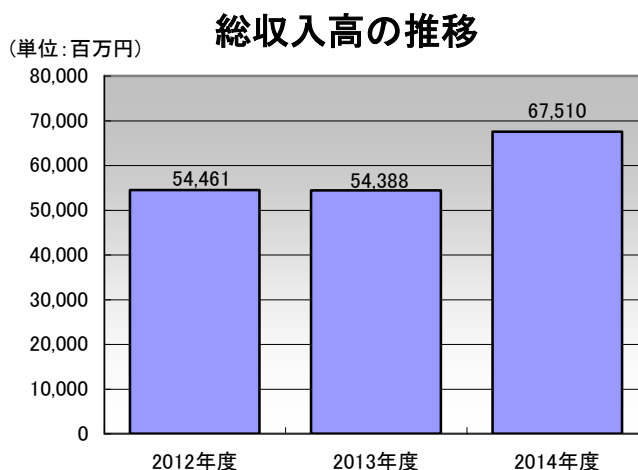
第三者が連帯保証人の代わりとなる、家賃債務保証サービス。リーマン・ショック以降に家賃滞納者が続出したほか、高齢者や外国人滞在者、個人世帯の増加などを背景として、同サービスを導入する貸主や賃貸・仲介業者が増えている。

帝国データバンクでは、企業概要ファイル「COSMOS2」(146 万社収録)の中から、家賃債務保証会社 48 社を抽出し、2014 年度の総収入高、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

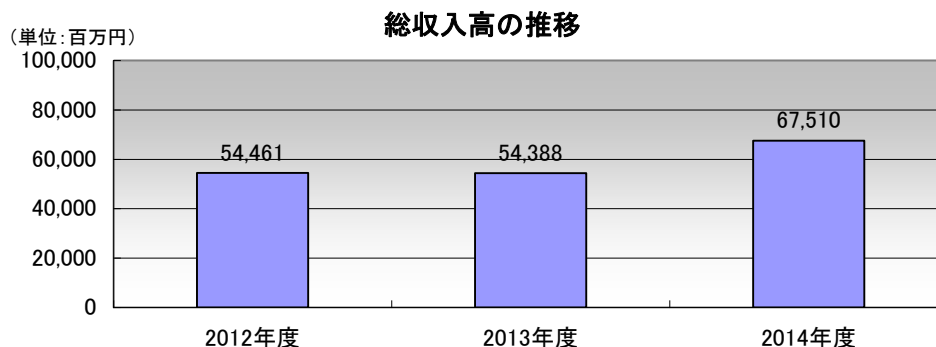
調査結果 (要旨)

- ・ 家賃債務保証サービスを手がける 48 社の 2014 年度総収入高は約 675 億 1000 万円となった。2013 年度 (総収入高約 543 億 8800 万円) は 2012 年度 (同 544 億 6100 万円) と比べ 0.1% 減の横ばいとなっていたが、2014 年度は反転し前年度比 24.1% 増となった
- ・ 規模別に 2014 年度総収入高を見ると、「50 億円以上」(4 社) は約 318 億 3700 万円となり、全体 (675 億 1000 万円) に占める割合は約 47.2%
- ・ 2014 年度に「増収」となった企業は 36 社 (構成比 75.0%)。一方、「減収」となった企業は 3 社 (同 6.3%)、「横ばい」となった企業は 9 社 (同 18.8%)
- ・ 2014 年度に損益が判明した 36 社のうち、黒字を計上した「黒字企業」は 32 社 (構成比 88.9%)。一方、「赤字企業」は 4 社 (同 11.1%)



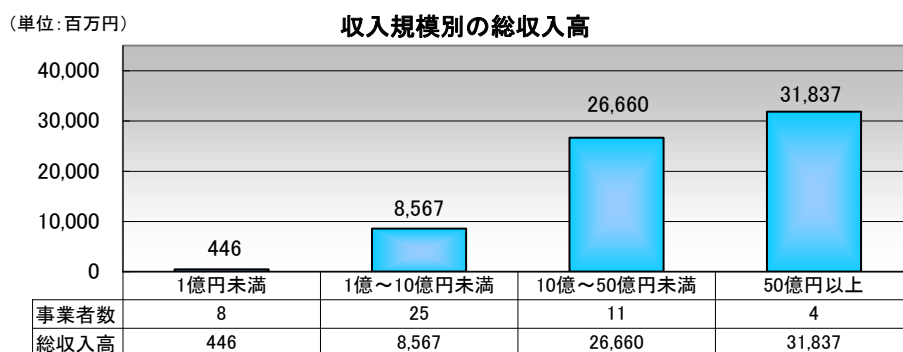
1. 総収入高 ～ 2014 年度は 2 割強の大幅増加 ～

家賃債務保証サービスを手がける 48 社の 2014 年度総収入高は約 675 億 1000 万円となった。2013 年度（総収入高約 543 億 8800 万円）は 2012 年度（同 544 億 6100 万円）と比べ 0.1%減の横ばいとなっていたが、2014 年度は反転し前年度比 24.1%増となった。



2. 収入規模別 ～ 収入高「50 億円以上」の総収入高が、全体の 5 割弱占める ～

規模別に 2014 年度総収入高を見ると、「50 億円以上」（4 社）は約 318 億 3700 万円となり、総収入高（675 億 1000 万円）に占める割合は約 47.2%となった。次いで、「10 億円以上 50 億円未満」（11 社）は約 266 億 6000 万円となり、総収入高に占める割合は 39.5%となった。



3. 増減収の状況 ～ 4 社に 3 社が「増収」 ～

2014 年度の各社業績を見ると、「増収」となった企業は 36 社（構成比 75.0%）となった。一方、「減収」となった企業は 3 社（同 6.3%）、「横ばい」となった企業は 9 社（同 18.8%）となり、多くの企業が 2013 年度の年収入高と比べ、増収傾向にあることが明らかとなった。

増減収の状況

収入規模	増収		減収		横ばい		合計
	社数	構成比	社数	構成比	社数	構成比	
1億円未満	5	62.5%	1	12.5%	2	25.0%	8
1億～10億円未満	19	76.0%	1	4.0%	5	20.0%	25
10億～50億円未満	8	72.7%	1	9.1%	2	18.2%	11
50億円以上	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
合計	36	75.0%	3	6.3%	9	18.8%	48

4. 損益状況 ～「黒字企業」が約 9 割～

損益状況が判明した 36 社を見ると、2014 年度に黒字を計上した「黒字企業」は 32 社（構成比 88.9%）。一方、赤字を計上した「赤字企業」は 4 社（同 11.1%）となった。収入規模別に見ると、「50 億円以上」ではすべての企業が「黒字企業」となっている。

損益状況

収入規模	黒字企業		赤字企業		合計
	社数	構成比	社数	構成比	
1億円未満	4	66.7%	2	33.3%	6
1億～10億円未満	16	94.1%	1	5.9%	17
10億～50億円未満	8	88.9%	1	11.1%	9
50億円以上	4	100.0%	0	0.0%	4
合計	32	88.9%	4	11.1%	36

5. 収入高 50 億円突破企業 ～日本セーフティー(株)(大阪府)がトップ～

2014 年度の収入高トップは、クレジットカードでの決済サービス導入が奏功した日本セーフティー(株)の約 92 億 700 万円となった。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)は、約 86 億 5200 万円。増収を果たしたものの、日本セーフティー(株)と順位が入れ替わった。

(単位:百万円)

商号	企業コード	所在地	2012年度		2013年度		2014年度	
			年収入高	増減率	年収入高	増減率	年収入高	増減率
日本セーフティー(株)	584043841	大阪府	7,208	25.6%	8,096	12.3%	9,207	13.7%
全保連(株)	900227233	沖縄県	7,746	0.2%	8,151	5.2%	8,652	6.1%
日本賃貸保証(株)	201360927	千葉県	5,409	11.3%	6,504	20.2%	7,589	16.7%
(株) Casa	025010633	東京都	5,263	2.1%	5,963	13.3%	6,389	7.1%

※1(株) Casa は、2014年2月に別法人(株) Casa を吸収。2012年度、2013年度の業績は同社のもの

6. まとめ

リーマン・ショック以降、家賃滞納者が増加したことで普及し始めた家賃債務保証サービス。同サービスは、身寄りの無い高齢者や外国人滞在者、障害者世帯にとって有益なサービスであるほか、連帯保証人を親族や知人に依頼することを敬遠する若者世帯にも受け入れられたことで、多くの家賃債務保証サービス業者が増収傾向にある。一方で、貸主や賃貸・仲介業者が、連帯保証人がいる借主に対しても同サービスの利用を入居の必須条件としているケースもあり、クレームに発展する事例が散見される。今後も、同サービスの市場普及が見込まれるなかで、不動産賃貸・仲介業者においては、業界慣習や業態構造の変化が予想される。

【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 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。