

家賃債務保証市場が拡大している。管理会社や大手資本からの新規参入も増えている。家賃債務保証会社（保証会社）は財務情報の公開や、管理会社・オーナー側の意向をくみ取った商品の作成などで業界内での信頼を高めている。

マーケット展望 360°

昨年末のあんしん保証（東京都中央区）に続き、ジェイリース（大分市）の上場が承認された。家賃債務保証市場が拡大を続けている。

帝国データバンクが把握している家賃債務保証会社48社を合計した総収入は、2014年度に675億1000万円になった。リプラス倒産があった2008年は238億3500万円、6年間で約3倍にまで拡大している。

拡大する家賃債務保証市場 管理ビジネスの中核担う

主要な家賃債務保証会社の総収入

企業名	年収入高	寸評
日本セーフティ	92億700万円	総収入で業界1位
全保連	86億5200万円	バスケットや女子サッカーなどスポーツチーム支援
日本賃貸保証	75億8900万円	カード支払いに対応
Casa	63億89万円	集金代行とのセット商品も
リクルートフォレントインシュア	48億円	リクルートグループ
ジェイリース	24億2900万円	来月東証マザーズに上場
エルズサポート	15億3397万円(仮計上)	関東・東海・関西 エリアに集中して営業
フォーシーズ	18億3200万円	無借金経営続ける
賃貸あんしん保証	17億8196万円	昨年末に東証マザーズに上場

※2014年度(2014年4月～2015年3月期)が基本 各社の決算時期による
 ※帝国データバンク発表資料と本紙調査で作成

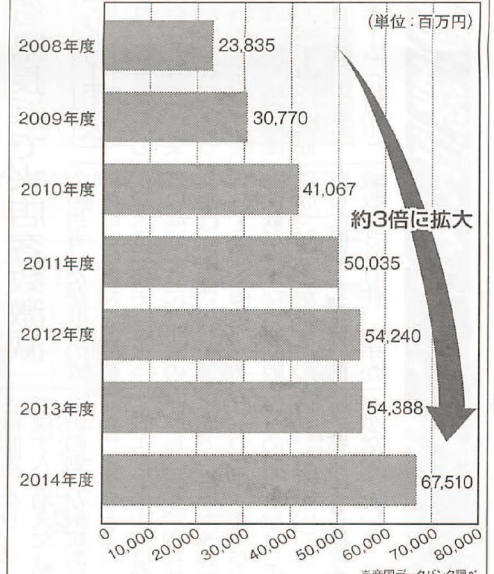
企業情報調査会社によると、リプラスショック時に急激に増えた管理会社や法人オーナーからの保証会社に対する信用調査依頼が、昨年ごろから減ったという。変わって増えたのは、新規参入を念頭においての市場調査依頼だ。

4月には伊藤忠グループの伊藤忠アーバンコミュニティが新規に保証会社を作った。その他に、グループに不動産会社を所有する総合商社からの参入が噂されるなど、危ない業種と思われたかつての姿はない。保証会社に対する信用

は確実に高まっている。背景には、財務内容の透明化がある。2008年頃は自社のホームページ（HP）で財務内容を公開していた企業は数社しかなかったが、2010年頃から大きく増えた。いまでは、売り上げ規模で上位企業の多くが財務情報公開している。非公開は少数派になりつつある。財務内容自体も健全化された。

事故率などの保証業における重要な指標に関するノウハウが蓄積されたことで、将来滞納が発生する可能性もある程度まで見通せるようになった。滞納発生によって見込まれる将来の損失分を、引当金として積み立てるなど、備えを充実させる企業が増えている。業界大手の日本賃貸保証（JLD・千葉県木更津市）では、約8億円の引当金を積み立てている。田代望取締役によると、こうした将来のリスクを見越した会計処理は「確実に浸透してきてい

家賃債務保証の市場規模の推移



る」という。帝国データバンク調査部によると、市場拡大のきっかけになったのは、リプラス倒産の引き金を引いたリーマンショックだ。皮肉にも景気悪化で家賃滞納者が急増したことで、家賃債務保証への注目が高まったという。

大手企業の倒産という逆風下でも、財務基盤の強化や透明化への取り組みが実を結んだ。JLDによると賃貸借契約全体における個人保証の割合は6割まで、低下してきている。核家族

多彩な商品開発が
 入居率に寄与

高齢単身者や外国人など多様化する入居者層をカバーするのも保証会社の役割になった。個別の属性に特化した保証商品の開発が相次いでいる。日本財託（東京都新宿区）は昨年10月、JLDと協力して外国人留学生向けの商品を開発した。入居申し込みや審査を、SNSなどを通して来日前に行える体制を整え、入居者を獲得している。日本財託は2009年から留学生入居の受け入れを開始しており、同商品の提供開始もあって、今年の繁忙期には全新規入居者の27.9%にあたる394人が外国人入居者となり、昨年比で2.3倍と大幅な増加を見せた。

外国人入居者専門の保証会社グローバルトラス（東京都豊島区）は、8カ国語の言語に対応している。入居時の注意事項なども各国ごとの風習の違いを理解した担当者が対応する。外国人入居者への対応では、管理会社のはるか上を行っている。「彼ら無しでは、外国人入居者を受け入れられない」（都内・管理会社）信頼は厚い。保証会社は今や、督促業務の外注先だけではなく、賃貸管理ビジネスの中核を担うまでになったといえる。

一方で、取材中ある保証会社の社長が、信用が高まっていることを喜んで上で語った言葉がある。「やはりのど元過ぎれば熱も忘れる」という側面もあると思う。更なる発展のために、入居率向上や、対応しきれないといけない。