

# 企業研究

vol. 154

## 日本賃貸保証

(千葉県木更津市)  
梅田 真理子 社長(49)



1995年より入居者の入居保証を手がけてきた日本賃貸保証(千葉県木更津市)。個人の連帯保証人に代わり、入居者の住まい確保や入居後の生活支援を手がける機関保証会社の先駆けだ。保証会社の社会的認知の広まりとともに、オーナーや入居者がサービスを享受し、評価する機会も増えた。今後は保証サービスの品質が問われていく中、保証会社の役割や企業理念について梅田真理子社長に聞いた。

### 機関保証の利用増 契約内容に注意必要

賃貸住宅における保証サービスの利用率は高まっています。賃貸保証サービスを先駆けて提供してきた御社ですが、まずは現在の取引実績と業績について教えてください。

「賃貸住宅における保証サービスの利用率は高まっています。機関保証会社の存在や保証サービスの認知が広まり、連帯保証人をたてなくても入居契約ができるケースも増えてきていると思います。保証サービスを活用することで、部屋を借りづら

# 減収世帯に寄付金、住まい提供も

000件、保有契約数は約58万件、累計契約数は486万件となっています。2021年10月期は売上高110億1600万円、営業利益25億2200万円、純利益25億3400万円という業績内容です。

「事業開始当初は、保証サービスを家主や不動産会社に理解してもらうのが大変でした。現在は、保証範囲や契約内容など、何

べきは、何らかの理由で管理会社に変更になった場合に保証契約も同時に消滅してしまう可能性があります。契約が無効になる条件などは約款に記載されていますが、その内容をしっかりと理解していないと、所有物件や入居者に何か起こった際に保証を受けられなくなってしまう

### 滞納者に住まい提供 債権者ではなく支援者

「保証業界がシェア拡大の発展期からサービス品質が問われる成熟期に移行していると言えます。賃借人と賃借人に対して、どこまで寄り添ったサービスが提供できるかという点が重要視されていくと考えています。弊社が創業以来、差別のない、公平で公正な社会の実現を理念に掲げて事業に取り組んできました。契約情報に偽りがなければ、年齢や国籍は関係なく連帯保証人とほぼ同等の立場で保証し、万が一賃料が払えなくなってしまう場合は就労支援や職業訓練などを通して生活の立て直しも支援しています。保証会社は家賃滞納者の債権者ではなく、支援者であるべきです。賃貸借契約の終了時には価値を損なわずに物件をオーナーにお返し

滞納に至ってしまった方には、生活必需品を直接お渡しに訪問し、困りごとなどをヒアリングしています。その他にも、収入を確保するめどがつかない一時的な住まい提供も行っています。それはどのような仕組みで展開していきますか。入居者向けのアプリを準備しています。安否確認もふくめ、コミュニケーションを取りやすくすることで支援につながり、オーナーの安心感も高められると思っています。

### 社会貢献活動への参加機会用意

日本賃貸保証では、ボランティア活動に参加するための休取制度を設けている。困っている人や場所に手を差し伸べ、企業としてどのように貢献できるかを考えるきっかけになればの思いから作った制度だ。コロナ下の現在は休止しているが、以前は全従業員400人のうち約半数が制度を利用し、台風で被災した地域の復旧活動や子ども食堂の運営などに参加した。

### 会社概要

社名: 日本賃貸保証  
所在地: 千葉県木更津市羽鳥野6丁目21番地4  
設立: 1988年9月(保証事業開始は95年7月)  
資本金: 1億円  
事業内容: 賃貸借の保証事業

### 会社メモ

1988年9月、井坂泰志氏(JIDホールディングス社長)が神奈川県横浜市にユートピアジャパンを設立。95年4月に日本賃貸保証に商号変更し、同年7月より賃貸保証事業を開始した。「公平・公正な社会の実現」を目指し、グループで生活支援サービスや非営利団体による就労支援・職業訓練などを展開。社会貢献活動の一環として自然災害発生時の物資支援や、「新型コロナ支援プロジェクト」として医療従事者への寄付金贈呈、生活困窮者への資金援助も行っている。

### 社長メモ

1972年4月生まれ。静岡県出身。不動産会社に3年間勤めたのち、日本賃貸保証に入社。連帯保証人による個人保証が当たり前の時代に、賃貸保証サービスの周知に奔走。滞納処理や強制執行の現場立ち合いのほか、グループ会社での運送業務などを経験。2016年12月に専務取締役、17年1月に現職に就任。



▶本社近隣の幼稚園に文具を贈呈するなどの活動も継続的に実施している

「全国的に築古物件の割合が増え、管理受託の条件変更や、ひいては管理会社の変更に至るケースも増える可能性があります。サブリースで建築した物件も、稼働率の低下を理由に保証料や保証期間を削減される事例があります。それをきかずにサブリース会社との契約を終了することになった場合、保証契約からも外れてしまう可能性があります。気をつけたいのが、保証に入っていない状態で孤独死が発生したり、物件がゴミ屋敷になってしまった場合、修復や明け渡し



▲集中豪雨の被災地に支援物資を寄付

64戸ほどを所有しています。住宅セーフティネットにも登録しており、住宅確保要配慮者の方にも入居いただけるようになっています。今後も条件が合えば積極的に物件を取得し、全国に一時避難場所を作っていきたいと考えています。20年には医療従事者支援として総額1億円を寄付されました。

日頃の企業活動は多くの人の支えにより成り立っています。売り上げや利益だけを追い求めるのではなく、いただいた評価を社会全体にお返しできるようにと考えています。現在も、ひとり親世帯や学生など収入が減ってしまった方を対象に1世帯あたり5万円、総額5000万円を支援金としてお渡ししています。