

家賃債務保証業界と保険業界の比較

田中 芳昌

指導教員 教員氏名 肥前 洋一

研究背景

近年、日本の賃貸住宅市場では、少子高齢化や単身世帯の増加、外国人居住者の増加などを背景に、連帯保証人の確保が困難となり、家賃債務保証会社の役割が拡大している。矢野経済研究所（2025）によれば、家賃債務保証市場は2020年代以降も拡大を続けている。一方、保険業界は国民全体を対象とする巨大市場であり、資産運用を含む収益構造を有するのに対し、家賃債務保証業界は賃貸借契約に限定され、保証料収入を主とする点で大きく異なっている。

研究目的

本研究は、家賃債務保証業界と保険業界を比較し、利潤式にもとづいて収益構造とリスク特性の違いを整理し、運用収益・保証支払・回収構造の差異が価格設定や審査体制などの競争戦略にどのように反映されるかを明らかにすることを目的とする。

研究方法

本研究は文献調査にもとづく比較分析であり、利潤式の構成要素分解、業務プロセス分解、競争戦略への写像の三段階で収益構造を整理し、既存の保険経済学・財務分析・競争戦略論の枠組みに依拠して理論的に検討する。

分析結果

家賃債務保証は「審査—立替—回収」を中核とし、市場は拡大している。そこで本研究は利潤式を回収まで含めて再定式化し、各項を確率×金額×件数に分解した。その結果、 R や N は外生的である一方、 $p \cdot m \cdot q$ は審査や督促体制で制御し得る戦略変数と整理でき、競争は価格よりも審査精度・回収力を巡って生じやすいことが示唆された。

考察・結論

本研究は、家賃債務保証業界と保険業界を比較し、利潤式にもとづいて収益構造と競争戦略の違いを分析した。その結果、保証業界では運用収益が乏しく、利潤は保証支払と回収の差額に大きく依存し、滞納発生確率や回収率といった内部プロセス管理が収益性を左右することが明らかとなった。また、規模拡大に伴い回収率改善の効果が増大し、回収体制への投資が競争優位や業界淘汰に結びつく可能性が示唆された。