

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2018年9月13日(木)
株式会社 GA technologies

リーガル賃貸保証株式会社の株式取得(子会社化)に関するお知らせ ～人口動態の変化や信用経済を見据え、 次世代型家賃債務保証サービス創出へ向けて～

AIを活用した中古不動産流通ポータルサービス「Renosy(リノシー)」を運営する株式会社 GA technologies [ジーエーテクノロジーズ] (本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：樋口 龍、証券コード：3491、以下当社) は、本日9月13日に開催いたしました取締役会において、コンプライアンスを重視した不動産賃貸借の保証業務を行うリーガル賃貸保証株式会社 (以下、リーガル賃貸保証) の株式を取得し、同社を連結子会社化することについて決議いたしましたので、お知らせいたします。今回の株式取得によりリーガル賃貸保証と協働することで、当社が開発を進めるAI審査による家賃債務保証サービス「Renosy Forrent Insure (リノシー・フォレント・インシュア)」の開発を加速させます。

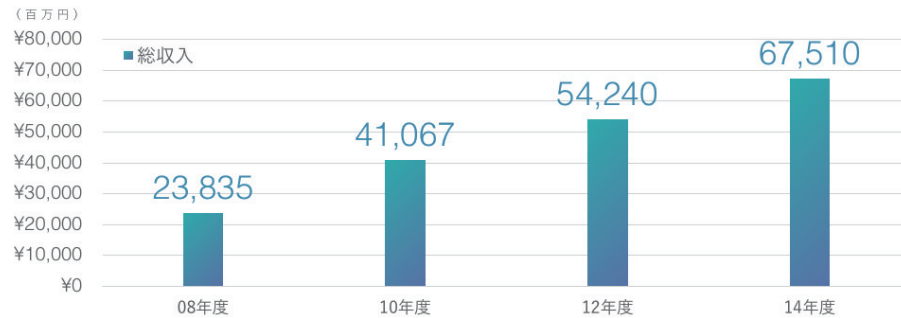
背景：高まる家賃債務保証サービス需要

日本の賃貸不動産市場では、家賃滞納のリスク軽減のため連帯保証人による保証を前提として賃貸借契約が取り交わされています。しかしながら、近年、少子高齢化、核家族化、外国人居住者の増加など人口動態の変化により、連帯保証人がいない借り主が増加し、法人による連帯保証サービス「家賃債務保証サービス」のニーズが高まっております。2014年に実施された「家賃債務保証会社48社の経営実態調査」によると家賃債務保証の市場規模は675億円と推定されており、調査開始の2008年より継続的に拡大しております。(※1)

更に、近年増加する賃貸契約時に必要な初期費用(敷金を含む)負担を軽減する取り組みや(※2)や、2020年4月に予定される民法改正(債権法)(※3)などの要因から、今後も家賃債務保証サービスの需要拡大が予想されます。

ニーズの増加に伴って市場は増加傾向

家賃債務保証の市場規模



<「家賃債務保証会社 48 社の経営実態調査 (2014 年)」(※ 1) >

当社は、以前より区分マンションの賃貸管理業務を手掛けてまいりました。その中で、借り主の家賃滞納リスクを保証する家賃債務保証サービスに着眼し、「テクノロジー×イノベーションで、人々に感動を。」という経営理念のもと、AI 審査による家賃債務保証サービス「Renosy Forrent Insure」の開発を進めてきました。

従来の家賃債務保証サービスの多くは、借り主の属性を考慮せずに滞納リスクやコストを設定しているため、滞納リスクが一律に加味され、多くの借り主には割高な保証金が設定されているケースがしばしば存在します。一方で、AI 技術の進歩やビッグデータの活用により、人や企業の社会的な信用度をスコアとして数値化するスコアリングシステムが構築され、その信用が経済活動の中で大きな役割を果たす「信用経済」が注目されております。特に中国ではその傾向は顕著で、個人のスコアが上がればローン金利を下げたり、病院で優待されたりといった新たなサービスが構築され始めています。

このような背景から、「Renosy Forrent Insure」は、借り主の属性や過去の取引・行動データからその場で家賃滞納リスクを推定し、リアルタイムな家賃債務保証審査や、借り主の信用力に応じた保証料金の提案などユーザー利便性の高い家賃債務保証サービスを目指しております。

例1) AI 査定によるリアルタイムな家賃債務保証審査



例2) AI 査定による家賃債務保証のパーソナライゼーション



< Renosy Forrent Insure の実現する家賃債務保証の例 >

リーガル賃貸保証は、現役の弁護士により創業された背景から、コンプライアンスを重視した事業運営を行っており、貸し主及び借り主に安心してご契約いただけるよう努めている企業です。また、首都圏を中心に保証契約実績を大きく伸ばしており、現在約 4,000 件の実績を有しております。(※4) 当社は、リーガル賃貸保証のこのような経営姿勢と契約実績を高く評価し、この度の株式取得に至りました。

今後はリーガル賃貸保証と協働することで、既存の賃貸管理サービスの充実や隣接領域での付加価値創出に取り組むとともに、リーガル賃貸保証が蓄積した保証実績データを基に、AI を活用した次世代型の家賃債務保証審査システムの開発をはじめ、保証審査の自動化や契約手続きのオンライン化など、家賃債務保証業務の大幅な業務効率化を目指し、貸し主及び借り主双方から価値のあるサービスを展開していく所存です。

(※1) 帝国データバンク「家賃債務保証会社 48 社の経営実態調査 (2014 年)」

(※2) 近年、不動産管理会社や貸し主は、借り主の初期費用の負担を軽減するための施策として、入居時の敷金を減額するケースが増えております。一方で、これまで借り主が賃貸借契約を解約した時点で未回収の家賃や修繕費用などは敷金から相殺しておりましたが、敷金の減額により貸し倒れリスクが高まっております。家賃債務保証サービスは、このリスクを軽減する手段としても広まりを見せております。

(※3) 2020 年 4 月に予定される民法改正（債権法）では、連帯保証人が保証する金額の極度額（上限）が設定されるため、連帯保証人の担保価値が低下すると考えられています。その結果として家賃債務保証サービスを利用する不動産オーナーが増加することが予想されます。(参考：法務省「民法の一部を改正する法律（債権法改正）について」http://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_001070000.html)

(※4) 2018 年 7 月 31 日時点

◆ 株式会社 GA technologies について

代表者：代表取締役社長 樋口 龍

所在地：東京都渋谷区広尾 1-1-39 恵比寿プライムスクエア 8F

ウェブサイト：<https://www.ga-tech.co.jp/>

事業：

AI を活用した中古不動産の総合的なプラットフォーム「Renosy®」の開発・運営

AI を活用した不動産業務支援ツール「Tech シリーズ」の開発・運営

不動産オーナー向けアプリ「Renosy Insight®」の開発・運営

中古区分マンションの投資型クラウドファンディングサービスの開発・運営

クラウド型施工管理サービスの開発・運営

◆ リーガル賃貸保証株式会社について

代表者：虎石克

所在地：東京都新宿区大久保 2-5-23 新宿辻ビル 10F

ウェブサイト：<https://www.chintai-hosho.jp/>

事業：不動産賃貸借の保証業務

◆ 本リリースに関するお問い合わせ

株式会社 GA technologies (広報) TEL:03-5468-7056 Mail:pr@ga-tech.co.jp