

注目の
成長
ビジネス

法人向け賃借人保証ビジネスで

入居企業と不動産オーナーをサポート

全業務を内製化し、スピーディーで確実なサービスを提供

不況下でも成長するビジネスがある。そのひとつが不動産賃貸における賃借人保証事業だ。中でもフォーシーズが提供する法人向け賃借人保証システム「ビジネスサポートシステム」は、業界初の本格的な法人向けサービスとして話題となつている。導入企業は年間1000社を超え、その数は毎月増加。なぜ法人向けの賃借人保証ビジネスが成長を続けているのだろうか。代表の丸山氏に話を聞いた。

テナント企業は保証人なしで安価に賃借、不動産オーナーは経営を安定化

「御社は「法人向け賃借人保証ビジネス」のパイオニアだと聞きました。この事業を始めた経緯を教えてください。」

丸山「もともと当社は個人向けの賃借人保証事業を行っていました。すると、次第に法人から事務所や社宅などの賃借に関する依頼が多くなるようになったんです。事務所や店舗は住宅と違って、賃料が高額です。そのため、保証人を依頼するのに多くの経営者が苦勞していました。私自身も起業する際、事務所を借りるために親に負担をかけたしまいました。」

実際のところ、法人家賃の滞納が起きてしまった時には、賃料が高額なために保証人が支払いできないこともあります。そのような事態は賃借人にとっても貸主側にとっても大きな問題です。当社は法人の賃料を保証することで、そのようなトラブルを未然に解決できると考えました。そこで、法人専

フォーシーズ

代表取締役社長

丸山 輝

まるやま あきら

1968年、福岡県生まれ。1991年に古物商・質屋業として創業。1999年、古物商・質屋業の店舗展開を進めるためフォーシーズ株式会社を設立し、代表取締役社長に就任。2001年に賃借人保証事業を開始し、その後、主要都市に拠点を置き業務を拡大する。2009年に社団法人賃借保証機構の理事に就任。著書に「家主破綻」(幻冬舎)がある。

用の賃借人保証システム「ビジネスサポートシステム」を他社に先駆けて開始したわけです。

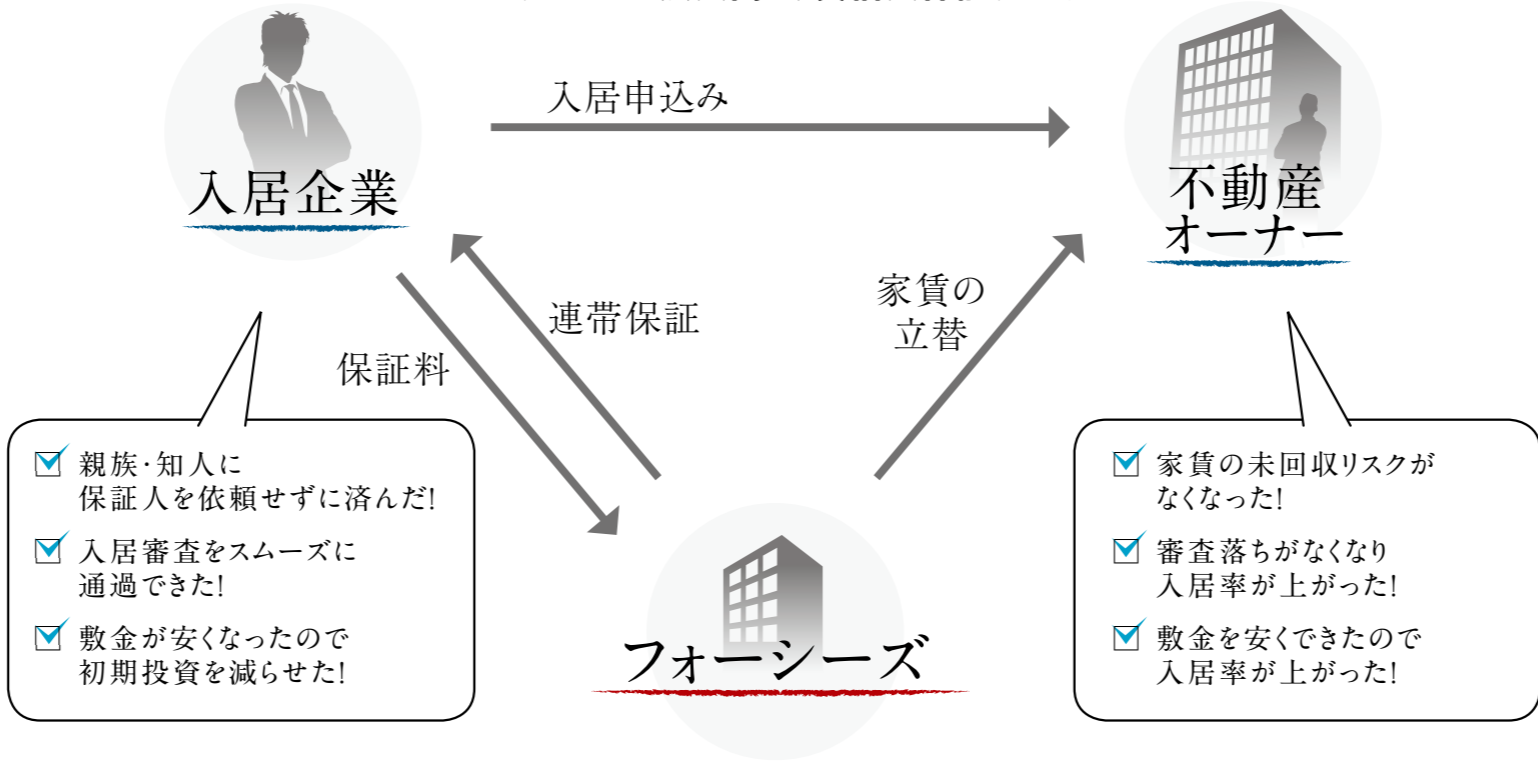
「ビジネスサポートシステム」の仕組みを教えてくださいませんか。」

丸山「入居企業から家賃1ヵ月分程度の保証料を当社がいただいて、家賃延滞の際に当社が家賃を立て替えるシ

不況下でも成長中

「WIN-WIN-WIN」のビジネスモデルとは？

フォーシーズの法人向け賃借人保証システム



不動産契約の課題を解決!

賃借人保証システムのモデルケース

創業期のベンチャー企業の場合

- 課題** 保証人が見つからない
創業間もないベンチャー企業のため、オフィスの入居審査が通らない(経営者の両親以外には、保証人の引き受け手がいない)
- 対策** 賃借人保証システムを導入しているオフィスを選定(家賃1ヵ月分の保証料を支払う)
- 結果** 入居審査を通過
フォーシーズが賃借契約の保証人となり、入居審査を通過

中規模ビルのオーナーの場合

- 課題** 空室が埋まらない
オフィスが供給過多となり、空室が埋まらない(家賃の未回収リスクがあるため、敷金を大幅に下げることができない)
- 対策** フォーシーズの賃借人保証システムを導入(ビルオーナーの支払いゼロ円)
- 結果** 入居率が向上
敷金を大幅に削減することができ、入居率がアップ

システムです。家賃延滞が起こったときに当社が家賃を立て替えますので、不動産オーナーは経営を安定化できます。また、入居企業としては敷金や礼金を低額に抑えられるので、金銭的な負担が減ります。そして、「保証人を依頼する」という精神的負担と保証人の物心両面の負担もなくなる。結果として、迅速なオフィス移転や出店が可能になります。

「なるほど。入居企業と不動産オーナーの両者にメリットがあるわけですね。どうして、そのようなサービスが可能になったのでしょうか。」

丸山「当社が長年培ってきたノウハウすべてを、このシステムに投入した結果、他社が追従できないサービスが可能になりました。実は、当社はこれまで個人向け賃借人保証事業で多くのトラブルに遭遇しました。そのたびに自分たちで全力を尽くして対応し、他社にはないノウハウを蓄積できたのです。また他社と明確に違う点としては、賃借人保証事業に関わる業務すべてを自社内で処理していること。それにより、スピーディーで確実な対応が可能になります。」

業界のスタンダードを確立し10年後の年商100億円を目指す

「御社が大切にしていることは何ですか。」

丸山「当社の企業理念は「人が煩わしいと思うこと、やりたくないと思うことを行う」です。この理念を大切にしながら業務を進めています。だから、この理念を理解していただける方々だけ、お仕事を一緒にしています。また業界初のISO取得、プライバシーマークの認定、制服の導入などを行っており、客観的視点からも社内体制を強化するように努めています。特に「コンプライアンス」の点では、どこよりも固い信念で法律を遵守して事業を進めています。現在、家賃保証業適正化法案の制定が進んでいますが、当社は以前からの確かな対応をしています。ですから、新しい法律の制定は、逆に当社には追い風になると考えています。」

「最後に、今後のビジョンを聞かせてください。」

丸山「今後も企業理念を実現し続けること。それが第一です。事業規模としては来期から5年後に年商35億円、10年後に年商100億円を目指しています。そして将来は、当社の行っているコンプライアンスへの取り組みを賃借人保証業界のスタンダードにしたいですね。」

フォーシーズ株式会社

設立/1999年3月
資本金/3億3,200万円
売上高/8億6,000万円(2010年7月期実績)
社員数/91名
事業内容/賃借人保証事業

0120-17-1143

(10:00~18:00/土日祝日も営業)

http://www.4cs.co.jp/

※コンプライアンス:法令遵守のこと。ここでは社会規範に沿った企業活動を行うことを指す。