ビジネスチャンスを掴む 出店戦略!

店舗や事務所を新規に契約するときには、保証が求められる。昨年の民法改正やコロナ禍を受け、さらに存在感を増すのが家賃債務保証会社だ。20年の実績のあるフォーシーズが選ばれ続ける理由について、丸山輝社長が語った。

選ばれ続ける店舗や事務所の事業用家賃債務保証会社
社員の責任ある対応でコロナ禍の企業を支援

フォーシーズ（東京都港区）

丸山　輝社長（52）

PROFILE●まるやま・あきら
1968年、福岡県生まれ。1991年に古物商として創業。1999年、古物商の店舗展開を進めるためフォーシーズを設立し、代表取締役となる。2001年に家賃債務保証事業を開始し、その後、主要都市に拠点を置き業務拡大する。2009年に一般社団法人賃貸保証機構の理事に就任。

家賃債務保証を利用し賃貸借契約をスムーズに

賃貸物件を契約するときに、オーナーに対して入居希望者の支払い能力を保証するのが家賃債務保証システムだ。

フォーシーズは家賃債務保証会社のパイオニア的存在で、店舗や事務所の保証においてトップを走り続けている。サービス開始から今年で20年目を迎えた。

不動産物件の賃貸契約を結んだ入居企業がもし家賃を滞納すれば、家賃債務保証会社が代わって立替払いを行う。オーナー側には家賃滞納の恐れがなくなり、借り手にとっては契約時に敷金を多額に用意しなくてもよくなる。家賃滞納の恐れがないため、契約までの交渉が円滑に進むという、オーナーと借り手、双方にとってメリットがある。

しかし、家賃債務保証会社にもさまざまな形がある。日本中に約200社以上あるといわれているが、国土交通省で家賃債務保証業者として登録されているのは74社のみ（2020年10月31日時点）。その中には名目だけの企業も混在しているため、活躍している実数はさらに少ないとされる。また、管理会社の系列企業だと、不都合な点が出てくる。管理会社が変更になった場合、保証が切れてしまうこともあり、新たな家賃債務保証会社と契約を交わさなければならないのだ。

保証する家賃に上限が無くできる限り審査を通す

フォーシーズが他の家賃債務保証会社と異なる点がいくつかある。まずは、できる限り審査を通そうとする姿勢だ。一般的な家賃債務保証会社では、店舗を複数展開しようとして家賃が高くなると保証額の上限がきて、審査を通さないところが多い。1店舗目で契約している家賃債務保証会社に2店目の出店前に申し込んだところ、開業直前に「これは保証できません」と通達されて慌てる例も少なくない。

この点、フォーシーズでは家賃の上限がなく、審査に通りやすい。北海道から沖縄まで拠点を展開し、店舗を対象とした保証に歴史と実績があるためだ。フォーシーズが契約する約半数は、店舗として使われる物件だ。他は事務所、倉庫・工場、社宅など多岐にわたっている。店舗にまつわる物流拠点などのバックヤード、フランチャイズ本部、フランチャイジーとも数多く手掛けてきた。

「当社の審査承認率は98％。業種・業界、個人・法人を問わず保証することで、企業や働く皆様の支援を行ってきました」（丸山輝社長）

出店を考える借り手側は、当然条件のよい物件を押さえたいものだが、そんな物件は競争が多い。同じ物件に複数の問い合わせが入っていることも少なくない。交渉中に他の企業に貸し出しが決まってしまったということもある。

家賃債務保証サービスを利用すれば、そんなことも防ぎやすい。契約までの交渉がスムーズにまとまるからだ。

契約までの手続きは、オーナー側の信頼が厚い保証会社を利用することで、より迅速に進めることができる。フォーシーズは賃料が高額な事業用物件でもスピーディーで責任ある対応に定評があり、オーナーからの評価も高い。

また、フォーシーズでは保証料に大型割引が適用される。他社では家賃の約1割の保証料という例が多いが、過去に家賃滞納のない企業に対してフォーシーズでは家賃に関わらず割引を行っている。これも選ばれやすい、大きなポイントだ。

コロナ禍での動きの激しい昨年

昨年は新型コロナウイルス感染症に伴う激動の一年であったが、それはフォーシーズにとっても同様だ。4月1日には民法改正が施行された。この民法改正では、個人を保証人とした場合は極度額を明示することが義務づけられた。具体的な債務額がわかるようになると個人の保証人は引き受けたがらず、代わって家賃債務保証会社が利用される機会が増えたことになる。

「当社でも法改正に向けて新たなサービスを始めていましたが、2月から3月にかけては想定以上のお申し込みをいただきました」

フォーシーズでは基本的に代表者を保証人にとらないため、借り手としては安心して申し込めるメリットがある。代表者や第三者の保証人から、フォーシーズへと切り替えた例も多い。

続く4月には、新型コロナウイルス感染症予防に伴う緊急事態宣言が発出された。街から人がいなくなったような間にも、フォーシーズへは新規の保証申し込みは続いていた。

5月後半に緊急事態宣言が解除されると、申し込みが急増。よい立地の物件を狙っていた企業や新たな展開を図る店舗が、空き物件へ次々と申し込んだためだ。フォーシーズでは人員を補充し、対応に奔走した。コロナ禍で審査の基準を厳しくする家賃債務保証会社もあったが、フォーシーズは今まで通り、高い承認率を維持し、申し込みを受け続けた。拡大のための新規出店もあれば、縮小移転もあったが、企業を応援するスタンスを一貫して守り続けた形だ。家賃債務保証を利用した企業からは「おかげで次の一手を打つことができた」等の声が寄せられている。

安定した経営で今後の成長を図る

フォーシーズがコロナ禍にあっても、高い審査承認率を維持できる背景には徹底したコスト削減等で築いてきた安定した経営基盤がある。社員の努力もあり、結果的には過去最高の売上と経常利益を記録した同社だが、世間には順調な企業ばかりでもない。緊急対策として業態転換支援事業への助成金などが出されることもあり、新たな業態へ乗り出す企業も増えている。この助成金はテイクアウトやデリバリーを始める飲食店なら、必要な工事費や自転車やショーケースの購入費、Wi-Fi設置費などに活用できる。

飲食店以外にも、小売店をネット販売とサブスクサービスの新規事業に切り替える、宿泊施設をテレワーク利用に活用する、自動車部品や航空機部品などの製造事業者が伸びしろのある他の生産事業を始めるなど、さまざまな事例が登場している。

ある調査結果によると、コロナウイルスの影響で「業態転換の予定がある」と答えた企業は20・3％。そのうち、「すでに転換している」企業は4・4％に至る（帝国データバンク「新型コロナウイルス感染症による企業の意識調査2020年12月」）。

新たな事業が始まれば、新規に物件を申し込む場合も多く、当然保証が求められる。フォーシーズにも業態転換に伴う新規申し込みが続いている。

「業態を転換される企業様も、オーナー様からも『フォーシーズを』とご指名を受けています。皆さんがよくご存知の全国に展開する企業もいくつもあります。これからも最大限のサービスを提供してまいります」（丸山社長）

会社概要

フォーシーズ株式会社
カスタマーサポートセンター　TEL：0120-17-1143

東京本社　東京都港区新橋5丁目13-7
4c's新橋ビル
TEL：03-3434-3725

大阪本社　大阪府大阪市北区梅田1丁目3-1
大阪駅前第1ビル5F
TEL: 06-6440-3725

事業内容　家賃債務保証事業・保険代理業
家賃債務保証業者登録番号
国土交通大臣(1)第7号

U R L　https://www.4cs.co.jp