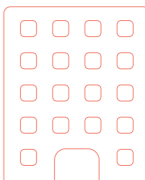


家賃保証編

商業用・居住用物件に合わせた保証システムの最新活用術

都内のオフィス空室率は低下し、賃料も上昇傾向にある。一方で家賃を滞納する企業も多く、期間が1年以上におよぶことも。そのリスクに対応するのが賃借人保証システムだ。この仕組みは入居企業の初期費用を減らす効果もあり、空室率の低下につながる。家賃保証の専門企業であるフォーシーズ代表の丸山氏に、商業用・居住用物件に適した活用法を聞いた。



都心5区のオフィス市況 3つのトレンド

- ① 空室率が約5年ぶりに4.5%を下回る**
大規模ビルは空室率は4.49%と大幅に減少。4.5%を下回るのは2009年5月以来、約5年ぶり。最近では1,000坪超の物件への移転事例も目立ち、内部増床中心から拠点統合を含む本格的な移転ニーズへと需要の拡大がみられる
- ② 賃料が3ヵ月連続で上昇**
賃料は2014年4月から3ヵ月連続で上昇し、5ヵ月ぶりに1坪あたり18,500円台を回復した。需給ギャップの改善を受けて、一部に賃料引き上げの動きもみられる
- ③ 大・中型ビルでも需給ギャップが改善**
空室率の低下による需給ギャップの改善は、大規模ビルに続いて大型ビルと中型ビルでも進んでいる。大規模ビルの一部では品薄感が始め、大・中型ビルへと需要が広がっている

※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所：三幸エステート発行「オフィスマーケットレポート」6、7月号)

明け渡しまでの完全保証で
オーナー・入居者ともに安心

——景気回復にともないオフィスの空室率は下がっていますが、商業用物件に大きな変化はみられません。不動産オーナーが空室率を下げる方法がありますか。

一般的には、フリーレントをつけるという方法があります。しかし、最近は大半の物件にフリーレントがついていて差別化は難しい。企業から「敷金を減らしてほしい」という要望もありますが、家賃滞納リスクに対応するため、ある程

度の敷金をもらわないとオーナーは不安でしょう。

そこで推奨したいのが賃借人保証システム。当社が家賃1ヵ月程度の保証料をいただき、滞納が発生したら立て替えるサービスです。家賃滞納リスクを心配しなくていいので、敷金を大幅に減額できる。具体的には原状回復費用として3ヵ月分だけ確保すればいいでしょう。

入居企業にとっては初期費用をおさえられるうえに、「誰かに保証人を依頼する」という精神的な負担もなくなります。最近では「企業がフォーシーズの

保証を希望しているので、説明に来てほしい」というオーナーからの要請が増えていますね。

——実際に家賃の滞納が発生したら、どれくらい保証されるのですか。

多くの保証会社の場合、保証期間は6ヵ月程度です。一方、私たちは明け渡し時まで家賃全額を保証。そのため、同業他社から「このような高額案件ならフォーシーズがいいですよ」と紹介してもらえるケースもあります。

当社が明け渡しまで保証できる理由は、万単位にのぼる明け渡し訴訟案件

今秋スタートする カード払いの仕組み

すべての入居費用(敷金、礼金、仲介手数料、保証委託料、家賃、退去費用など)をクレジットカードで支払うことができるため、入居者の利便性が向上する

○不動産オーナーのメリット

●近い条件の他物件と比較中、予算をオーバーしているケースなどで契約率が上がる



●家賃保証がバックになっているので、家賃の未回収リスクがなくなる



○入居者のメリット

●初期費用や家賃が分割で支払えるので、物件の選択肢が広がる



●手持ちのクレジットカードを使うので、ポイントやマイルが貯まる



を全国でこなしてきたからです。これら訴訟にかかわる業務を内製化してきたため、豊富なノウハウが蓄積され、低コストで効率的なオペレーションが可能になりました。また、保証をつけたテナント数が10万以上にのぼることも、ノウハウが蓄積された要因です。

強制執行の時間指定が可能

——商業用物件の明け渡し時には、他のテナントや来客への配慮が必要ですよね。

そうですね。たとえば、国土交通省が示した法案に「保証会社による家賃滞納者への連絡時間は午前6時から午後10時まで」という制限が盛り込まれています。通常、明け渡しの強制執行もこの時間帯に行われます。

しかし商業用物件の場合、日中は各テナントが営業しているため、強制執行は好ましくありません。そこで当社は全国各地で裁判所の執行官に協力してもらい、オーナーが希望する時間帯に強制執行に入っています。

——家賃保証にくわえて、さらに空室率を下げる方法がありますか。

大切な点は、入居者の利便性を向上させることです。その具体策として、今秋にクレジットカードで敷金と家賃を支払えるサービスをリリースする予定です。

これは法人カードにも適用可能。100万円未満の家賃まで対応してお

オーナーが加害者にならないために

——最後に、不動産オーナーに対してアドバイスをお願いします。

いまだに家賃滞納者のカギを替えたり、電気や水道を止めたりしているオーナーがいますが、こうした行為は完全に違法です。実際、電気を止められた入居者が弁護士をつけて訴えたところ、オーナーが逮捕された事例も。本来は被害者だったはずのオーナーが知識不足によって、加害者になってしまったのです。つねに冷静に対処し、コンプライアンスを徹底してほしいですね。

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/16億9,000万円
(2014年7月期見込み)
社員数/125名
(2014年4月1日現在)
事業内容/賃借人保証事業
本社/大阪
事業所/東京、横浜、埼玉、千葉、名古屋、大阪、京都、神戸、福岡
URL/http://www.4cs.co.jp/

☎0120-17-1143
(10:00~18:00/土日祝日も営業)

賃借人保証システムの仕組み

