

家賃の滞納は不動産投資の大きなリスクの一つだ。特に昨年からコロナ禍で、これまで以上に不安が増している。では、そのリスクを軽減してくれる「家賃保証」というサービスがあるのをご存じだろうか。フォーシーズ株式会社は家賃保証のビジネスを通じて、オーナーにも入居者にも細やかなサービスを行なっている。「社会貢献が目的」と語る社長の丸山輝氏に詳しくうかがった。

人が財産だからこそ、働きやすい会社に

不動産オーナーの不安を解消する「家賃保証」の仕組みと意義

フォーシーズ株式会社代表取締役社長

Akira Maruyama **丸山 輝**

取材・構成：福井壽久里 写真撮影：長谷川博一

不動産オーナーのリスクを軽減する

不動産経営をするオーナーにとって一番のリスクは家賃滞納だろう。利益回収の滞りは不動産所有の非常に大きなリスクと言える。

フォーシーズ株式会社では、家賃支払いが困難な借主の支払い能力を保証する家賃債務保証システムを提供している。家賃滞納時には全額立て替えによってオーナーのリスクを回避。賃貸契約をスムーズにし、安心した不動産経営をサポートする。

「不動産を所有しているという点、何もしなくても利益を得ることができると思われがちですが、実際には巨額の負債を背負うリスクと常に隣り合わせなのです。」

最たるリスクが、家賃滞納。ローンを組んで物件を購入した場合には毎月の家賃が滞ることによってオーナー様は返済することができなくなってしまう。

本来、賃貸契約において貸主（オーナー）と借主（入居者）の責務は同等なはずですが、家賃を滞納されてしまうと負債を抱えるのは貸主です。特に2020年の民法改正によって、連帯保証人の制度が見直されたことに

より、貸主が負うリスクは大きくなりました。

フォーシーズはオーナー様と入居者様の間に、家賃滞納が発生した場合に、全額立て替えをいたします。金融機関の3営業日以内と迅速に手続きが行なわれることで、オーナー様には家賃分の現金が入り、入居者様の状況を問わず、変わらずに賃貸経営を継続することが可能となるのです。」

同社社長の丸山輝氏は、18年前に家賃債務保証のシステムを知ると、いち早く参入。オーナーと入居者の間にフォーシーズが入ることで入居者は保証され、オーナーの家賃滞納への心配はほぼゼロに。双方にとって安心を生むWin-Winの賃貸借契約が可能になった。

「管理会社やオーナー様が直接、滞納について入居者様と話す、感情的になることが多いです。支払いを求められた入居者様は、『このビルはネズミが出て不衛生だ』『設備に不具合がしょっちゅう出る』など、滞納の非を認めるところか、オーナー様への不満が噴出することも。オーナー様側も不当な行為をされているため、お互いに不満をぶつけ合うケースも少なくありません。その点、フォーシーズが家賃

を保証し、双方の直接対話を避けることで、事態は丸く収まり、継続を承諾されるオーナー様がほとんどです。」

それでも家賃滞納が続く入居者には、裁判などしかるべき処置で強制執行が行なわれることもある。その場合も明け渡しが終わるまで、フォーシーズが家賃の立て替えをする。

家賃保証で人も企業も徹底支援

一方、生活に困窮し家賃が払えない入居者に対しては、提携しているフードバンクからの食料支援なども行なっている。

「全国の自治体と提携し、生活弱者と呼ばれる方の賃貸契約時の保証も請け負っております。高齢で身寄りのない方は、保証人がいないと賃貸借契約をすることが難しいものです。弊社ではそうした方の保証もし、亡くなられた際には部屋の清掃から遺品の整理までをお引き受けします。」

また弊社では、月の家賃が1000万円におよぶようなシヨ

ッピングモールの店舗・オフィス・貸地・倉庫等の事業用物件についても、マンション・アパート・一戸建てと同じく家賃保証を行なっております。

こうした高額な家賃の保証を引き受けることは、弊社も大きなリスクを背負うことになりま

多額の資金を要するため、フォーシーズでは営業所は簡素に、移動は車でなく専用バイクにするなど、社をあげてコスト削減に努めています。

コロナ禍で不安加速 ニーズが拡大

住居用の家賃保証で、お一人お一人への貢献を。事業用の高額保証で、日本経済という大きな視点での貢献を。社会貢献はフォーシーズの使命であると考

「家賃立て替えに加え、家賃滞納が続いた入居者様との裁判、強制執行となった場合の運搬など、賃貸トラブルの最終局面まで徹底的に請け負うことがオーナー様たちからの信頼に繋がっているのだと思います。」

「入居者退居時の荷物をフォーシーズのスタッフ自ら、片づけている姿にびっくりしました」と、オーナー様方からお声をいただくことも多くあります。コロナ禍は入居者様の経済状

況にも大きく影響し、家賃滞納のリスクはそれまでよりも一層高まりました。オーナー様の不安要素が増したことで、家賃保証のシステムへの需要が高まったのを感じています。

コロナ禍にて業績を伸ばせている結果は、自社のサービスがオーナー様、入居者様双方に安心を提供し、必要とされていることを教えてくれます。

18年前、営業に行く先々で、『そんなもの必要ない』と門前払いされました。しかし経済が厳しい局面に立たされている今、家賃保証の意義が見直されているのを実感します。前に進む力をフォーシーズのサービスで得ていただけなら、こんなに嬉しいことはありません。」

人材を核として 社会貢献の使命を果たす

北海道から沖縄まで全国に事業拠点を置き、事業拡大をしてきたフォーシーズ。丸山氏が今後目指すものとは。

「家賃回収や明け渡し時の荷物搬出などは、トラブルになることが多く、オーナー様が面倒くさいと感じるところ。私たちの仕事の意義はこうした、人が煩わしいと思うこと、やりたくないと思うこと、を引き受けること

にあります。

面倒くさいことを率先して、誰よりも丁寧に取り組める人間が、我が社の財産。人しかリソースがない事業だからこそ、人材育成には一層真摯に取り組んでいきたいと思っています。

その意味では、社員に働きやすい環境を提供することも、私の役割だと思っています。例えばダイバーシティ。当社では管理職のおよそ40%が女性です。セクシャルマイノリティの方や外国の方も採用しています。また、子育てへの補助も積極的に行なっています。子供を持つ社員には、子供一人について月5万円の補助を出しています。

フォーシーズのサービスの価値は社員一人ひとりの「人としてのあり方」。社員の健やかな心身を守ることは、お客様への貢献へと繋がっていくのです。今後も人材育成にますます尽力し、社員と共に社会貢献性の高い企業であり続けます。」

家賃収入が守られます!

家賃が払われない場合、フォーシーズがオーナー様に立て替え払いを行ないます。

入居率アップ!

安心して貸すことができるため空室問題の解消にもつながります。



急なトラブルでも安心!

入居者様の急な入院などで物件を解約することになった場合、入居者様から依頼を受けて荷物の搬出や保管までフォーシーズが行ないます。

お問い合わせ

フォーシーズ株式会社

東京都港区新橋5-13-7
4c's新橋ビル

0120-17-1143
https://www.4cs.co.jp/

※資料請求はP.64のハガキをご利用ください。