

# 「不測の事態でも保証が途切れない」 安心の賃貸経営は保証会社選びから

## フォーシーズ『家賃保証』

賃貸経営に保証は必須ともいえるが、保証会社によってかなりの差があると、保証会社フォーシーズの丸山輝代表取締役社長は指摘する。法改正により見えてきた新たな賃貸トラブルに備えるためにも、優位性を持つ保証会社を選びたい。

### 本物の保証会社と それ以外を見極める



フォーシーズ  
代表取締役社長  
丸山輝氏

2020年4月に発出された1回目の緊急事態宣言以降、家賃滞納リスクが顕在化する賃貸契約が増加し、保証会社のニーズが高まっている。しかしその一方で、家賃滞納が発生したにもかかわらず、肝心の保証が適用されずに、家主が想定外の不利益を被るトラブルも増えているという。「不測の事態が起きた時に頼りになってこそ保証会社です。ぜひ本物の保証会社とそれ

以外を見極めてほしい」と力説するのがフォーシーズ代表取締役社長の丸山輝氏だ。「家賃債務保証業の認知度は、近年、賃貸業を営む方のなかで高まっています。特に20年4月の民法改正を機に利用が加速しました。理由は、個人保証制度の事実上の消滅です。さらにコロナ禍によって賃貸経営は、以前よりも将来のリスクが見えにくくなっています。賃貸契約を交わす際に保証会社の存在は必要不可欠といえます」

保証会社の利用は家主と借り手の双方に安心で便利なシステムのはずだが、保証内容が機能しない場合があると丸山氏は警鐘を鳴らす。「家賃滞納が発生した時に保証会社が家賃を立て

替えるので、家主は家賃滞納リスクがゼロになるはずですが、しかし保証会社によっては、更新料の未納や、死亡、民事再生、破産、逮捕、第三者占有や転貸などにより、保証契約を解除することがあります。家賃や更新料の未納は、異常事態が発生しているから起きているにもかかわらずです」

こうした不測の事態を保証適用外とするほか、契約自体を解除する保証会社も実際に存在するというわけだ。なかには物件の利用用途の変更程度で契約解除されてしまうなど、何のため保証会社なのか分からない場合もある。

仮に保証会社への更新料が未納であることを理由に、保証契約を解約できるとしよう。悪意を持った入

## フォーシーズなら さまざまな状況でも保証が切れない



入居者様の死亡



入居者様の破産



入居者様の逮捕



1年毎の保証委託料の未納



管理会社様やオーナー様の変更

居者は、更新料を支払わず意図的に保証契約を解除し、家賃を滞納するかもしれない。

保証契約が解除されてしまえば、家主のみで裁判をするわけで、それには多大な負担とストレスがかかる。「肝心な時に保証が切れてしまう保証会社は、実績やノウハウがない場合が多く、形骸的な契約となっている場合が多いものです。手に負えない事態になった時に家主を支えることこそが、保証会社の役割だと考えます。当社は逃げることなく、最後まで責任を持って保証します」と丸山氏は語る。

裁判だけでなく、入居者の破産や逮捕、死亡時などに契約解除する保証会社が多いのは、それだけ負担が大きいことを示唆して

いる。「私たちは人が煩わしいと思う事、やりたくないと思いう事を行う事により、人々に喜びを与え、世紀を越えた社会貢献企業であり続けることを企業理念として掲げています」

### 入居者から直接 指定される保証会社

保証会社と聞くと、それなりの費用が必要になるのではと、不安にかられるオーナーもいるかもしれない。同社の場合、保証契約に必要なとなる保証委託料は入居者が負担する仕組みでオーナー側のコストはゼロだ。

オーナーからの依頼のほか昨今では、入居者からオーナーに「保証会社はフォーシーズにしてほしい」と指定

されるケースが増えているという。「審査の通りやすさ、そして優良テナントは年間1万円で更新ができるランニングコストの安さに理由があると自負しています」

保証期間は単年契約となるが、その年の家賃延滞が一度までであれば、テナント賃料にかかわらず、更新の際の保証委託料は1万円だ。この安さは入居率UPにもつながる。

単に保証委託料の安さだけでなく、万が一の際のノウハウを持ち、人材豊かな同社であれば速やかな問題解決を図れる。家賃延滞などのトラブル発生時に真価が問われる保証会社だからこそ、不測の事態への対応力を重視して選びたい。