







不測の事態でも保証が切れない！ 居住用・事業用をフルカバー

 case 1 入居者様の死亡	 case 2 入居者様の破産・民事再生	 case 3 入居者様の逮捕	 case 4 1年毎の保証委託料未納
 case 5 契約で認められていない転貸・民泊・名義貸し・用途変更が発覚した場合	 case 6 管理会社様やオーナー様の変更	さらに！ 敷金精算(充当)は貸主様優先保証会社によっては自社優先という会社も多数	

う点です。安心を買ったつもりが、いざという時に保証を受けられなかった、では意味がありません」

フォーシーズでは入居者の死亡や逮捕といった不測の事態でも保証をフルカバーする(上図参照)。case 1〜6の事態について万全の保証を提供しているが、保証会社によっては、一切の保証を受けられないというところも多い。そうなればオーナーにとつては非常に困った事態となる。

「実はオーナー様でこの点に気づかれていない方が大変多くいます。入居者様が破産、死亡された場合に保証を切られたら、その後の相続人探し、清掃や遺品整理などの手続きを全てオーナー様が負担することになります。または逮捕され、

刑務所に収監されたなら荷物の管理から家賃保証まで、全て自前でカバーする必要があります。これはオーナー様個人の手に負えるものではありません」

オーナーが気づいた時には業態転換後で家賃滞納というケースもあるだろう。保証がなければ気づいた時には後の祭りだ。現在、保証会社に依頼していない場合はもちろん、保証会社と契約していても、契約内容を改め、これらが万一の際に保証されるのか、しっかり確認しておきたい。

家賃を問わず保証委託料は年間1万円となる

万全ともいえるフォーシーズの安心保証だが、手厚い分、費用負担が大きい

ではと心配になる。ところが、フォーシーズでは保証委託料を入居者が負担する仕組みで、オーナー側の負担は一切不要。

しかも入居者の負担は優良なテナントであれば、1万円(単年契約)で済むため、入居者のメリットも大きい。

「入居者様から『保証会社はフォーシーズにしたい』とご指定をいただくことも多くあります。年間の家賃延滞が一度までなら、更新時の保証委託料が1万円です。入居率アップにもつながると自負しています」

安心保証でオーナーをサポートするフォーシーズ。先の見えない時代の賃貸経営だからこそ、万全の備えを選びたい。

賃貸経営は居住用・事業用問わず 安心保証を提供する会社を選ぶ

賃貸経営の要ともいえる家賃保証。不透明な経済環境となるなか、苦境に立たされる入居者もあり、保証会社の果たす役割は大きい。とはいえ、保証会社のサービスは横並びではない。いざという時に本当に役立つ保証で万全に備えておきたい。

変化の激しい経済環境
苦しい入居者が増加



フォーシーズ 代表取締役社長
丸山 輝氏

コロナ禍以降、経済環境は目まぐるしく変化を続け、賃貸物件の入居者にも影響を与えている。円安や物価高、あるいは人流減から事業に影を落とし、経営が苦しい場合もある。加えて、コロナ禍の緊急事態を乗り越えるために金融機関から借入れた運転資金の返済もある。返済は1〜3年間の据置期間を設定している場合が大半だが、直

近の1年程で据置期間が終わり、金利に加え、元金の返済も始まっている。「資金繰りが苦しい入居者様は少なくない」と、フォーシーズ代表取締役社長の丸山輝氏が現状を語る。

「一定の据置期間を終え、返済を開始している方は多くいます。ところが、客足が戻らない、あるいはコスト高で収益が上がらないという事業者も多いのです。3年間据置とされた方が多いようですので、これから来年にかけて、当社のような保証会社がお役に立ってる場面が多くなると予測しています」

資金繰りが苦しいために、賃貸契約を解約するというだけではない。なかにはオーナーに断りなく、転業、または転貸などをするケ

スもある。

「大手チェーンでも店舗を閉める動きが見られます。個人店はずっと苦しく、現状を打破しようと業態を転換したり、なかには転貸したりする人もいます。実は保証会社によっては、このような場合に保証が切れるケースがあるのです」

保証が切れることは、家賃滞納時や倒産時など、一切の保証が受けられないことを意味している。オーナーとしては知らず知らずのうちにトラブルに巻き込まれる格好となり、まさしく不測の事態となる。

「オーナー様の間で保証会社を付けられる動きが目に見えて伸びています。しかし、そこで気を付けたいのが、本当に不測の事態に備えられる保証かどうかとい