

ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

フォーシーズ(東京都港区)は1999年の設立後、2001年より家賃債務保証業に参入。事業用家賃債務保証に特化し、22年の実績と信頼を有する。同社の顧客ファーストな保証サービスは、地域の不動産オーナーからも名指しで選ばれている。そんな同社を支えるのは多様性に富んだ人材だ。新卒で福岡支店に入社し、現在は福岡支店長として九州全域を統括する黒澤直美氏に、同社の強みと、地域貢献への思いを聞いた。



フォーシーズ(東京都港区)

福岡支店長

黒澤 直美氏

PROFILE くるさわ・なおみ
福岡県出身。2008年入社。カスタマーサポートセンターのマネージャーを経て2022年より福岡支店支店長。支店が担当している福岡をはじめとする九州エリアへ家賃債務保証事業を通じた地域貢献、社会貢献の実現を志し、拠点運営を行っている。

「働く人を支援したい」を形にした家賃保証 事業用物件に特化し地域貢献を目指す

借主ごとの保証総額に上限なし 多店舗展開する企業から指名

家賃債務保証会社は、賃貸契約時に物件オーナーと借主との間で契約を結び、保証料を受け取って家賃の連帯保証を行う。高齢単身世帯や外国人入居者の増加が相まって、保証会社の認知度は年々増加し、2018年時点で居住用での利用率は75%にまでの上昇。

保証会社が普及する前は、借主が連帯保証人を用意できない場合は物

件を借りられないというケースがあった。しかし、保証会社の普及により連帯保証人を探す手間を省き賃貸契約をスピーディに行うことが可能となった。万が一の家賃の滞納が発生した場合は、保証会社が借主に代わって物件オーナーへ立て替え払いを行う。物件オーナーにとっては家賃滞納のリスクを減らし、回収の手間を無くすだけでなく、空室率の抑制も期待できる。このように借主と貸主双方にメリットがあり、今や保証会社の存在はスムーズな賃貸契約には欠かせない存在となっているのだ。

数はある保証会社の中でも、同社は事業用物件に特化する。事業用物件は賃料が高く保証料が高額になるため、事業用物件を扱う保証会社は多くはない。そんな中、同社は借主ごとの保証総額の上限を設けていない。さらに、複数物件を契約した際の賃料総額にも上限がないのだ。

一般的に保証会社では、店舗を複数展開する場合において賃料総額が上限金額を超えると審査を通さないところが多い。1店舗目では審査が通っても、複数展開によって上限金額を超える保証を受けられなくなるケースが多いのだ。しかし、同社では賃料総額の上限定額を設けていないため、多店舗展開する場合でも審査に通やすい。さらに同社は北

海道から沖縄まで17カ所もの事業所を展開しており、店舗や事務所、倉庫、工場、貸地など幅広い物件の保証を行っている。そのため、多店舗展開や全国展開を視野に入れた企業から保証会社として指名されている。

内勤から管理職へ 地元福岡を盛り上げられる存在に

黒澤氏は2008年に新卒で同社に入社し、以降、福岡にあるカスタマーサポートセンターで全国の顧客サポートを行ってきた。そこでのマネジメント能力が評価され、エリアマネージャーを経て今年3月に福岡

支店長となった。外勤経験が無く営業拠点の管理職に選ばれた人材はこれまでにおらず、黒澤氏は異例の大抜擢だという。

「内勤として勤めた期間が長く、部下とは同じフロアで一緒に過ごす時間が多かったため、自然と部下の変化にいち早く気付いて話を聞くことができるようになっていました。営業経験がないことはコンプレックスでしたが、カスタマーサポートセンターで30名近くのスタッフを束ねてきた経験や聴く力は、支店長としてマネジメントする上での自信に繋がっています」

現在は主に福岡全域の営業戦略を練り、新規顧客の開拓や顧客への新たなアプローチに取り組んでいるという。全国的に大型ビルの建設ラッシュを迎えている今、福岡市でも博多駅を中心とした「博多コネクティッド」や天神エリアを中心とした「天神ビッグバン」といったプロジ

エクトが始動し、大型ビルの建設が進んでいる。福岡市は数年前からスタートアップ企業などの支援を積極的に行い、企業を誘致してきた。そのため、全国に支店を伸ばす企業から福岡市が選ばれることも多かった。しかし、コロナの影響でオフィス需要はまだ回復しておらず、他県からの企業の流入も減少している状況だという。新しい大型ビルが建設されているにも関わらず借り手がおらず、借り手があっても与信的に不安がありオーナーが断るケースや、価格交渉が不成立となるケースもあるようだ。博多や天神エリアは地価が高く、坪単価2万円を超える物件も少なくない。最新の設備環境を備えたオフィスビルはさらに坪単価も高額となり、設備を使いこなせないと判断した企業は入居を躊躇うため、より借り手がつかない状況だという。

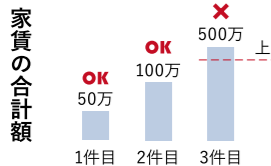
「企業を支援し、働く人を応援する」という同社のスローガンがこれらサービスとして形となった。福岡支店にあるカスタマーサポートセンターでは、主に全国からくる審査の受付や、顧客対応を実施する。コロナ禍で審査の基準を厳しくする保証会社もあった中、同社は社員一丸と

保証総額による違い

複数の店舗で保証会社を利用する場合、一般的な保証会社では保証できる家賃の累計が設定されているため、何件目かで審査が通らなくなってしまう。一方、フォーシーズなら個々の契約の家賃の上限はもちろん、累計の家賃にも上限が無いので、多店舗展開がスムーズにできる。

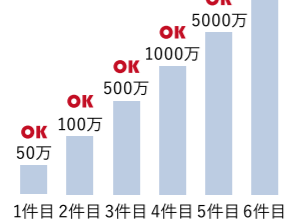
一般的な保証会社

家賃の合計額に上限がある



フォーシーズ

上限がないためサポートが継続する



「私は福岡出身で、この地には思い入れがあります。せっかく博多や天神エリアがリニューアルし、これからアジアの拠点都市としてさらに盛り上がりを見込める時期に、空室が目立つのは淋しい。当社の保証サービスを利用してもらうことで、高

地域貢献への思い 保証会社を活用し社会貢献へ

「今までは保証会社は仲介目線で活用されることが多かった。しかし今後は、管理会社やオーナー自身が安心できる保証会社を自ら選び活用していただきたい。九州の管理会社やオーナーが安心して資産運用を続けられるようにサポートを行うことが、私たちにできる社会貢献のひとつだと思います。今後、福岡支店のスタッフも社会貢献の意識をさらに高め、様々な角度からお客様に選ばれ続ける保証会社として成長していきます」

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5-13-7
4c's新橋ビル

大阪本社 大阪府大阪市北区梅田1-3-1
大阪駅前第1ビル6F

家賃債務保証業者登録番号
国土交通大臣(1)第7号

URL <https://www.4cs.co.jp>