

不動産投資を始めるとき、どうしても気になるのが「家賃滞納」の問題。近年、そのリスクを軽減してくれる「家賃債務保証」サービスの市場が拡大している。業界の草分けとして、20年以上前から同サービスを手がけ、現在はオフィスや店舗、高級賃貸の保証を専門に行なうフォーシーズ株式の丸山輝社長に、お話をうかがった。



賃料1,000万円でも保証、しかも何があっても切れない!

手厚い「家賃保証」で不動産オーナーに安心を提供

フォーシーズ(株)代表取締役社長

Akira Maruyama **丸山 輝**

取材・構成：林 加愛
写真撮影：長谷川

家賃滞納の不安が消え安心して貸せるように

「不動産経営」で不労所得のある暮らしは、老後の支えとしても魅力的です。

丸山 その通りですね。ただし不労所得といっても、負担が何もないわけではありません。中でも大変なのが借入金の返済です。大半のオーナー様はローンを組んで物件を購入しています。その返済のための唯一の原資である家賃が入ってこないとなると一大事。その際の負担は非常に大きいものになります。

それを取り除くのが、我々のような「家賃債務保証会社」の役割です。

「家賃債務保証会社」とは、どのようなことをするのですか。

丸山 当社の場合、入居者様から年1回の「保証委託料」を受け取り、滞納発生時には金融機関の3営業日以内に、オーナー様へ家賃分の現金をお支払いします。これによりご自身で督促をする必要がなくなりますし、安心して貸せるようになります。空室率の改善にもつながります。

滞納時の肩代わりは「連帯保証人」の役目、というイメージがありましたか。

丸山 連帯保証人は近年、な

り手が少ない状況です。なぜなら2020年の民法改正で、連帯保証の契約時には保証内容や極度額を説明して合意を得ることが義務付けられたからです。極度額は多くの場合、高額で個人には荷が重すぎることが一目瞭然。結果、応じる人が減少し、そのぶん保証会社へのニーズが急速に高まっています。特に店舗や事務所といった家賃が高額になる物件、高級賃貸においては保証サービスの利用は当たり前になっていきます。

「保証会社」と「仲介会社」や「管理会社」との違いは?

丸山 仲介会社の仕事はオーナー様に賃借人を紹介し、契約を取り結ぶことです。管理会社は、購入後の物件のメンテナンスなどを担当します。そして保証会社は原則、管理会社から委託を受けて保証を行ないます。管理会社が系列子会社の保証サービスを提供するケースもあります。

入居者の破産、死亡などあらゆる非常事態に対応

「フォーシーズはそうした親会社を持たない、独立系の保証会社ですね。数ある保証会社の中での特長は何でしょうか。

丸山 当社は家賃が高額にな

ら荷物を搬出し、物件内には何もない状態でオーナー様にお返しするので。

「オーナーは安心ですね!」

丸山 はい。しかし、そうではない保証会社もあります。よく吟味し自ら選ぶことが大事です。保証会社の選定は不動産会社経由で行なうことが多いですが、「保証会社はここにしたい」と意思を示せば、希望に沿う会社に依頼してもらえます。

保証会社は自ら選ぶべき

「カウンセリング部」は、具体的にはどんな対応を?

丸山 家賃滞納が発生した契約者様に連絡し、現状や今後の見通しをお聞きしながら、ご相談に乗ります。そうして家賃のお支払いを正常化し、長く物件をご利用いただけるようにサポートするのが仕事です。稀に裁判にまで発展してしまうケースもありますが、訴訟の手続きは当社が行ないますし、その費用も全額負担します。

「オーナーの手に余る事態をすべて任せられるのですか。」

丸山 「手に余る事態」は他にもあります。例えば突然の倒産などで店舗やオフィスの仕器が残されるケース。その際は私たちが入居者様と話し合い、要望に合わせて什器処分や預かりを引き受けます。その後、物件が

実直な社風を反映する社員の福利厚生

「人材」にもあると感じました。人材育成に関しては、どんなお考えをお持ちですか。

丸山 先ほどご紹介した企業理念に共感しているかどうかを見極めて採用し、入社後はそれを実行できるスキルを育てます。当社の業務には統一規格があるので、特別な才能は要りません。

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。

不動産オーナー様

4c's

保証委託料

連帯保証

入居企業様

フォーシーズなら、様々な状況でも保証が切れません。

入居企業様の破産・民事再生

1年毎の保証委託料の未納

管理会社やオーナー様の変更

入居者様の逮捕

入居者様の死亡

保証会社を選ぶ際のチェックポイント

- 財務内容
- コンプライアンス
- 保証範囲
- 保証期間
- 保証委託料
- 集金代行サービス
- 審査承認率
- 免責事項

*保証範囲や項目が多くても、途中で保証が切れてしまったりは意味がない。最後まで保証されるかどうかもしっかりチェックしよう。

お問い合わせ

フォーシーズ(株)

東京都港区新橋5-13-7
4c's新橋ビル

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

4c's テナント保証

*資料請求はP.64のハガキをご活用ください。