

2023
5・29 月4回
月曜日発行
第1295号

週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 33,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
電通大広告部取材班グループ

今週の注目記事

- ① **フォーシーズ 賃貸保証の範囲拡大**
- ④ **新聞社ビルに保育園誘致 多様性に応えるバリューアップ**
- ⑫ **不動産テックの底力 可変性高い新オフィスに**
- ⑥ **貸ビル街探訪 みなとみらい編**
- ⑧ **ビル屋上で田植えを実施**
- ⑩ **ホテル運営会社 次の一手を探る**
- ⑪ **ビル業界四季報**

フォーシーズ 賃貸保証の範囲拡大へ 年間保証委託料や初回保証委託料の割引が特徴

フォーシーズ(東京都港区)は、家賃債務保証事業を全国で展開している。6月1日には保証範囲が拡大した「4C・sテナント保証 plus」と「4C・sテナント保証」「4C・s高級賃貸保証」の提供を始める。

**優良利用者1万円で継続
賃料1000万円以上でも**

同社の家賃債務保証は、居住用物件やオフィス・店舗をはじめ、SOHO、賃地、倉庫、工場、社宅など様々な用途の物件に対応している。審査承認率も98%以上と高く、殆どは契約で利用できることが可能。テナントの賃料等の支払いが遅れた場合、金融機関営業日3日以内に立替えを実施。立替えは何度でも可能で、賃料等以外にも電気代・水道代等の変動費、原状回復費、早期解約違約金、賃貸借契約の更新料なども保証範囲となる。



代表取締役社長 丸山 輝氏

同社の特徴だ。例えばSOHO、賃地、倉庫、工場、社宅など様々な用途の物件に対応している。審査承認率も98%以上と高く、殆どは契約で利用できることが可能。テナントの賃料等の支払いが遅れた場合、金融機関営業日3日以内に立替えを実施。立替えは何度でも可能で、賃料等以外にも電気代・水道代等の変動費、原状回復費、早期解約違約金、賃貸借契約の更新料なども保証範囲となる。

不動産事業者は多い。今回、新たに開始する「4C・sテナント保証」と「4C・sテナント保証 plus」が事業用物件向けのサービスに該当する。年間保証委託料や初回保証委託料の割引も特徴。例えば、年間保証委託料の基本額は月額賃料等の1カ月分(plusでは2カ月分)であるが、優良利用者である1万円で継続が可能となる。賃料延滞が1年間に1回までなら年間保証委託料は1万円に割引。2回の場合は、基本額の50%に割引となる。賃料1000万円の商業施設であっても優良利用者であれば、年間保証委託料が1万円という破格の金額となるため、テナント側のメリットも大きい。全国規模で展開する大手FC店舗などのトラブルを見据え、フォーシーズを選んでもあるほど。さらに、万一年間保証委託料の支払いが無い場合も保証が切れること無いので賃借人側も安心だ。

また、初回保証委託料の割引も魅力。同社の審査基準を満たす法人であれば、月額賃料等の30%に割引。その他の法人も月額賃料等の50%に割引となる。代表取締役社長の丸山輝氏は「当社は、明渡しまでの賃料は勿論のこと、賃貸借契約の更新料や早期解約違約金、原状回復費用の立替えにも対応できます。事業用不動産では、解約予告期間が居住用物件よりも長くなることを一般的ですし、水めしします」と語った。

また、初回保証委託料の割引も魅力。同社の審査基準を満たす法人であれば、月額賃料等の30%に割引。その他の法人も月額賃料等の50%に割引となる。代表取締役社長の丸山輝氏は「当社は、明渡しまでの賃料は勿論のこと、賃貸借契約の更新料や早期解約違約金、原状回復費用の立替えにも対応できます。事業用不動産では、解約予告期間が居住用物件よりも長くなることを一般的ですし、水めしします」と語った。

道光熱費等の変動費も高額になる場合も多く、退去後に多額の原状回復費用が必要になる場合もあります。さらに、事業用の物件は居住用物件に比べ、トラブルがあった時に高額の費用がかかります。この度、その様な不安にも備えたいという不動産会社様やオーナー様のニーズに応える形でサービスを拡充いたしました。家賃債務保証を利用することでオーナー様側が家賃の遅れや企業の倒産リスクを回避できるだけでなく、テナント側にも物件を借りやすくなる等のメリットがあります。オーナー様にもテナント様にも好ましいシステムとして家賃債務保証サービスを導入することをお勧めします」と語った。