

ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

家賃債務保証会社は、企業が多店舗展開する上で今や必要不可欠な存在だ。フォーシーズ（東京都港区）は2001年に家賃債務保証業に参入して以降、事業用物件に特化した保証会社として業界をリードしている。利用者を第一に考えた同社の保証サービスは多くの物件オーナーから支持され、保証会社として指名を受けている。顧客から選ばれ、成長し続ける理由について、同社の丸山輝社長が語った。

賃料1000万円でも1万円で保証が可能に 保証内容を拡充し、さらなるテナント出店を後押し



フォーシーズ（東京都港区）

丸山 輝 社長 (54)

PROFILE まるやま・あきら
1968年、福岡県生まれ。1991年に古物商として創業。1999年、古物商の店舗展開を進めるためフォーシーズを設立し、代表取締役となる。2001年に家賃債務保証事業を開始し、その後、主要都市に拠点を置き業務拡大する。2009年に一般社団法人賃料保証機構（現・一般社団法人全国保証機構）の理事に就任。

賃料総額の上限金額無し 多店舗展開する企業を支援

2020年4月1日の改正民法の施行以降、家賃債務保証会社を利用する個人や企業が増加しています。丸山 家賃債務保証会社は、賃貸借契約時に物件オーナーと借主とそれぞれで契約を結び、保証料を受け

取って賃料の支払いを保証するサービスを提供します。保証会社が普及する以前は、物件を借りる際には連帯保証人を用意するのが当たり前でした。しかし、保証会社の普及により借主は連帯保証人を探す手間が省け、賃貸借契約をスピーディに行うことが可能となりました。

また、万が一賃料の滞納が発生した場合、保証会社が借主に代わって物件オーナーへ立替払いを行います。

す。物件オーナーにとっては賃料滞納のリスクを減らし、回収の手間を無くすだけでなく、入居率の向上も期待できます。このように借主と貸主双方にメリットがあり、今や保証会社の利用はスムーズな賃貸借契約には欠かせないものとも言えるでしょう。

数ある保証会社の中でも、御社は事業用物件に特化しています。事業用物件は賃料が高く保証額が高額

になるため、事業用物件を扱う保証会社は多くありません。そんな中、御社は保証する賃料に上限がなく、借主ごとの保証総額の上限を設けていません。

丸山 一般的な保証会社では、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と保証を受けられなくなるケースが多いのです。

一方で、当社は賃料総額の上限設定を設けていないため、多店舗展開する場合でも審査に通ります。さらに、当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、倉庫や工場、貸地など幅広い物件の保証を行ってきた実績があります。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ます。

当社のスローガン「企業を支援し、働く人を応援する」が商品として形

になった結果、多くの物件オーナー様や企業様から支持されています。当社を日頃ご愛顧頂いているオーナー様が「フォーシーズが保証するなら入居させたい」と考えるなら、今後でもできるだけ審査を通すよう努力していきます。

新商品は変動費・原状回復費用の保証を拡充 大型割引の適用は継続

6月1日に新商品の「4C'sテナント保証Plus」をリリースしました。これらサービスの特徴を教えてください。

丸山 これまでの店舗やオフィスなど、事業用賃貸物件の保証サービスとして定評のあった商品をさらに改良しました。大きくリニューアルした点は、変動費や原状回復費用の保証を拡充したことです。水道光熱費といった変動費の保証を手厚くしたこと、物件オーナー様はこれまで以上に安心して賃貸借契約を前向きに考えられます。

また借主様にとっては、物件選定の幅が広がるとともに代表者保証や第三者の連帯保証人の確保から解放されることで、よりストレスなく円滑に賃貸借契約ができるようになります。

保証内容の幅が以前よりも広がり、より手厚いサービスになったの

です。御社は保証料の大型割引が適用される点も強みの一つでしたが、リニューアル後はいかがでしょうか。

丸山 リニューアル後も初回保証委託料や年間保証委託料の割引は継続します。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）です。しかし大型な割引サービスがあり、優良利用者様の場合は、1万円で継続が可能となります。割引は、賃料延滞が1年間に1回までなら1万円、2回の場合は基本額の50%になります。

つまり、仮に賃料1000万円の商業施設であっても、優良利用者様であれば年間保証委託料が1万円のままなのです。やはりイニシャルとランニングコストの双方を削減できるといえることは、借主側にとって大きなメリットとなります。特にオフィスや店舗を複数展開する企業となれば尚更です。そのため、全国規模で事業展開する大手FC企業からの指名も相次いでいます。

ただし、借主様が特定の保証会社の利用を望んだとしても、物件オーナー様側の理解が無ければ契約には進みません。その点当社であれば、充実した保証内容と堅実な財務内容により、物件オーナー様の安心と理解を得られることが多く、よりスムーズな賃貸借契約が可能となります。

女性管理職比率40%超え DEI推進で選ばれる企業に

御社は「人」が経営を支えるとし、社員の働きやすい環境の醸成や人材育成に力を入れています。特に国内企業にDEI（多様性・公平性・包括性を意味する組織の枠組み）が浸透する以前からダイバーシティには注力されています。

丸山 当社は創業時から、「お客様が多様なニーズを汲み取り柔軟に対応できる人材であれば、性別や国籍を問わず採用する」というスタンスではありました。営業の現場では様々なお客様と接し、柔軟に対応する必要がありますからね。

そうやって多様な人材が集まってくる中で性別や国籍だけでなく性別自認や性的指向の多様性も含め、社員の違いを尊重できる制度作りの必要性を感じ、2015年には社内外に向け「ダイバーシティ企業」としての企業方針を表明しました。これを

機に差別的な無人材登用以外にも、同性カプルの社員に法律婚と同様に扱うパートナーシップ制度などを導入しています。今後、世の中の働き方やニーズがさらに多様化する中で、企業として成長をつづけるためには社員の働きやすい環境作りを重点を置く必要があると考えたから

です。

国内企業の女性管理職比率が平均9.4%（2022年帝国データバンク調べ）にとどまる中、御社の女性管理職比率は現在40%を超えているそうです。

丸山 フラットな人材登用に加え、女性社員が様々なライフイベントを経験した後でも、職場に復帰しやすい環境を整えてきたことは大きいでしょう。育児をしながら時短勤務で働く女性管理職もいます。当社では「全員経営」と呼ばれる方針のもと、国籍や性別に関わらず、現場の意見から企画・立案を行うなど、社員のやりがいと責任感が育まれる体制を敷いています。そういった職場風土が、より良いお客様へのサービスにも繋がっていると確信しています。

今後もお客様からも社員からも選ばれ、信頼される企業であるべく成長を続けていきたいと思っています。

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丁目13-7
4C's新橋5137ビル

大阪本社
大阪府大阪市北区梅田1丁目3-1
大阪駅前第1ビル6F

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