

賃貸経営は万一への備えが重要 “安心”を提供する保証会社を選ぶ

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	

フォーシーズ『家賃保証』

賃貸オーナーが突然見舞われるトラブル。借り手の倒産、夜逃げ、死亡など不測の事態にどう備えておくべきか。家賃保証会社フォーシーズでは商業ビルからワンルームマンションまで家賃債務保証を行い、不動産経営に安心を提供する。

形骸的な保証内容に注意
途切れない保証を選ぶ



経済活動の正常化に伴い、賃貸入居者は、個人・テナント共に増加傾向にある。賃貸経営に明るい兆しが見えるが、なるべくなら安心できる相手に貸したいものだ。家主は借り手の経営状態やキャッシュフローなどについてどこまで情報を得られるのか。

「不動産会社と懇意にしていれば、社会的ステータスの高い方や申し分のない業

績の企業を紹介してもらえないこともありません。しかし一見優良な借り手でも、様々なリスクがつきまといます。賃貸経営では、そのリスクを覚悟する必要があります。『警鐘を鳴らすのがフォーシーズ株式会社丸山輝代表取締役社長だ。』

ここでいうリスクとは借り手の倒産、破産、夜逃げ、死亡などを指す。家主が日常的にやりとりでもしない限り、それらを事前に察知することは難しい。さらにリスク事案が発生すれば、債権回収、裁判、荷物の処分、物件の原状回復など、多くのトラブルを抱え込むことになる。

「このようなりすくに対処するのが我々保証会社です。フォーシーズでは家賃

滞納時の立て替え、裁判を経た強制執行に至るまで万全の保証を提供します。ところが、我々と同じく保証会社を名乗っていても、更新料の未納、契約者の死亡、民事再生などがあれば保証を解除する保証会社も存在します」

万全を期すために保証を依頼したはずが、借り手の更新料の未納、破産、逮捕、転貸など、家主のあざかり知らぬ理由で保証を打ち切られるのは本末転倒だ。そうならば、以降は家主が自分で対処しなくてはならなくなる。

「実は形ばかりの保証会社も多く、保証が途切れてしまうのが現状です。オーナー様は事前に保証会社の契約内容をしっかり確認し、万一のリスク発生時にも保

証が途切れない会社を選ぶ必要があります」

賃貸は借り手の経営状況が将来を左右する。コロナ禍で融資を受けた事業者は、ゼロゼロ融資の返済が本格的に開始。さらに円安に加え、エネルギー費や原材料費の高騰が事業者の資金繰りを苦しくさせる。

「この一年、経営が好調に見えても不良債権化する事業者も散見され、特に2022年からは強制執行が急激に増加しました。しかし倒産リスクがあるからといって入居希望者を断つては、賃貸経営は成り立たない。

新プランによりオーナー、入居者の両者へ価値提供

そこでフォーシーズでは

オーナー、入居者の双方にメリットのある新商品として「4C'sテナント保証」と「4C'sテナント保証Plus」を新たに展開。それぞれ保証委託料の割引が特徴的なプランだ。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+敷金減額)という内容を打ち出している。契約後、優良な入居者なら1万円で更新が可能。また、1年間の延滞の回数が少ないほど割引されるなど、入居者のメリットは大きい。

「二つの新商品はオーナー様のご希望によって選択できます。また賃料100万円を超える高級賃貸物件用の新商品として『4C's高級賃貸保証』を提供しています」

「4C's高級賃貸保証」では、利用の多いプライバシーを保護したい著名人に向けた専用デスクも設置し、好評を得ている。なお、展開中のいずれのプランもオーナーの負担は不要であり、入居者も賃料1千万円(単年契約)で済む。

「保証会社を紹介されることもありません。紹介だから大丈夫だろうと判断せず、必ず保証内容を確認してください。また保証会社が倒産しては元も子もないため、財務が盤石な会社を選ぶことが肝心です」と丸山氏は強調する。

第三者の調査会社から業界トップクラスの財務内容と評価されているフォーシーズに保証を託し、安心を得たい。