

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

賃料の回収だけでなく、借り手の逮捕時の什器や荷物の管理、死亡時の清掃、遺品があれば相続人を探して受け渡すなど、想定外のこと頻発します。私たち

フォーシーズ 『家賃保証』 滞納だけじゃない賃貸経営のリスク 信頼できる保証会社で万全を期す！

不動産経営においてキャッシュフローの要である家賃収入。万一、家賃滞納となれば、オーナーは大きな負担を被ってしまう。それを発端に、荷物の撤去や原状復帰の費用負担、訴訟にまで発展する可能性もある。信頼の保証会社を味方にしたい。



肝心な時に保証しない
保証会社には要注意

資産運用、または老後の備えのために、賃貸経営に乗り出すオーナーが最も注意すべきことは何か。それは万一のリスクにいかに対応するかだ。

「賃料の高い物件、または新築物件の入居者を募集する際には特に、身元がしっかりとおり金銭面でも余裕のある方を選ばれることでしょう。しかし、審査を行ったとしても、それらは過去の実績に過ぎませ

ほどのような場合でも保証を切らさず、最後まで対応させていただけます」
「世紀を越えた社会貢献企業」を理念に掲げるフォーシーズだからこそ、万全の保証にてオーナーをバックアップしてくれるのだ。

借り手・オーナーから 信頼される理由とは？

オーナーのなかには連帯保証人がいれば大丈夫と思う人もいるかもしれない。しかし昨今では連帯保証人を用意することができない借り手も多い。とはいえ、保証会社への依頼は、保証委託料が高額になるのでは、と考える人も多いだろう。「実は保証委託料の安さから、『保証会社はフォーシーズ』とご指名をいただくケー

ん。高額賃料の滞納となれば、オーナー様による賃料の回収はまず不可能といえます」とオーナーが抱えるリスクを解説するのは、家賃保証会社フォーシーズの丸山輝代表取締役社長だ。オーナーや不動産仲介業者が年収や社会的地位から借り手を「これなら問題ない」と判断しても、実際の懐具合はわからない。また、見た目がクリーンな入居者ほど、滞納時のリスクやオーナーの負担は大きくなるという。

フォーシーズでは、借り手との保証委託契約をもって保証を開始する。物件は、オフィス、工場、テナント、飲食店、マンションを問わず、オーナー、借り手とも個人・法人のいずれでも同条件だ。万一、賃料の支払いが遅れる

スが増えていきます。また保証総額に上限がないため、複数の店舗を営んでいる借り手の方からも、ご指名をいただくことがあります」その理由はなにを置いても保証委託料の安さ、そして審査の通りやすさがある。例えば「4CSテナント保証」であれば初回保証委託料は優良法人なら月額賃料の30%、その他法人は50%となる。また、1年更新で、年間の賃料延滞が一度までであれば、テナントの賃料に関わらず、更新時の委託料は1万円というのだから驚きだ。賃料が50万円でも1000万円でも同様で、オーナーだけでなく借り手から人気なのも頷ける。「オーナー様は、不動産仲介業者から保証会社を紹介されることも多いと思わ

と受付から3営業日以内にフォーシーズが賃料を立て替え、オーナーに支払われる。つまり契約当初から、保証が履行されるまでオーナーの負担は一切ない。

「保証はどここの保証会社でも同じだろう」というのは誤りだ。保証会社によっては、更新料の滞納、借り手の死亡、破産、逮捕、第三者占有や転貸等により保証契約はいても簡単に解除となる。なかには物件利用の用途変更程度の理由でも、保証を行わない会社もある。もしあなたがオーナーで、すでに保証会社を入れているのであれば、重要事項説明書をよく読まれることをおすすめする。

「肝心な時に保証が切れていれば、オーナー様が全ての負担を被ります。それは止まってしまうような保証が受けられるのか、よくご確認ください」フォーシーズは社長以下社員全員が、他社が面倒で引き受けたくないことを率先して引き受け、社会に貢献することを目指す。入居テナントからの依頼で社員が物件からの荷物搬出を行うケースもあるという。

「先日もある一棟貸しのテナント様が解約となり、荷物の撤去を社員達が出向いて行いました。オーナー様から『ここまでやってくれてありがとう』という感謝の言葉をいただき、我々の存在価値を再認識しました」と丸山氏は語る。フォーシーズの、途切れない保証で、安心の賃貸経営を実現したい。