

# ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

フォーシーズは家賃債務保証事業を全国に展開しており、事業用物件の保証に特化していることが特長だ。「企業を支援し、働く人を応援する」というスローガンのもと、オフィスや店舗などの事業用物件の保証を行い、企業の発展に寄与している。同社の新宿支店長の松宮めぐみ氏は、2008年に新卒で入社。産休育休復帰を繰り返し、3人の子どもを育てながら支店長という立場について。松宮氏をロールモデルに産休育休から復帰して、管理職として活躍する女性社員も多く、現在の女性管理職比率は40%を超えるという。



**フォーシーズ** (東京都港区)  
新宿支店長  
**松宮めぐみ** 氏  
PROFILE まつみやめぐみ  
2008年入社。営業部を経て、現在は新宿・池袋エリアの責任者を務める。プライベートでは3児の母であり、ダイバーシティを推進する同社内のロールモデルのひとり。

## 社会貢献を理念に掲げ事業用物件の保証に特化 女性管理職40%超、産休育休明けの復帰率100%

納めた場合、借主に代わって家賃債務保証会社が立替払いを実施。物件オーナーに対し家賃の支払いを保証する。つまり、従来の連帯保証人の役割を果たしている。

物件オーナーは家賃債務保証会社を介することで、家賃滞納のリスクを軽減し、家賃回収の手間をカット。さらに、空室率を下げる効果も期待できるという。

一方、借主にとっても家賃債務保証会社の利用は大きなメリットをもたらす。保証料という費用は発生するものの、連帯保証人を立てることなく物件を借りられるようになる。

また、たとえ収入に波があったとしても物件を借りやすくなるという。連帯保証人を探す必要がないことから、契約の流れをスピーディーに進めることが可能だ。

物件オーナー、借主双方にメリットのある家賃債務保証会社の利用は、賃貸契約の際に欠かせない存在となっており、利用することが条件となっている物件も多い。

現在、家賃債務保証会社は全国に300社ほどあるといわれているが、家賃が高額な事業用物件に特化した会社は少ないという。その中で同社は、オフィス、店舗、貸地、倉庫、

工場、社宅など、あらゆる事業用物件の保証を得意としている。法人向けの保証サービスを展開し、同業他社にはない2つの特徴的なサービスを提供し、高いリピート率を誇っている。

まず1つ目に、借主ごとの保証総額に上限がない点がある。多くの家賃債務保証会社は、借主ごとに保証する家賃の上限を設定。要するに、多店舗展開をするとう上限を超えてしまうため保証を受けられなくなってしまう。

しかし同社は、保証の上限設定を設けていない。複数の店舗の保証を受け付けており、多店舗展開を目指す企業から大きな支持を得ているという。

2つ目は、優良法人に保証料の割引を適用していることだ。一般的に、家賃債務保証を利用する際は、借主が家賃債務保証会社に対して、初期費用として賃貸契約時に家賃1カ月分の保証料を支払うことが相場だ。また、1〜2年ごとに1物件につき家賃の数十%の更新料も発生する。

### 家賃滞納リスクを軽減 優良法人には大型割引を適用

近年、賃貸契約の際に家賃債務保証会社を利用することが一般的になっている。家賃債務保証会社とは、物件オーナーに対して家賃の支払いを保証する会社だ。借主が家賃の滞

そのため、家賃が高額な事業用物件は更新料も高額となり、借主の負担は非常に大きい。

それに対し、同社は優良法人に大型の割引制度を設け、大きなコスト削減を提供している。同社でも他社と同様に、契約後1年ごとに年間保証委託料が発生する。基本額は、月額賃料等の1カ月分(保証内容が手厚い「4C'sテナント保証Plus」では2カ月分)と設定。しかし、過去1年間の延滞回数が1回までな

ら、年間保証委託料が1万円に割引され、2回の場合は基本額の50%に割引される。

つまり、通常通り延滞なく家賃を支払うことができれば、月額賃料にかかわらず1物件1万円という費用のみで更新が可能になるということだ。また、北海道から沖縄まで17カ所の事業所を構えており、日本全国で保証を行うことができる。これらの特徴から、全国展開を視野に入れた企業から高く評価されている。

### 産休育休復帰後に支店長に就任 オフィス市場への浸透を目指す

同社の企業理念は、「人が煩わしいと思う事、やりたくないと思う事を率先して行う事により、人々に喜びを与え、世紀を越えた社会貢献企業であり続けます」だ。採用の際は、この理念に共感できるかも大きな基準となっている。松宮めぐみ氏はこの企業理念に惹かれ、社会貢献度の高さから入社を決意したという。

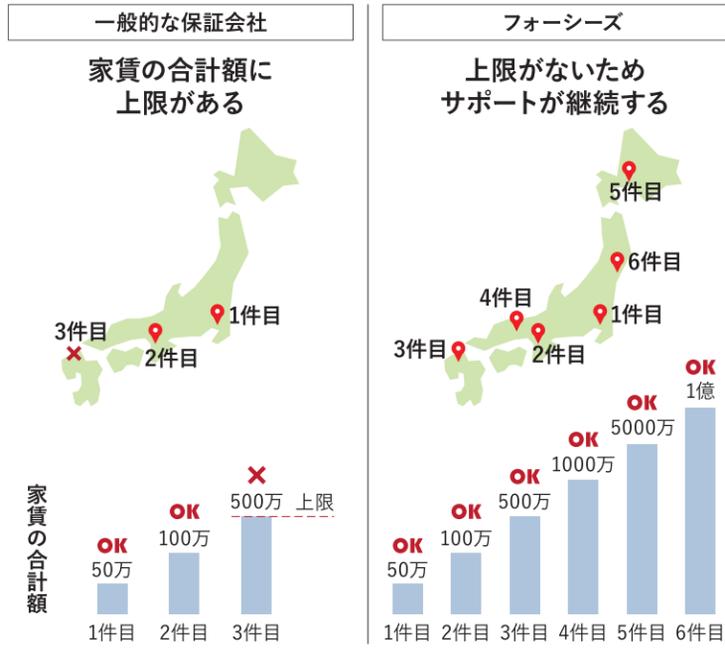
松宮氏は、2024年4月に3回目の産休育休から復帰し、新宿支店に配属され、現在支店長として支店の統括をしている。育児しながら女性管理職として活躍する松宮氏は、社内の女性のロールモデル的存在だ。松宮氏の後に続いて産休育休を取得する女性社員が多く、産休育休後の復帰率は100%だという。

松宮氏は入社当時に比べ、家賃債務保証会社の認知度は年々高まっていると話す。

「賃貸市場では次々と新しいオフィスが増えてきているため、オフィスの市場にさらに切り込んでいくことが今後の目標です。またコロナ禍以降から、事業用物件に対する家賃債務保証会社のニーズはさらに高まっています。手厚い保証をお得な割引でお届けすることにより、社会貢献に

### 保証総額による違い

複数の店舗で保証会社を利用する場合、一般的な保証会社では保証できる家賃の累計が設定されているため、何件目かで審査が通らなくなってしまう。一方、フォーシーズなら個々の契約の家賃の上限はもちろん、累計の家賃にも上限が無いため、多店舗展開がスムーズにできる。



**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>

つながる営業をしていきたいですね」  
新宿支店に所属する社員には、現在20代の社員も多いという。松宮氏は、今後を担う若手社員のマネジメントに奮闘している。

「今の20代は自分の意見を持っている方が多いと感じます。あまり口を出さず、一歩引いたところで見守り、困っていそうであれば声をかけよう。適切な距離感を保ちながら、何かあった時に気軽に相談をしてもらえる、話しかけやすい気さくな上司を目指しています。スタッフの育成が、今の私にとって一番重要な役割です。産休に入る女性マネージャーも続々と増えてくるため、安心して産休に入ってもらうためにも多彩な人材育成をして、強い組織を作っていきたいと思っています。そして自分の育てたスタッフが支店長クラスになってくれたら、こんなに嬉しいことはないですね」