

仲介会社からの紹介やキックバックの金額で選択することは禁物

保証内容の免責事項は念入りに確認すべし

72×32 普及進む 事業用家賃保証サービス その1

月額賃料30万円以上の 商業施設でも対応可能

ここ数年で企業の倒産や店舗の閉店が増えている。人手不足の問題も加速しており、不動産賃貸業(特にテナント賃貸業)に関しては賃料未払いになるリスクが高まっている。だからこそ家賃保証のニーズが伸びている。



フォーシーズ
代表取締役社長
丸山 輝氏

保証する月額賃料に上限がなし 何でも立替え可能な「4C・sテナント保証」

フォーシーズでないところでは、対応できない場合が多い。またテナントからの賃料等の支払いが遅れた場合、同社が代わり金銭機関営業日3日以内に立替えを実施。立替えは、何でも可能となっており、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、保証範囲となる。保証は明け渡しまで実施。明渡し訴訟に至った場合も立替えを続け、裁判の手続きも行う。物件を対象として、不動産オーナー(賃貸人)とテナント(賃借人)の双方から、途変更やオーナー・管理会社の変更といった事態が発生しても保証が切れることはない。この点、他の保証会社でも可能なことが、好まれている。月額賃料300万円を超える商業施設や賃料300万円以上のオフィスである、高額な賃料負担から他の家賃保証会社では対応できないケースが多々見られる。テナント(賃借人)から好まれる要因に、保証料がある。保証料は、大手飲食店舗や賃料1000万円以上のロードサイド店舗など、

新時に支払う年間保証料の2割が、初回保証料として加わり、多店舗展開を行う企業からのリピーター率は非常に高いです。当社も北海道から沖縄まで事業所を構えているため、全国で保証を行うことができた。今後全国展開を目指す。見据える企業にとっても好ましい保証環境でしょう」と語った。

現在全国には約300社の保証会社があると言われている。参入障壁も低いため、新規参入企業は緩やかに増えている。不動産オーナーや管理会社が事業用家賃保証を利用することが増えているが、安易に契約することは、禁物。保証内容とともに、解除条件(保証が切れてしまう条件)も重要だからだ。トラブル発生後に保証されないことが付く場合があり、高額な費用をオーナーが負いかねない。昨今は過度なキックバックを行う営業スタイルの保証会社も増えて

山輝氏は「延滞回数のカウントは1年ごとにリセットされるため、翌年以降は1万円です。多店舗展開を行う大手企業にとってはランニングコストの大幅なカットにつながるが、保証料に上限設定がないことも加わり、多店舗展開を行う企業からのリピーター率は非常に高いです。当社も北海道から沖縄まで事業所を構えているため、全国で保証を行うことができた。今後全国展開を目指す。見据える企業にとっても好ましい保証環境でしょう」と語った。

「保証する物件の月額賃料に上限がないこと」と「立替えが何でも可能なこと」が、好まれている。月額賃料300万円を超える商業施設や賃料300万円以上のオフィスである、高額な賃料負担から他の家賃保証会社では対応できないケースが多々見られる。テナント(賃借人)から好まれる要因に、保証料がある。保証料は、大手飲食店舗や賃料1000万円以上のロードサイド店舗など、

いるが、解除条件に該当した際の高額な費用負担を避ける観点で、フォーシーズのように「保証が切れない」企業を選択することが重要である。