

4C's



フォーシーズ様代表取締役社長
丸山 輝
Akira Maruyama

不動産投資を始めるにあたり、「家賃が想定通りに得られるだろうか」と不安に思う人は多いだろう。そんなオーナーの不安を解消してくれるのが、家賃滞納が起きた場合に保証会社が立て替えてくれる家賃保証の仕組みだ。四半世紀に渡り保証事業を展開してきたフォーシーズ様は、数ある保証会社の中でも「切れない」「手厚い」ことで評判だ。

社長が命よりも大切にしたい会社

複雑な契約にも柔軟に対応 社会を支える 「切れない」家賃保証

取材・構成：林加愛 写真撮影：江藤大作

家賃滞納が起これば 3日以内に肩代わり

「フォーシーズが手掛ける「家賃債務保証」とは、どのような事業なのでしょう。」

丸山 もしものときの「家賃の肩代わり」です。不動産オーナー様の大きな不安の種である家賃滞納の場面で、我々保証会社がセーフティネットになります。

「どのような仕組みで、肩代わりをするのですか？」

丸山 当社の場合で言うと、すべての入居者様からご契約時と、それ以降1年毎に「保証委託料」を受け取り、滞納が発生すれば、金融機関の3営業日以内に、全額オーナー様にお支払いしています。

「オーナーはどのような流れで保証を受けられるのですか？」

丸山 不動産購入時に関わる仲介会社や、購入後に関わる管理会社が、保証会社を紹介して契約する流れが主流です。他方、オーナー様が「この保証会社に」と指定することもあります。保証会社は全国に300社ほどありますが、保証の手厚さ、言い換えれば保証の「切れない」には、違いがあるからです。会社によっては、「こういう場

合は保証しません」という条件が設定されています。例えば、入居者様が倒産・破産されたときなど。しかしフォーシーズの保証は切れずに明け渡しまで保証します。オーナー様にとって、そうした非常事態こそ保証が必要ですから。

「たしかに。とはいえ、あらゆる事態にに応じていると会社の負担も大きくなりそうです。」

丸山 ご心配いりません。賃貸の中でも家賃が高額になる事業用物件や高級賃貸の保証となればそのノウハウはより重要となりますが、独自のノウハウにより、当社は無借金経営を貫き、財務状況の健全さは業界トップクラスです。

「だからこそ、手厚い保証が可能なのですね。また今年5月に、本社オフィスが渋谷に移転されましたが、前オフィス同様、自社ビルを購入されたとか。」

丸山 この業界では、オフィスが自社ビルであることも信頼につながる面がありますから。おかげさまで、本社があるエリアでは契約件数が特に増加しています。

変則的なケースも 柔軟に対応する経験値

「不動産投資市場で、昨今

ある「社会貢献」を果たすための第一歩でした。

「すべての人に住まいを 確保する」という使命

「フォーシーズは、家賃債務保証事業を始めた2001年から、「社会貢献企業」であることと打ち出されています。」

丸山 はい。保証会社が提供するものは、オーナー様の安心だけではありません。入居者様の安心も重要な使命です。身寄りのない方、高齢の方、災害に遭われた方……どのような環境にあっても住む場所や働く場所が確保される社会を実現するために、この事業を始めました。しかし先ほどお話しした通り、初期は人材が揃わず、資金面でも力不足でした。

「今でこそ事業用物件保証シェアナンバー1のフォーシーズにも、そんな時期が。」

丸山 資金繰りが厳しく苦勞

WEBを通して私に直接伝えられます。」

「まるで「目安箱」のような。声が届いたときはどう対応されるのですか？」

丸山 本人に詳細を聞き、必要なら現場に働きかけて改善まで見届けます。その際も、本人の匿名性は厳守されます。十数年前に始めたこの仕組み、今も多くの社員が利用しています。

「十数年前ですか。これまた世に先んじて、こうした仕組みをつくられたのは、何か理由が？」

丸山 その頃の当社は、経営も人材の質も発展途上でした。草創期に中途採用で当社に加わった社員の中には、言葉は悪いですがコワモテ風の者もあり、その下で新卒社員が意見を言えない状況も。これは育成上もコンプライアンス上も問題だ、と考えたのがきっかけです。旧来の業界風を脱却し、創業目的で

家賃収入が守られます!

家賃が払われない場合、フォーシーズがオーナー様に立て替え払いを行います。

入居率アップ!

安心して貸すことができるため空室問題の解消にもつながります。



フォーシーズなら、様々な状況でも保証が切れません。

- 入居者様の死亡
- 入居者様の破産
- 入居者様の逮捕
- 1年毎の保証委託料の未納
- 管理会社やオーナー様の変更

保証会社を選ぶ際の チェックポイント

- 財務内容
- コンプライアンス
- 保証範囲
- 保証期間
- 保証委託料
- 集金代行サービス
- 審査承認率
- 免責事項

※保証範囲や項目が多くても、途中で保証が切れてしまったりは意味がない。最後まで保証されるかどうかもしっかりチェックしよう。

お問い合わせ

フォーシーズ(株)

東京都渋谷区道玄坂1-9-3
4C's道玄坂193ビル

0120-17-1143

https://www.4cs.co.jp/

フォーシーズ 保証 検索