

ビジネスチャンスをつかむ出店戦略！

法人向け賃借人保証システムを活用し 業務を拡大!!

賢明なるフランチャイジーならば、不測の事態も想定して事前に対処しておくのは無論のこと、特に拠点となる店舗に関しては肝要だ。本ページでは、事業用賃借人保証システムを提供する唯一の企業として、今や多くのフランチャイズ向け店舗の賃貸借契約時の保証人代行となるサービスを行っているフォーシーズの事業内容取材した。

家賃滞納保証会社を活用し 初期コストを抑える

「物件を借りて早く事業をスタートさせたい」、誰でもそう望むもの。しかし、法人代表者以外の連帯保証人を求められた場合に、事業用不動産ならではの高額な賃料ゆえに、引き受け手が見つからず困っている人は少なくないだろう。

そこで近年注目されているのが、賃借人保証会社と呼ばれる存在だ。幸いなことに最近では、不動産業者によってはテナントに対して従来の保証人を立てる人的保証ではなく、家賃保証会社を利用することがマストのケースも増えてきている。

保証会社はテナントが家賃を滞納す

ると、その滞納分を立て替える役割を担う。一見、不動産オーナー側のリスクヘッジ目的のように見えるが、実は借り手にとってもメリットが大きいのだ。

そんなテナントとオーナーの双方にとって心強い存在がフォーシーズだ。法人向け賃借人保証システムのパイオニアであり、事業用では業界第1位の実績を誇る。

「店舗、オフィス、倉庫、工場などの事業用テナントには弊社のビジネスサポートシステムをおすすめします」こう語るのは、同社の丸山輝社長。フォーシーズでは、テナント（入居者）が最大家賃1カ月程度の保証料を支払うと、もしテナントが家賃を滞納した場合でも、金融機関の3営業日以内に

立て替えるプランなどを提供している。また、入居審査の優良度合や滞納回数の少なさによって、割引制度もあるという。

オーナーは家賃滞納のリスクを心配しなくてよいので敷金を大幅に減額でき、テナント側に見れば保証人を依頼する際の精神的なストレスが軽減する。

入居審査も短時間で済むうえに承認率98%以上とスムーズなので、多忙な開設準備時間を有効活用でき、さらに敷金の減額分、つまり初期費用を抑えてその分を事業資金に投入することが可能となるのだ。

「経営者からすると、店舗を借りようとする度に親などの保証人に頼まなければならず、その都度心苦しい思い

過去の保証契約にも遡り 切り替えのニーズが増加

このように事業用不動産における家賃保証は、住居用と比べると普及が遅れているが、同社の存在もあり、近年急激に採用され始めている。その結果、新たに増えてきたニーズが「過去の保証契約からの切り替え」だ。

同社のサービスを採用する企業の中には、すでに多数のオフィスや店舗などを構え、事業を展開している企業も多い。そうすると当然出てくるのが、過去に契約した物件の保証人切り替えである。前述したように、保証人は親族をはじめ、自社の役員たちなど多岐に渡り、複数の不動産契約を結んでいる経営者であれば、それぞれの物件に別々の保証人が存在していることになる。

その結果、経営者としては事業を拡大させればさせるほど、保証人を確保しなければならず、ある種矛盾した葛藤を味わうこととなる。

だが同社のサービスに一本化すれば当然保証人は一本化され、ストレスも軽減。またそもその保証人が不在と

賃貸借契約

フォーシーズの保証により、以前まではハードルが高かった物件へも入居可能となり、チャンスが広がる。



おまかせください！

次もお願いします！

入居企業

過去の出店 未来の出店

連帯保証

保証委託料

4c's
フォーシーズ

リスクヘッジ

延滞発生時の
家賃立替

不動産
オーナー

攻めの経営が可能!

将来の出店だけでなく、過去に親族や知人へ依頼していた保証人契約時の精神的負担を排除



▲店舗から工場まで、さまざまな物件での対応が可能

して入居者を守ることも同社の第一の目的となっている。また、多くの保証会社が保証期間6カ月を

なった時のリスクも考えなくて済む。

「多忙な経営者にとって、保証人を探したり依頼をするという一連の作業は、非常にストレスでもあり、事業スピードの妨げにもなります。当社は現在の保証人だけではなく、その方の過去の契約や将来における保証契約まで請け負うことが可能です。一カ所で保証人をまとめられるメリットは、経営者の方であれば分かっていただけだと思います」

実際、こうした過去に遡っての保証人の切り替え事例はここ4～5年前からじょじょに増加してきており、最近では流行の飲食事業や介護施設など、成長産業に携わる企業からの依頼も増えてきているという。

「フランチャイズであれば、本部が加盟店の保証人となるケースもありますが、いくら万全な経営基盤を持っている本部とはいえ、そのリスクは非常に気になる存在です。このように多くの加盟店を抱えるFC本部の悩みも当社では解決が可能です。いち加盟店の経営者だけではなく、それを統括する企業様へのアプローチも今後は積極的に行っていきたいと考えています」

事業拡大にともなう物件の確保 複数の保証人を確保する煩わしさを解決