

# 家賃滞納リスクを回避し 安定の賃貸経営をサポート

安定的な賃貸経営のためには、入居者の家賃滞納リスクを避けることが欠かせない。そんなときに頼りになるのが家賃保証会社のフォーシーズだ。同社の丸山輝社長に家賃保証会社を利用するメリットや同社の強みについて聞いた。



フォーシーズ  
代表取締役社長  
丸山 輝氏

家賃滞納のストレスや  
請求の手間から無縁に

**Q** 家賃保証会社って何をしてくれるの？

**A** 日本で賃貸住宅を借りる際には通常、連帯保証人が必要です。しかし連帯保証人は頼むほうも頼まれるほうにとっても、心理的な負担が大きいものです。さらに昨今では、高齢の単身世帯や外国人が増加しており、連帯保証人を確保しにくい人が増

えています。連帯保証人によつて家賃滞納リスクを回避する時代は、過ぎつつあります。

こうした環境下で、新たなリスク回避の手段として注目されているのが、家賃保証会社です。賃貸オーナーと入居者の間に立ち、入居時の保証や家賃の立て替えを実施することで、安定した賃貸経営をサポートします。

**Q** フォーシーズのサービスについて教えてください。

**A** 当社は1999年に設立された、日本における家賃保証会社の草分けです。店舗やオフィス、倉庫といった事業用不動産や都心の高級マンションなどを中心に、個人・法人を問わず幅広く家賃保証サ

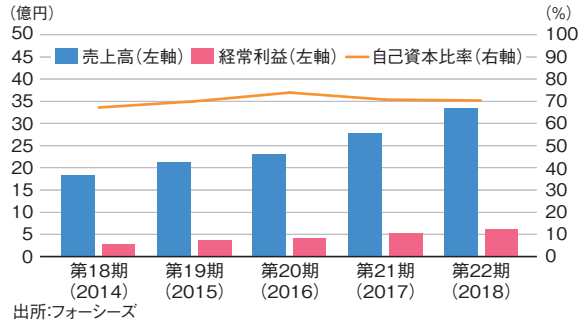
ービスを提供しています。具体的なサービスには、個人向けの『住み替えかんたんシステム』と、事業用不動産向けの『ビジネスサポートシステム』の2つがあります。どちらも何らかの理由で家賃の支払いが遅れると、金融機関の3営業日以内に立て替え手続が取られ、当社からオーナーへ家賃を支払います。立て替えは、契約期間中であれば、何度でも行います。

**Q** フォーシーズを利用するメリットは何ですか？

**A** 最大のメリットは、オーナーが家賃滞納リスクから解放され、安心して賃貸経営に取り組める点です。当社との契約には、保証委託料が必要になりませんが、それは入居者が支払

うのでオーナーが負担する必要はありません。また家賃滞納リスクがなくなるので、敷金を徴収する必要もなくなります。その結果、入居者を選ばれやすい物件となり、さらに安定的な賃貸経営が期待できます。

## フォーシーズの「売上高」「経常利益」「自己資本比率の推移」



出所:フォーシーズ

一方で、当社が家賃を立て替えているため入居者への請求や支払い交渉、場合によっては裁判などの法的手続きも行います。オーナーはいかなる場合でも、滞納によるストレスや請求の間、費用の負担などから無縁でいられ、当社が物件の明け渡し完了の最終局面まで家賃の保証を継続します。

### 財務の健全性に注目 内製化でコスト削減

**Q** 優良な家賃保証会社を見極める際の注意点は？

**A** 保証会社は、いざという時に家賃を立て替えることが使命ですから、財務の健全性は必ず確認してください。当社は無



借金経営で、財務内容に關しても企業調査会社から業界トップクラスの評価を得ています。その理由は、徹底した内製化によるコストの最小化にあります。家賃保証会社の中には、滞納家賃の請求を外部に委託するケースもあるようですが、当社の場合、保証業務の最終局面まですべて自社で行います。

最終局面を外注する家賃保証会社の場合、滞納のリスクが高そうな人や企業は、余分にコストがかかる確率が高いため、なるべく契約したくないと考えるでしょう。保証する家賃に上限を設けることで、リスクに備えている会社もあります。

その点、当社は最終的なリスクも自分たちが引き受

けるので、過去に逮捕歴があったり、反社会的勢力に該当したりする人でなければ、できるだけ保証します。審査に基づく保証の認証率が98%と高いのも当社ならでは。もちろん保証する家賃の上限は設けません。

おかげさまで、事業の拡大とともに当社のリピーターになってくれたり、他社から当社に保証契約を乗り換える法人が年々増えていきます。2020年4月の民法改正で連帯保証契約に関する新ルールが設けられます。賃貸オーナーにとつては、家賃保証会社を利用するケースが増えることが予想されます。健全な財務内容を誇り、保証の最終局面までしっかり対応する当社のサービスをぜひ活用してください。