企業理念の浸透で生まれた独自ビジネスとは

オフィス・店舗の高額家賃保証で参入障壁の高い市場を開拓

オフィスや店舗など高額家賃を保証する「法人向け賃借人保証システム」を業界に先駆けて取り組んでいるフォーシーズ。独自のビジネスが口コミで広がり「高額物件の保証ならフォーシーズ」と紹介案件が増えているという。前年度は過去最高益を達成した同社。リスクが高いため、多くの保証会社が敬遠する高額家賃の保証でどうやってビジネスを確立したのか。代表の丸山氏に詳細を聞いた。

オーナーと入居企業のニーズを満たすビジネス

――業績が順調に推移している要因はなんでしょう。

おそれながら、順調だとは思っていません。ベンチャー企業といわれる会社はもっとハイスピードで成長するものでしょうから、毎年2ケタ成長をしているといえどもまだまだ満足はできないのです。ただ、おかげさまで多くの企業やオーナーから支持されることで、堅実経営を行っています。

我々が手がける法人向け賃借人保証システムは、入居企業から最大1ヵ月分の保証料をいただくことで、家賃延滞が発生した際に当社が立て替えるビジネス。企業は契約するときに保証人を立てる必要がなく、物件オーナーは賃貸経営を安定させられます。

もともと日本は世界的に見て、オーナーよりも賃借人が法律で守られている国。家賃不払いが起きた際、明け渡し訴訟になると非常に時間がかかるうえに家賃の未収が増え、訴訟費用もかさむ。そのため、あらかじめ敷金を高く設定してリスクを回避する傾向に。

一方、入居を希望する企業は、「敷金は少ないほうがいい」と考えます。そこで当社が保証をすれば、家賃滞納リスクを回避できるため、大幅な敷金の減額が可能。そうすることで、双方の要望を満たしているのです。

――同業他社との違いはありますか。

まず、保証額に上限がありません。保証会社の多くはリスク回避のため、できるだけ保証額を抑える傾向にあります。しかし、実際に保証が必要とされるのは家賃が高いケースなはず。そのため、当社では上限を撤廃しているうえに、明け渡しまで家賃全額を保証しています。

また、家賃だけでなく、明け渡し訴訟、強制執行まで行っているのです。

人のやらない仕事をするそれが社会的価値を生む

――リスクが高いうえにかなりの手間がかかると思います。なぜそこまでして、サポートするのでしょう。

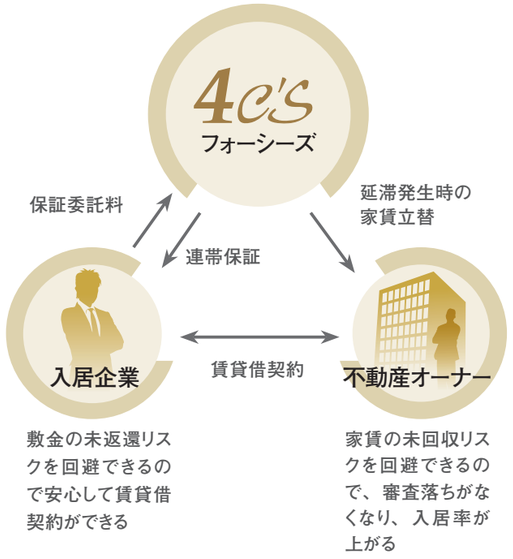
当社には「人の煩わしいと思う事、やりたくないと思う事を行い、社会に貢献致します」という企業理念があり、それを実行するためです。確かに保証額が大きいとリスクは高まりますし、強制執行をする際は現場で汗をかくことになります。しかし、それこそが当社の社会的価値だと考えているのです。

言うのは簡単ですが、そうした体制づくりには苦労しました。2007年頃は利益が出ているのにもかかわらずキャッシュフローが不安定化し、黒字倒産の危機を迎えたこともありました。

フォーシーズ
代表取締役社長
丸山 輝
まるやま あきら

1968年、福岡県生まれ。1991年に古物商・質屋業として創業。1999年、古物商・質屋業の店舗展開を進めるためフォーシーズ株式会社を設立し、代表取締役となる。2001年に賃借人保証事業を開始し、その後、主要都市に拠点を置き業務を拡大する。2009年に一般社団法人賃貸保証機構の理事に就任。著書に『家主破綻』(幻冬舎)がある。

賃借人保証ビジネスの仕組み



独自のビジネスモデルを構築できた3つのポイント

1）組織改革を断行しキャッシュフローを改善

P/L上の目先の利益に追われるのではなく、キャッシュフローを重要視することにより、高い自己資本比率での無借金経営を実現

2）業務を内製化しつつコストダウンを実現

賃借人の保証だけでなく、明け渡し訴訟や強制執行まで内製化。そのほか徹底したコストダウンにより、低コスト体制を実現。その結果、上限なしの保証を可能にした

3）経営理念に共感した人材の育成

現場で汗をかく必要があるので、大手企業が参入しても続かない。会社の理念に共感した人材を育成することで、ビジネスモデルを実現した

リスクの高い急激な成長よりも長寿企業となり永続的な社会貢献を

――今後のビジョンを教えてください。

東京都内の拠点を増やしていきます。数年以内に2、3拠点を出しつつ、全国拠点の人材を増強していくのが当面の目標。そうすることで、これまでと同等の成長率を保っていけると考えています。

また、東京と福岡の自社ビルに託児所を設置しているのですが、これが社内外で好評を博しています。社員の多様な働き方を支援するために始めたのですが、会社規模が拡大すれば事業化も検討するかもしれないですね。

リスクが高くなるような急激な成長は望んでいません。会社を存続させていくことが私の優先すべきことだと思っていますから。長寿企業を確立し、永続的に社会貢献をしていきます。

また、そうした人材を現場で育成するマネージャーの研修も積極的に行っています。

フォーシーズ株式会社

設立／1999年3月
資本金／3億3,200万円
売上高／21億2,553万円(2016年7月期)
従業員数／169名(2016年4月1日現在)
事業内容／賃貸人保証事業
本社／東京・大阪
事業所／札幌、仙台、東京、横浜、埼玉、千葉、名古屋、大阪、京都、神戸、岡山、広島、福岡、沖縄
URL／http://www.4cs.co.jp/

0120-17-1143
(10:00～17:00／土日祝日も営業)