

優良な家賃保証会社を味方にして 顕在化する家賃滞納リスクに備える

フォーシーズ

家賃滞納が現実問題としてオーナーの心配の種となっている。商業ビル、工場、店舗から、ワンルームマンションまで幅広いオーナーに向け、家賃滞納発生時に万全のサポートを行うのが家賃債務保証会社である。



フォーシーズ
代表取締役社長
丸山 輝氏

3営業日以内に 家賃を立て替える

新型コロナウイルスの感染拡大により、経営難に陥る企業や店を開けられない店舗、収入を得られない個人が急増し、家賃滞納リスクが顕在化している。「私たち保証会社は、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し、テナントとオーナーの双方をサポートしています。コロナ禍により、お問い合わせ、お申し

込みが急増しています。そう語るのは家賃保証会社フォーシーズの丸山輝代表取締役社長だ。

同社ではオフィス、工場、飲食店、マンションなど個人・法人のオーナーに向け、家賃保証サービスを提供している。家賃の支払いが遅れると金融機関の3営業日以内に家賃が立て替えられ、オーナーに支払われる。保証契約に必要なとなる保証委託料は入居者が負担するので、オーナーが支払う必要はない。

オーナーの負担を減らし 最終局面までサポート

オーナーのなかには管理会社に保証を二任している場合も多い。また不動産業者から紹介されて、保証

会社と契約している場合もある。保証会社が入っていれば万全と思うなかれ、実は全ての保証会社で一律にフォーシーズ社と同等の保証が受けられるわけではない。「実際に家賃延滞から裁判を経て強制執行、または任意の明け渡しで什器が運び出され、解決されるという最終局面に遭遇した際に、「ここまでやってくれるのか」と安心できるか、保証会社の真価が問われると思います」。例えば荷物が残ったまま、後の作業はオーナーに丸投げという会社もあるという。また、裁判時にオーナーのみが原告となり、保証会社が表に出ない場合もある。

フォーシーズでは荷物撤去はもちろん、必要に応じて荷物保管を行う。裁判

はオーナーと連名で原告となる。家賃滞納から退去まで、ストレスの多い状況

でも、安心して最終局面まで任せることができるのだ。もちろん明け渡し完了まで家賃保証も行われる。

保証会社選びのコツは 財務体質の健全さに注目

現在、同社には毎日のように新規の依頼が全国から寄せられている。そのほとんどがオーナー同士の口コミにより「フォーシーズの評判を聞いたから」というもの。「コロナ禍によりオーナーから『保証会社は必要だ』という再認識をいただき、多くのお問い合わせをいただいています。また連帯保証契約に関する法改正により注目をいただいているのも要因です。現状、保証会社が果たす役割は大きくなっていますが、新型コロ

ナウイルスの影響により倒産する保証会社も多くありました」

倒産の原因は緊急事態宣言直後、解除後、そして現状に至るまでに起きた家賃立て替えの波にあるという。フォーシーズでいえば、5月の家賃立て替えは例年の50%増しにも上った。

「立て替えて、全て終わりはなく、その後の回収業務も発生するため、資金だけでなく、人員、ノウハウだけで必要がありま

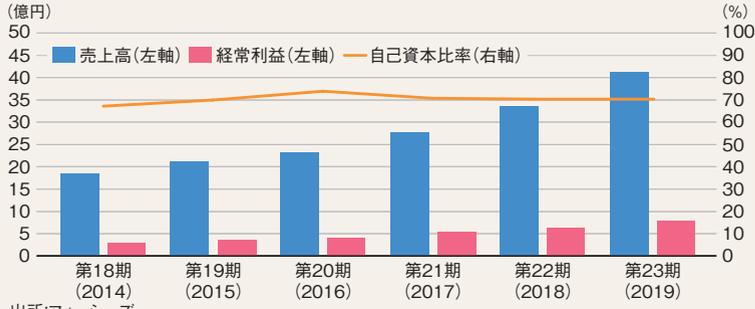
す。しかし自己資本比率が低く、人員不足で業務が急増する局面で対応できない保証会社もあるのが事実です。そのような保証会社の場合、将来に渡り、保証を任せることは難しくなります」

新型コロナウイルスの影響

で入居者が破産、また会社全体が高齢化し、病気で入院、死亡するケースもある。現在は行政による家賃補助が行われているが、それが永久に続くわけではないため、先々の保証会社の負担は増加傾向にあると思われる。いざという時に安心してサポートを受けるため、保証会社選びのコツをお尋ねした。

「財務体質の健全さが第一です。当社は無借金経営で、企業調査会社からも業界トップクラスの財務内容と評価をいただいています。5月のような立て替え急増時であっても、仮に同様の状況が2年続いても倒産しません。あわせてノウハウと人員体制が備わっている保証会社を選ばれることをお勧めします」

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