保証範囲や各種サービスに違いあり
事業用家賃保証の近況に迫る

住居だけでなく事業用でも普及してきた家賃保証サービス。保証の範囲を広げる企業やその他サービスを拡充させて、総合的な魅力をアピールするなど各社で違いが見える。4月22日発行の特大号では一部の保証会社を紹介したが、今回は紹介しきれなかった他社の事例を掲載する。ここ数年で参入してきた企業や事業用家賃保証を改めて見直し注力する企業など、各社で思惑や差別化・特徴付けにまで変化が見られる。

全保連

代表取締役　副社長執行役員
茨木　英彦氏

店舗・事務所向け保証プラン「Z－Business NEO」

保証内容を大きく拡充　保証限度額24カ月分相当に

2001年11月設立の全保連（沖縄県那覇市、東京都新宿区）は、家賃債務保証事業を展開している。2022年7月からは、全保連が保証して未払い家賃の立替払いを行う新しい店舗・事務所向け保証プラン「Z－Business NEO」の提供を開始した。

Z－Business NEOは、これまで提供していた店舗・事務所が対象の事業用商品の保証内容を大きく拡充させたサービス。プラン全体の保証限度額は、24カ月分相当にアップ。家賃（賃料）や共益費・管理費、駐車場料金、水道料金や町費・区費、賃貸借契約における更新料、その他毎月定額で賃借人が負担するもの等が対象だ。また修繕費・ハウスクリーニング費用・残置物撤去費用・ゴミ処理費用も月額賃料の24カ月分相当額まで保証する。加えて解約通知義務違反や早期解約による違約金・損害金も保証（月額賃料の24カ月分相当額内）する。初回保証委託料は月額賃料の100％で、最低保証委託料は4万円。継続委託料は4万円。継続の場合の年間保証料は月額賃料の10％最低保証委託料は1万円となる。

▲家賃保証の普及が街の発展に寄与？

特徴は保証実行に際しての審査力。指定信用情報機関の日本信用情報機構（JICC）をはじめ、AIやビッグデータを活用した確実かつ正確な審査を実施している。またオーナーからは「概算払方式」と呼ばれる商品も好評。振替日当日（金融機関休業日の場合は翌営業日）に収納代行業者から、信託口座を経由してオーナーへ確実に家賃が入金されるため、「安心」を求めて利用するオーナーも多い。

代表取締役副社長執行役員の茨木英彦氏は「事業用でも家賃債務保証サービスが認知され始め、大手上場企業でも敷金の流動化等のメリットを求めて利用率は伸びています。今後は、ファンド・REITや海外の機関投資家等のニーズも見極めながら、Z－Business NEOを提案していきます。また当社はDX化にも注力しており、30名ほどのDX部門を社内に抱えて業務を推進しています。AI審査導入を積極的に進めてきたこと、保証業界の雄として不動産業界のDXを視野に入れていることなど、利用されるオーナーや不動産事業者の利便性等も加味し展開しています」と語った。

事業用の家賃債務保証が普及してくると、今後は他社のサービスに切り替えるオーナーも増えてくるものと予想される。Z－Business NEOのように、保証範囲や利便性に優れたサービスを把握しておくことも重要と思われる。