

ビジネスチャンスをつかむ 出店戦略!

フォーシーズは、「社会貢献」というミッションを掲げた家賃債務保証会社だ。オフィスや店舗など、事業用物件に特化した法人向け保証サービスを通じて、企業の成長を支えてきた。さらに2023年にグループ会社となる「4C'sパートナーズ」を設立し、新規事業として「4C's事業承継サービス」の展開をスタート。家賃債務保証事業で築いたネットワークで、居抜き物件の売り手と買い手をつなぐマッチング支援を行っている。新規事業について、同社の加藤奈津美氏に話を聞いた。



フォーシーズ(東京都渋谷区)

エリアマネージャー

加藤奈津美氏

PROFILE かとう・なつみ

2006年にフォーシーズに入社。営業部やカスタマーサポートセンター、新卒採用業務等に従事。2024年よりグループ会社である4C'sパートナーズでサービス開発や営業活動に携わる。顧客一人ひとりに寄り添った対応、社会貢献性のあるサービス提供をモットーに仕事に取り組む。

家賃債務保証事業でのテナント支援実績を活かし 事業承継サービスとして店舗物件のマッチングを開始

側は家賃回収のリスクや手間を軽減できる。

物件オーナーだけではなく借主にとってもメリットは大きい。連帯保証人を立てる必要がないため、契約手続きがスムーズになり、新規出店など、収入の見通しが立てにくい状況でも物件が借りやすくなる。こうした利点から、家賃債務保証会社の利用は今や賃貸契約において欠かせない存在となっている。

現在、日本全国には約300社の家賃債務保証会社が存在するが、家賃が高額な事業用物件を専門に扱う

会社は少ない。そうした中、同社はオフィスや店舗、貸地や倉庫、社宅といった事業用物件に特化した保証サービスを提供し、多くの新規出店を支えてきた。

2023年にグループ会社を設立 新たに事業承継サービスを開始

同社は2023年9月にグループ会社の4C'sパートナーズを設立し、新たな事業として「4C's事業承継サービス」を始めた。店舗出店時の物件のマッチングから、拡大や事業の見直しのための移転時の退

店サポートなど、事業承継のバトンを渡す側、受け取る側、どちらの立場からも活用できるサービスだ。フォーシーズは家賃債務保証事業を行う中で店舗経営者と日常的な接点を持っており、「新たに出店したい」「店舗の縮小を考えている」といった経営者の声が日々届く。そこから事業承継のサポートを行うサービスの可能性を感じ、このサービスがスタートしたという。

事業承継サービスの中の一つに、店舗出退店時の居抜き物件活用がマッチングがある。居抜き物件とは、前の店舗の内装や設備が残ったままの物件を指す。前の店舗の設備代や内装が残された状態で引き渡しとなるため、給排水や電気、内装等の工事を行わずに利用を開始することができる。工事費や設備費がかからないので、初期費用を抑えることができ、開店までの期間も短くて済むことが大きなメリットだ。

また、退去をする際も居抜きを活用することで退店費用が大幅に抑えられる。通常、物件を退去する際は

内装や設備をすべて撤去する原状回復工事が必要になり、多くの費用が発生する。しかし、居抜きでの退去の場合は、原状回復は不要となり、費用の発生を抑えることができる。さらに、内装や設備に価値があると査定された場合は売却益を得ることができる。

4C'sパートナーズでは提携する不動産会社やビルオーナーからあ

らかじめ物件情報を集めておき、出店を検討する企業の希望条件に合う案件を紹介。居抜き物件はもちろん、内装を一から作り上げることができるスケルトンの物件も取り扱っている。出店希望者のニーズに対応した物件の紹介が可能だ。

4C'sパートナーズでは全国で家賃債務保証事業を行うフォーシーズのネットワークを活かし、一般に

はまだ流通していない情報や解約予告が出たばかりの店舗情報を集約して、スピード感のあるマッチングを可能にする。

退去コストも抑え テナント企業の発展を支援

テナントの退去理由はネガティブなものばかりではなく「より良い立地」や「より広い物件」への移転といった前向きな事情が多い。しかし、店舗を手放す際には原状回復費用や違約金など、大きなコストがかかる。そのような時に「居抜きで売却したい」と思っても、どこに相談すればいいかわからないケースは多いという。4C'sパートナーズは全国で家賃債務保証事業を行うフォーシーズのネットワークを活かし、情報集約やマッチングを行うだけではなく、物件の管理会社やオーナー側との折衝や買い手側との売却条件の交渉のサポートも行っている。

本サービスは同社が運営するプラットフォームから利用が可能だ。入居を希望する店舗の条件や売却したい店舗の状況等を登録すると、担当者付き、条件にあった売り手や買い手の提案を受けることができる。また、集約した物件情報の一部はプラットフォームに掲載されている。掲載情報は未公開に近い希少なもの

4C's事業承継サービス活用のメリット

居抜き物件の活用は、出店時・退去時、それぞれに大きなメリットがあり、コストをかけずに出店や退去ができる。

出店時

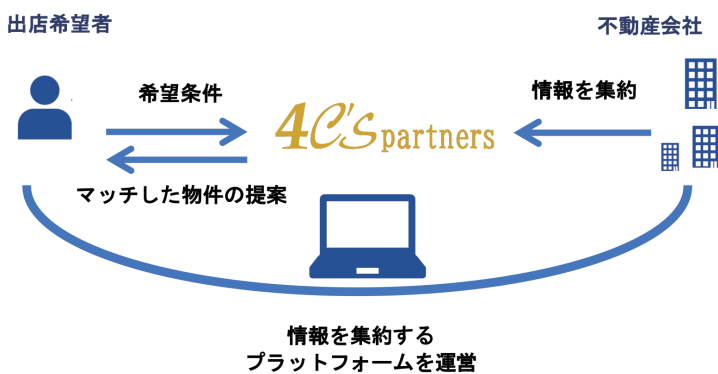
- ・水回り等の内装工事が不要になり出店費用を抑えられる
- ・開店までの期間が短縮できる

退去時

- ・原状回復費用がかからない
- ・営業終了後、空家賃を支払う期間が圧縮できる

居抜き物件を活用したくてもどこに相談したら良いかが分からないという声は多い。4C'sパートナーズは全国の不動産会社とのネットワークを活かし、顧客の希望にマッチした相談先や案件の紹介を行っている。

4C'sパートナーズの提供する居抜き物件マッチングサービス



会社概要

フォーシーズ株式会社

TEL:0120-17-1143

東京都渋谷区道玄坂1-9-3

4C's道玄坂193ビル

URL <https://www.4cs.co.jp>

4C'sパートナーズ株式会社

TEL:0120-442-777

東京都渋谷区道玄坂1-9-3

4C's道玄坂193ビル

URL <https://www.4cs-partners.co.jp>