

民法改正に対応& 中小・ベンチャー企業の資金ニーズに応える 『敷得-shikittoku-』提供開始 日本商業不動産保証×双日リートアドバイザーズが共同開発

オフィス・店舗等商業用不動産の賃貸に関わる預託金に代わる制度として、保証を提供することで事業資金を確保し、“企業出世”をサポートする、株式会社日本商業不動産保証（本社：東京都港区、代表取締役社長：豊岡 順也、以下「日本商業不動産保証」）は、日本リート投資法人の資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：杉田 俊夫）と共同で、2020年4月の民法改正に伴った連帯保証人に代わる保証サービス「敷得-shikittoku-」を開発し、提供を開始しました。



日本リート投資法人

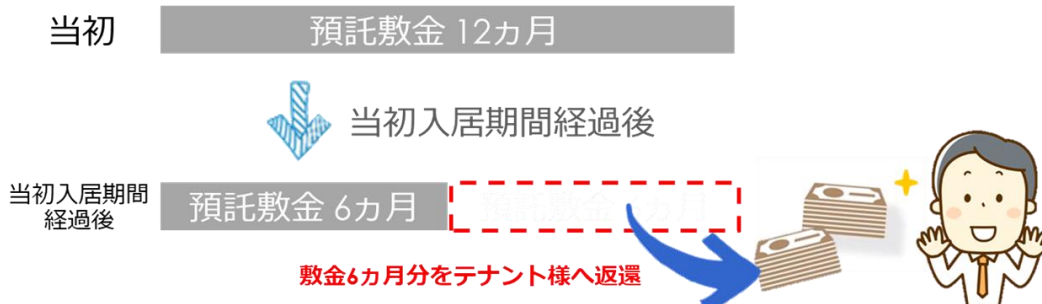
■共同商品「敷得」とは？

共同商品「敷得」とは、2020年4月の民法改正に対応した連帯保証人に代わる保証サービスです。オフィスを借りる際の連帯保証人が不要となる上、テナントへのメリットとして、当初入居期間が経過後、テナントの財務状況が一定以上であれば、敷金が半額返還されます。

<具体例>

普通借2年、月額賃料100万円、敷金12カ月の物件の場合

2年後、業績が一定以上の好調であれば、敷金6カ月分600万円の返還を受けられることになります。

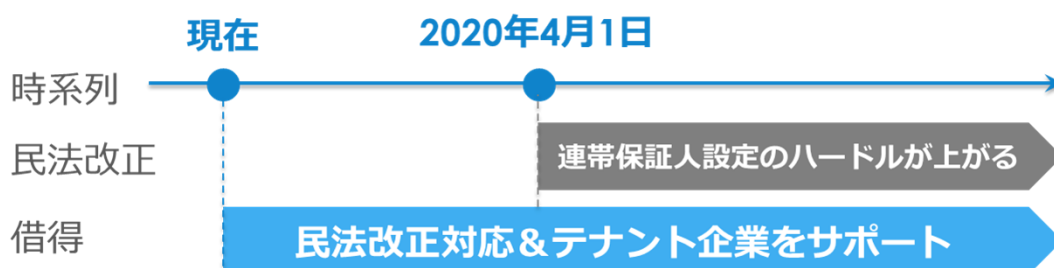


上記の事例のように、テナントにとっては、通常眠ったままになってしまう敷金を運転資金に活用することができ、事業資金を前向きな投資に充てられる為、企業成長に繋がるサービス内容となっています。

■サービス開発・導入背景

1年後に迫った2020年4月の民法改正施行により、今後、新たにオフィスビルへの入居を考えている企業（テナント）は、連帯保証人の確保が難しくなる為[※]、特に、連帯保証人を設定せざるを得ない中小・ベンチャー企業においては、連帯保証人の代わりに保証会社の利用が主流になることが予想されていますが、連帯保証人を不要とする保証サービスは数が少なく、また、テナントにとってメリットのある保証サービスは、これまで限られていました。そこで、日本商業不動産保証は双日リートアドバイザーズと、新たにオフィスビルへの入居を考えているテナントがより入居しやすく、また、入居後もテナントの事業成長につながる、民法改正対応のサービス「敷得」を共同開発しました。

当サービスの提供により、入居する企業（テナント）は、連帯保証人を設定する必要がない為、企業のリスクを個人に負わせることなくオフィスに入居できます。また、当初入居期間（普通借家契約2年、など）経過後に財務状況が一定以上であれば、入居時に預託した敷金の半額が返還されます。これにより、通常、運転資金として活用することができず眠ったままになってしまう敷金を、テナント企業が事業成長のための運転資金に有効的に充てることができます。



※連帯保証人に関する民法改正概要

2020年4月1日から、民法改正が施行され、保証に関する民法のルールが大きく変更されます。

連帯保証人が負うべき最大限度額を定めること、また契約締結時に借借人が連帯保証人に対して財務状況を説明し、かつ書面等で残さなければ連帯保証の効力が無効となる可能性があり、これに伴い、書類の作成等手続きが煩雑になることが予想されます。

加えて、最大保証極度額が明記されることで、保証人になることを躊躇する人が増加することや、社宅や事業用不動産における財務情報提供が足かせとなり、個人の連帯保証人を付けられない場面等が増えることも想定されます。これは、特に現在、連帯保証人を付けざるを得ない中小企業・ベンチャー企業に影響があります。

そこで、連帯保証人の代わりに注目を集めているのが保証会社の存在です。今回の民法改正の対象は、「個人保証」に限られ、保証会社などの保証では従前通りに極度額を定める必要がないため、今後ますます保証会社の利用が増加していくと推測されます。

■日本リート投資法人について

日本リート投資法人は、総合型REITの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、「機動的かつタイムリーな投資」と「投資主との利害一致の徹底追及」を通じて、投資主価値の最大化を図ります。中でも都心中規模オフィスを中心として築いた、リスク耐性の強い“磐石なポートフォリオ”を強みとしています。日本リート投資法人の資産運用会社である双日リートアドバイザーズは『テナントの成長と共に歩むリート』を掲げ、単に床を貸すだけでなく、テナント視点での差別化戦略の一環として、本サービスを開発しました。

<会社概要>

会社名：日本リート投資法人（URL：<http://www.nippon-reit.com/>）

所在地：東京都港区新橋1丁目18番1号 航空会館3F

代表者：執行役員 杉田 俊夫

設立：2010年9月8日

■株式会社日本商業不動産保証について

日本商業不動産保証はオフィス・店舗など商業用不動産の賃貸に関わる預託金に代わる制度として保証を提供しております。代表的な保証サービス「保証金半額くん」は、万が一テナント企業の倒産・破産などの賃料不払いが生じた場合には、日本商業不動産保証がオフィスの賃料債務・原状回復費などを保証することを前提に、ビルオーナーが入居企業の支払う保証金(敷金)を減額するサービスです。また、企業は保証金(敷金)という入居・移転に際し必要な初期費用を抑え、その減額分の資金の有効活用が期待できます。こうした保証サービスの普及により、ベンチャー企業支援・企業成長支援を推進してまいります。

<会社概要>

会社名 : 株式会社日本商業不動産保証 (URL : <https://jpcpg.co.jp/>)

所在地 : 東京都港区海岸1丁目2番20号 汐留ビルディング3F

代表者 : 代表取締役社長 豊岡 順也

設立 : 2011年9月16日

資本金 : 516百万円