

2019年10月23日
株式会社日本商業不動産保証

中国地方初！！ベンチャーなどの企業成長促進が活発な「岡山県」に オフィス移転の初期費用を“最大ゼロ”に大幅削減する保証サービス展開 “株式会社ワイケイとの提携”により 事業用物件において審査から保証までを全面採用 岡山県が注力する「企業成長」と「地域活性化」を促進 2020年4月の改正民法にも対応

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、岡山県倉敷市の賃貸アパート、賃貸マンション、土地、一戸建て、テナント、駐車場などの不動産情報や、賃貸管理、資産活用を行う株式会社ワイケイ（本社：岡山県倉敷市、代表取締役 栗元浩二、以下「ワイケイ」）と提携し、岡山県（倉敷市）への保証展開を開始します。



■提携背景

岡山県では、「戦略的企業誘致の推進」の一環として、「企業誘致補助金の拡充」「ベンチャー企業の育成」「本社機能移転促進」「新たな手法を活用した誘致活動」の4つを掲げ、補助制度の拡充や新たな手法による企業誘致活動を導入するなど、企業誘致と投資促進を図るとともに、ベンチャー企業の県内での定着や本社機能の移転に伴う雇用の創出を促進しています。

その一方、ベンチャーの増床や企業移転のための初期費用として、家賃の平均8ヶ月～12ヶ月分かかる敷金は、その莫大なインシャルコストから、企業の成長のための増床・移転の阻害となっているという現状があります。

また、2020年4月の改正民法施行により、今後不動産オーナーは入居企業より個人の連帯保証人の確保が難しくなることが想定される為、代わりに保証会社の利用が主流になることが予想されるとともに、テナント（企業）側にとっても、連帯保証人をつけることで入居できていた物件への入居が難しくなるともされています。

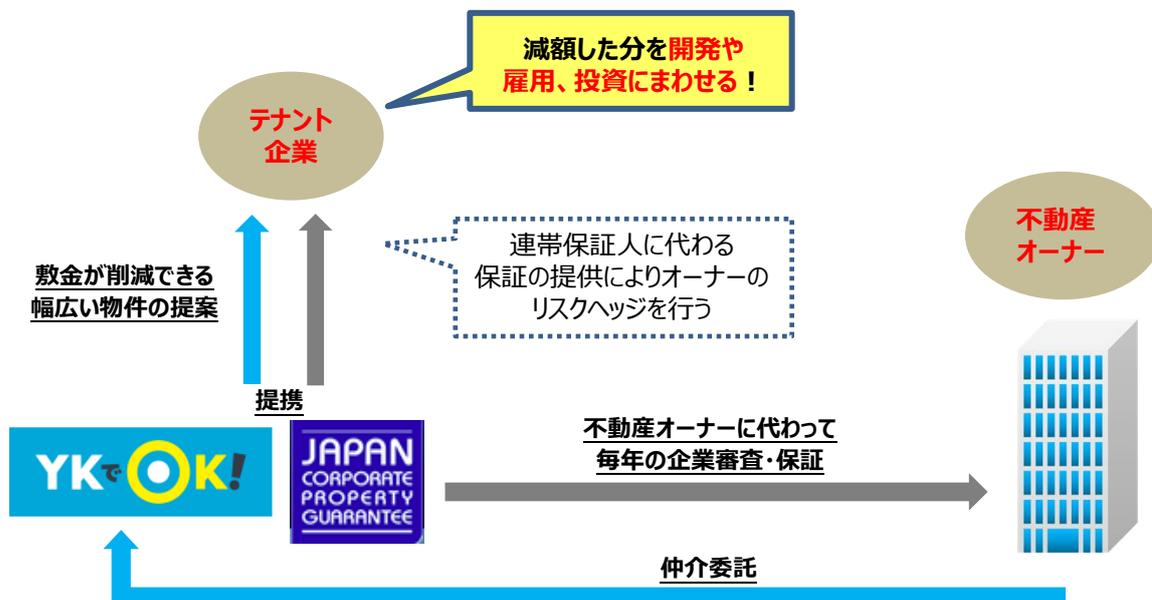
そこで、岡山県で売買仲介を中心としたサービスを提供しているワイケイと提携し、当社の民法改正対応の保証サービスをワイケイが全面採用することになりました。本提携により、岡山県の不動産オーナーは、保証を活用した最適なリーシングを行い、企業の入居を促進することが可能となります。

※株式会社ワイケイ・株式会社日本商業不動産保証共催の民法改正セミナーを12月9日(月)に開催します。

民法改正が不動産経営において、どういった影響を与えるのか、オーナーのリスクや対応策について実際に弁護士をお招きし、詳しく解説いただきます。

詳細は株式会社日本商業不動産保証または株式会社ワイケイまでお問い合わせください。

■サービス内容



万一企業の債務不履行が発生した場合には日本商業不動産保証が保証することを前提とし、入居企業がビルオーナーに預け入れる敷金（保証金）を減額にするサービスを提供します。これにより、ベンチャー・中小企業は過大な資金調達に悩む必要がなくなり、また敷金の減額分を開発費用や新たな雇用、投資にまわすことも可能となり、有効な資金活用が期待でき、岡山県での企業活性につながります。加えて2020年4月の民法改正施行により、今後、新たに事業用不動産へ入居する企業（テナント）は、連帯保証人の確保が難しくなりますが^{*}、当サービスを活用することにより、日本商業不動産保証が保証を提供することで、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物件へ入居することができます。

また、不動産オーナー側も入居審査を行い、優良企業が入居しやすくなることにより、ビル自体のブランド力向上につながるなど複数のメリットを得ることができます。さらに、入居後も企業の財務状況を把握できることから、リスクヘッジや増床等最適な対応も可能となります。

今回のワイケイとの提携は、今後ますます岡山県での企業誘致やベンチャー企業の育成をより活発化させ、地方経済活性化へとつなげる一つの貴重な機会でもありと考えています。今後も当社の保証サービスによってビルや企業の活性化を目指し、地域活性化を推進していきます。

※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

- ・連帯保証人が負うべき最大限度額を定めること
- ・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ること

になるなど大きく変更されます。

この改正により、書類の作成等手続きが煩雑化されることが予想されるとともに、保証人になることへの心理的ハードルの増加、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にくくなることも予想されます。

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。

■当社保証サービス導入事例

不動産オーナーが敷金を0にすることで、テナントは通常敷金として寝かせてしまう資金を内装費や事業資金に充てることができます。また、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保証を行い、オーナーもリスクを回避するとともに、不動産のブランディングを行うことが可能です。



<物件情報>

面積：49.48坪

所在地：岡山県倉敷市本町10-2

敷金：通常賃料の5か月分が当社保証サービス導入により“敷金0”を実現

美観地区内の物件。

倉敷市内の中でも白壁と瓦屋根が印象的な建物が軒を連ねる「倉敷美観地区」は、岡山県屈指の観光地として人気を集めています。

■株式会社ワイケイについて

岡山県倉敷市の賃貸アパート、賃貸マンション、土地、一戸建て、テナント、駐車場などの不動産情報や、賃貸管理、資産活用のサポートを中心に行っており、仕事を通じて多くの事を学び、お客様・地域に貢献できる企業を目指しています。

<会社概要>

会社名：株式会社ワイケイ（URL：<https://www.yk-net.co.jp/>）

所在地：岡山県倉敷市笹沖449-4

代表者：代表取締役 栗元浩二

事業内容：不動産の売買仲介・宅地開発・不動産買収、不動産の賃貸斡旋[アパマンショップ]

不動産の管理・サブリース・リフォームの提案、施工の提案・土地有効活用、投資運用の企画・運営



■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「フラットオフィス」は、万が一テナントに倒産・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、入居企業の敷金、原状回復費用、連帯保証人、保証委託料を不要にするサービスです。また、企業は敷金（保証金）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。

<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：〒105-0003 東京都港区西新橋1-7-2 虎の門高木ビル3階

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：62,930万円