

【報道関係者各位】

2020年2月26日
株式会社日本商業不動産保証

2020年4月の改正民法施行に向け、連帯保証人に代わる保証サービスを促進 “審査と保証によるテナントマネジメント”で物件価値向上の取り組みを開始 日本リート投資法人と審査導入に関する協定締結

～日本リート投資法人が当社審査を入居審査基準の一環として新たに採用～

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）と審査導入に関する協定を締結し、日本リート投資法人が保有する物件の入居審査の一環として当社の審査を導入します。



日本リート投資法人

■ 日本リート投資法人と審査導入に関する協定締結背景

2020年4月に改正民法が施行されるにあたり、「個人保証」の保護の観点からビルオーナーは連帯保証人が取りづらくなることが予想されます。そのため、ビルオーナーは、入居後の賃料の未払いリスクを避けるため、より与信調査と管理が重要となり、入居審査を精緻に行う必要があります。また、万が一の場合に備え、連帯保証人以外の担保をとることも重要となります。

このようなテナント企業のオフィス入居の際の審査が重要になっていく背景の中で、当社の保証は、優良な企業のみを保証の引受対象としていること、また保証引受後も毎年、審査を実施してテナントの現況を把握することにより、極めて低い保証履行率を維持しており、ビルオーナーにとっても与信管理に有用な審査となっております。また、賃貸借契約と保証契約、ともに連帯保証人を不要とできるため、改正民法に基づく連帯保証人に関するビルオーナーの対応も不要となります。

これに対し、以前より、共に取り組みを行ってきた日本リート投資法人は、当社の審査と民法改正にも対応した保証サービスを高く評価していること、さらには日本リート投資法人が特化して運用している中規模オフィスビルについて、よりきめ細かいテナントへのアプローチと内容把握に努めていくことがきっかけとなり、今回の協定の締結に至りました。この締結により、日本リート投資法人は、従来の入居審査基準に当社の審査を追加するとともに、従来の連帯保証人に代わる担保として当社の保証の活用が可能になりました。日本リート投資法人は、当社の審査を活用し、入居後もテナントの状況を把握していくことで保有するビルの管理及び価値向上に取り組むこととしています。

本取組は、2019年12月から順次、新規入居申込時の当社審査を実施しており、また、既に入居しているテナント企業についても希望があれば、連帯保証人を保証と置き換えることを認めています。

今後も、日本リート投資法人における民法改正以後のリスク管理の貢献に努めるとともに、ビルオーナー及びテナントの事業の成長とリスクマネジメントに寄与する保証事業の拡大を目指してまいります。

<連帯保証人に関する民法改正概要>

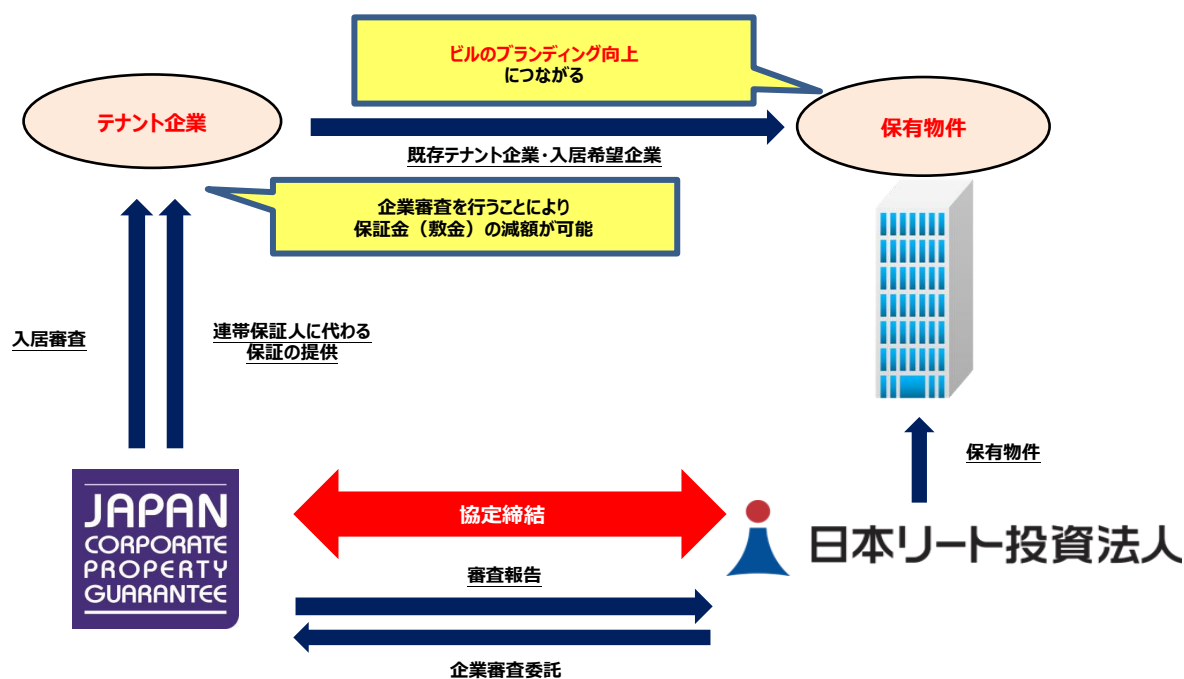
2020年4月1日から、民法改正が施行され、保証に関する民法のルールが

- ・連帯保証人が負うべき最大限度額（極度額）を定めること
 - ・契約締結時に賃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が取消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、連帯保証人になることへの心理的ハードルの増加、連帯保証人に対する賃借人の財務情報説明義務が足かせとなり、個人の連帯保証人を付けにくくなることが予想されます。

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。上記の民法改正の対象は、「個人保証」に限られ、保証会社などの法人での保証には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と審査導入に関する協定関係図



- ① 日本リート投資法人の入居審査における参考情報として、当社が審査を受託。
- ② 入居希望企業の審査を実施し、その結果を日本リート投資法人に報告。
日本リート投資法人はその審査結果を入居判断の参考とする。
- ③ 従来なら連帯保証人を設定する企業の場合、当社保証での代替が可能。企業のニーズに応じて敷金の減額も可能。
- ④ すでに入居している企業においても希望があれば、連帯保証人と保証を置き換えることが可能。

ビルオーナーにとって民法改正後のリスク管理の選択肢となります。

■ 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“盤石なポートフォリオ”を強みとしています。

<会社概要>

法人名 : 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3階
代表者 : 執行役員 杉田 俊夫
設立 : 2006年11月2日
運用会社 : 双日リートアドバイザーズ株式会社 (URL : <http://www.sojitz-sra.com/>)

■ 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敷金（保証金）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、入居企業の預託敷金を半額にできるサービスです。入居する企業は敷金という入居・移転に際し必要な初期費用を抑え、その減額分の資金を事業に有効活用することができます。

<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