

【報道関係者各位】

2019年3月19日
株式会社日本商業不動産保証

＜開業資金約「1,200万円」が全額無料＞ 敷金・造作費用・保証料・連帯保証人がすべて不要 “次世代型出世ビルプロジェクト”における初の店舗型サービス 『フラットショップ』第1号店発表 ～入居当日から営業開始可能～

2019年3月7日(木)：テナント募集開始、2019年3月28日(木)：内覧会実施予定

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、“次世代型出世プロジェクト”の一貫として敷金・造作費用・保証料・連帯保証人を不要とし、開業時の負担を一切なくした初の店舗型サービス『フラットショップ』を株式会社小鍛冶が保有する「神田駅前・ラーメン屋居抜き物件」に提供しました。



この度、日本商業不動産保証は入居企業の成長支援を推進するプロジェクト“次世代型出世プロジェクト”における初の店舗での取り組みとして、開業時の負担を一切なくした店舗型サービス『フラットショップ』を株式会社小鍛冶が保有する「神田駅前・ラーメン屋居抜き物件」に提供しました。当サービスによって、通常の開業時に負担となる「敷金 12ヵ月分の費用」「造作費用」「保証契約に係る保証料」「連帯保証人」の4点がすべて不要になりました。当店舗は、内装設備に約1200万円をかけ、約1年8ヶ月間営業を行ってきた旧ラーメン屋の内装(食器・調理器具・のれん等)がそのまま残る『居抜き物件』です。また、入居するテナントが「造作費用」として払う費用も不要、通常は賃料の12ヵ月分が必要となる敷金も、日本商業不動産保証が保証を提供することにより不要となります。そのため、入居するテナントはイニシャルコストゼロで入居当日から営業を始めることが可能です。※テナント募集は3月7日(木)から開始、3月28日(木)には、店舗内覧会を実施致します。

■サービス開発背景

日本商業不動産保証はこれまで国内の中小企業やベンチャー企業がオフィス移転をする際に、重責となる“敷金、原状回復費用、連帯保証人、保証委託料”の保証を提供する代わりに、全て不要にするサービス「フラットオフィス」を展開してきました。

国内の中小企業やベンチャー企業と同じく、店舗開業には、物件所得のための資金、内装、外装のための投資資金など多くの資金調達が必要であり、2018年の平均開業費用額は1,062万円(※日本政策金融公庫2018年度新規開業実態調査)と多額なイニシャルコストを支払う必要がありました。加えて、開業後多くのイニシャルコストを払ったことにより、運用資金を十分に持てなくなることから、多くの店舗が閉店せざるを得ない現状があります。このような状況を救うため、中小企業やベンチャー企業の移転時のイニシャルコスト削減で培ったノウハウを生かし、“次世代型出世プロジェクト”の一貫として今回のサービス開発に至りました。

■“次世代型出世ビル”プロジェクトとは

“次世代型出世ビルプロジェクト”は、ベンチャー企業への投資・支援に対する国や民間企業の関心の高まりを受け、2016年5月に発足したプロジェクトです。本プロジェクトでは、イニシャルコストの削減をはじめとし、プロジェクト参画ビルオーナーが、入居企業の成長支援を推進することにより、次世代の出世ビル^{※1}を目指します。本プロジェクトに賛同するビルオーナーの所有するオフィスビルを“ベンチャー支援・企業成長支援化”する、国内初^{※2}の取り組みです。ベンチャー・中小企業にとって最適な成長のためのソリューションを提供している株式会社高木ビルなど、ビルオーナー同士がともに高め合える場として、既存の枠組みにとらわれることなく、新しい手法にチャレンジするビルオーナーが参画しています。

※1：入居した企業が次々に業績拡大し、その結果として増床移転をすることの多いオフィスビル

※2：自社調べ（2019年3月現在）

■フラットオフィスとは？

「フラットオフィス」とは、入居時の資金負担がハードルとなるベンチャー企業等の負担する敷金、原状回復費用、連帯保証人、保証委託料を日本商業不動産保証による保証契約により、不要とすることで、ベンチャー企業等のオフィス移転のハードルを下げ、移転を促進させるサービスです。日本商業不動産保証と不動産オーナーが連携することにより、イニシャルコストを大幅に下げたフラットなオフィス移転が可能となりました。この保証サービスを使用することにより、テナントはオフィス移転の際の初期費用を大幅に下げることができる他、ビルオーナー側はメリットをテナントに発信することで、自身のビルに「初期費用が掛からず、移転できる」という付加価値を提供することができます。

■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。

■株式会社小鍛冶について

株式会社小鍛冶は、東京・神田をはじめ都心で8店舗ほど洋菓子店を戦後より営んでおりましたが、現在は、オフィスビル賃貸ならびにその管理運営を主な業務内容として行っています。2016年より“次世代型出世ビルプロジェクト”に参画し、2018年12月には、入居時の「敷金ゼロ」、将来退去時の「原状回復費ゼロ」、保証契約に関わる「保証料ゼロ」、「連帯保証人不要」の4大特典を付したオフィスビル募集を行い話題になりました。また、出世ビルプロジェクトの一員として、横の繋がりが少ない個人ビルオーナー同士、想いをシェアしてお互いに高め合う新たなチャレンジとして今回の取り組みを実施しています。

■会社概要

<株式会社日本商業不動産保証>

会社名：株式会社日本商業不動産保（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

<株式会社小鍛冶>

会社名：株式会社小鍛冶
所在地：東京都千代田区神田鍛冶町3-3-2
代表者：井川 良子
設立：1948年6月9日
資本金：1,300万円