

不動産の「2020年問題」で起こる「2次空室問題」の解決に！ オフィス移転の常識を覆す、“日本初”の革新的サービス 日本商業不動産保証×双日リートが共同開発 「移得-ittoku」提供開始

原状回復費用・連帯保証人・保証委託料すべて不要で、敷金はたったの1ヵ月分
ベンチャー企業・中小企業のオフィス移転の初期費用削減にも！



日本リート投資法人

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、以下「双日リート」）と共同で、オフィスビル入居の際、**連帯保証人・保証委託料・退去時の原状回復費が不要であり、敷金を1ヵ月とした新サービス「移得-ittoku」**を開発したことを発表します。

導入背景

2020年の東京五輪開催やビル建設における規制緩和により、ビルの建設ラッシュなど都心部の再開発計画が進行しています。このような中、2020年に**オフィスビルの供給過剰が起こる「2020年問題」**に不動産業界が直面すると懸念されています。

2018年から供給量が徐々に増え、2020年にオフィスビルの供給量はピークを迎えます（※森トラスト株式会社『東京23区の大規模オフィスビル供給量調査 '17』）。しかしながら、オリンピック後の景気後退やテレワーク等の働き方改革によるオフィスの縮小化、AI技術の進歩などにより、オフィスの供給に対して需要が低くなることが予想されます。

その中でも2020年に乱立する大型ビル群が供給されることによって、企業が新しいビルに移り、元々いたビルが空室になってしまう**「2次空室問題」**が予想されています。中小ビルに関しては、特にその問題に直面すると予想されており、**中小ビルの問題を解決すべく、双日リートと日本商業不動産保証が共同で「移得-ittoku」を開発しました。**

共同商品「移得-ittoku」とは？

「移得-ittoku」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を、賃料の1ヵ月分とし、連帯保証人は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。

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」という付加価値を付与することができます。

共同商品「移得-ittoku」

①敷金1か月分で入居

通常9～12か月かかる敷金を日本商業不動産保証が保証を提供することにより、敷金保証一律11か月分を差し引いた1か月分の敷金で入居することが可能。

②原状回復義務無料

賃貸借契約上の原状回復義務を無料にて提供。これにより、退去時も移転することが容易に。

③連帯保証人不要

日本商業不動産保証にて、連帯保証人不要の保証契約の提供により、賃貸借契約上も連帯保証人不要でオフィス移転が可能。

④保証委託料無料

上記保証に関わる保証委託料については、無料で提供。ベンチャー企業が今まで払えなかったようなイニシャルコストの最大限削減を図ることが可能。

■日本リート投資法人について

<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：44,330万円（資本準備金含む）

■「保証金半額くん」とは

「保証金半額くん」は、物件オーナーに保証金（敷金）を減額していただき、その減額分を保証に変える業界初のサービスです。「保証金半額くん」の名の通り、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減額分の保証金を保証することを前提とし、入居企業が物件オーナーに預け入れる保証金（敷金）を半額にするサービスです。これにより、企業は初期費用の過大な資金調達に悩む必要がなくなり、また保証金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ます。