

With/After コロナにおける、“面積適正化移転”などのオフィス環境の変化に
テナントの負担であった“二重敷金”を解消し、円滑なオフィス移転をサポート

「敷金つなげ得？」を提供開始

オフィス移転の常識を覆す、契約締結から9カ月間、敷金の預託を猶予

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）とともに、With/Afterコロナにおける、“縮小移転”など、オフィス環境の変化に対応するため、**新しいオフィスの契約締結から9カ月間、敷金の預託を猶予することで二重敷金を解消し、スムーズなオフィス移転をサポートする「敷金つなげ得？」**の提供を7月20日より開始します。



■サービス開発・導入背景

新型コロナウイルスの影響により、多くの企業にて在宅勤務やテレワークなどが積極的に取り入れられました。また、政府から発表された新たな生活様式の中にも、テレワークを推奨するなどWith/Afterコロナの中で働き方や働く環境が大きく変化し、テレワークや在宅勤務が増え、従来のオフィスを見直す動きも始まっています。

そのような中、今あるオフィスから、よりテレワークや在宅勤務といった働く環境に合わせて、“面積適正化移転”や“サテライトオフィス化”など、ニーズに合ったオフィスが求められており、移転を行う企業も増えています。

しかしながら、オフィスを移転する際に、**特にテナントの障壁となっているのが“二重敷金”です**。入居しているオフィスビルから敷金の返還が行われる前に、新たな入居ビルへの預託敷金を払うことで、約9カ月もの間二重に敷金を支払い続けている状態が続き、物件によっては数千万円単位の資金負担となり、経営の障害ともなっています。

そのような背景やコロナウイルスにより資金繰りに苦しむ企業も多い中、より移転のハードルを下げるために「敷金つなげ得？」の提供を開始しました。

Press Release

■「敷金つなげ得？」概要

「敷金つなげ得？」は、日本リート投資法人が保有する事業用オフィスに移転する場合、日本商業不動産保証の保証により、契約締結から9ヵ月間、新しいオフィスへ敷金を預託する必要がなくなるサービスです。テナント側のメリットとして、従来であれば同時期に発生してしまう二重の敷金を用意する必要がなく、もともと借りていた物件から敷金が返還された後に、新たなオフィスに敷金を預託すれば良いため、入居のハードルが大きく下がります。また、日本リート投資法人が日本商業不動産保証への保証料をテナントに代わり負担する為、本サービスの利用にテナントの費用負担はありません。

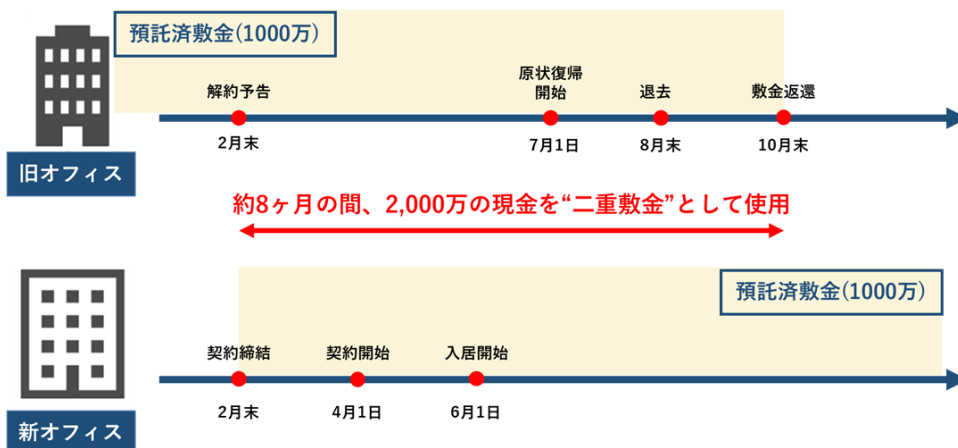
一方、日本リート投資法人にとっては、契約締結から9ヵ月間、敷金が預託されていない状態が続きますが、テナントに万が一のことがあれば、日本商業不動産保証が保証を行うため、リスクを負うことがありません。このため、本サービスをオーナーが導入することで、資金面で移転を見送っていた企業からの入居申し込みが増えるメリットを見込むことができます。

このサービスの適用されるオフィスは下記サイトにて確認することが可能です。

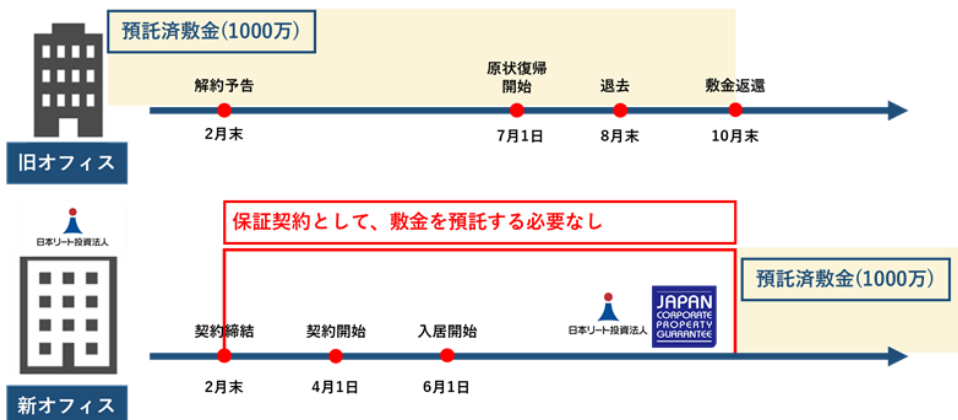
※URL : <http://www.sojitz-sra.com/>

■「敷金つなげ得？」概要説明図

●従来のオフィス移転の場合（例）



●「敷金つなげ得？」を使用したオフィス移転の場合（例）



Press Release

■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「敷金半額くん」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、入居企業が移転時に預託する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：48,900万円

■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