

ビルオーナーとテナントの双方にメリットをもたらす
オフィス賃貸市場向け新ソリューション「**オフィス保証[®]**」サービススタート
～ビルオーナーは安心経営とテナント誘致促進を、テナント企業には保証金の流動化を実現～

スターリンク株式会社（本社：千葉県船橋市、長尾泰治社長）はJトラスト株式会社（本社：東京都港区、千葉信育社長 大証2部上場）と、その100%子会社である株式会社日本保証と業務提携を締結し、オフィスビルオーナーと入居企業向けにオフィス賃貸市場においてビルオーナーの「安心経営」と空オフィスの「入居促進」、入居企業の「資金（保証金）の流動化」を目指し「**オフィス保証[®]**」事業をスタートしました。

大震災により被災地のみならず、日本経済全体を巻き込んだ不測の事態に対して、日本を元気にする為に企業の規模に関係なく、その成長力を担保とした支援事業の拡大を目指し、企業進出支援・経費削減対策・資金確保・安心ビル経営を提供致します。

【 テナントの保証減額イメージ 】 賃料：100万の場合



【 ビルオーナーの保証枠イメージ 】



この「**オフィス保証[®]**」は、金融機関による与信調査力を利用することで信用補完が可能となり、企業の新規出店の際、社歴や実績、与信力の少ないテナント（企業）であっても与信審査次第では、オーナーに対する差入れ保証金を最大4ヶ月まで減額するこ

とが可能となります。これにより企業はイニシャルコストを抑えることができ、軽減された保証金は自社の事業資金・設備資金・運転資金等として運用することが出来るようになります。又、この「オフィス保証[®]」の大きな特徴のひとつに、現在入居中のテナント企業であっても、更新の際、当システムを利用することが可能である点です。日本経済が先行き不透明で資金調達が難しい状況の中、この様な大型保証を付けることでビルオーナーに協力を依頼し、ビルオーナーに預託している自己資金（保証金・敷金）の一部を返戻してもらうことで、少しでも資金の効率化を図ることが出来ます。サービスの対象賃料は月額 30 万円以上のオフィスで、賃料の上限は設けていないので大型のオフィスビルもカバー出来ます。その際、テナントは契約時において保証委託料（賃料等の 1 ヶ月分相当）を支払うことで利用可能となります。

【 オフィス保証 スキーム 】



一方ビルオーナーに対しては、この企業に万が一賃料の滞納が発生したとしても、Jトラストグループの日本保証（Jトラスト 100%子会社）とスターリンクが賃料立替払いを行い、入居者に対する督促・法的手続きの手配から物件の明渡し・原状回復工事までをトータルで、最大 24 ヶ月相当（テナントより預託された保証金・敷金を含む）の保証を行います。但しオーナーには与信審査結果により、預かり保証金総額を最大 4 ヶ月まで減額していただき、テナントの入居促進を行ってまいります。オーナーはこのシステムを導入することにより、ノーリスクで直接入居企業に対しての支援をすることができ、縮小移転が進む今、結果として長く入居してもらえる可能性も高くなります。この保証を受けることに原則オーナーの負担は一切ありません。

当サービスを利用することにより、不動産会社やビル管理会社は、テナントの与信調査から滞納督促・法的訴訟手続き・原状回復・明渡しに至る煩わしい事業をアウトソーシング出来ることとなり、現場の負担を軽くすることでその他の業務に集中することが

可能となります。更に「オフィス保証[®]」はサブリース会社も利用可能であり、その利用範囲は極めて広く、ファンド系・PM 会社にとっては運営上のリスクヘッジとしての利用も考えられます。

オフィス賃貸市場の現状はリーマンショック以降、オフィスの需要が急減し、オフィス利用面積の縮小移転が進んでいます。また、賃料の見直し交渉も活発化しており、結果として賃料の低下、最悪は解約・退去というケースも増えていて、空室率は上がり、貸手市場から借手市場となっています。今、まさにオフィス不況が本格化しているのです。

今日、借手（テナント）からの賃料交渉や保証金減額交渉が当然のように行われる中、この「オフィス保証[®]」を利用することで、ビルオーナーは保証金を減額してもそれ以上の保証サービスを受けられるとあって、不測の事態のリスク回避の為、今後はオフィス賃貸借契約におけるオーナー側の付帯条件としても利用が見込められると思われます。従来、テナントが滞納するとオーナー自らが督促・弁護士依頼・内容証明の発送・訴訟・立退き・原状回復を行ってききましたが、この「オフィス保証[®]」では、保証会社が積極的にオーナーと連携して全てのフォロー・サポートを行っていくのでオーナーの頼れる存在として、この安心感は大きいと思います。

保証会社は、与信調査能力と立替能力・回収能力、その信用力・資金力が問われる時代になってきました。不動産コンサルティングのスターリンクは、総合金融業（事業者融資）で培った高い与信調査力並びに立替払い・回収業務のノウハウを持つJトラストグループと共に保証を引受け、我々の提供するサービスが日本経済を支える企業の皆様のお役に立ち、『**日本が元気**』になるよう推進していきます。

日本企業の元気を取り戻す為にも、ビルオーナーには是非ともこの主旨にご賛同いただき企業支援オフィス（保証金減額可能オフィス）のご提供をお願い致します。

「オフィス保証[®]」サービスは当面、首都圏を中心としたサービス提供となりますが、将来的には全国の主要政令都市まで対象エリアを拡げていく計画です。当社では、サービス開始初年度に 100 件、3 年後には 300 件の受注を見込んでおります。