



10月1日
金曜日

オフィスの家賃保証

スターリンク、オーナー向け

不動産コンサルタントを手掛けるスターリンク(千葉県船橋市、長尾泰治社長)はオフィスの家賃保証サービスを1日に始める。賃料の1カ月分の料金を最長2年間の家賃をビルオーナーに保証する。オーナーは家賃を取り損なうリスクがなくなる。また入居時の保証金を引き下げることが可能になるため、テナントが入居しやすくなる。

信用調査会社と協力してテナントを審査し、問題がなければテナントから賃料の1カ月分を委託料として受け取る。2カ

月以上の家賃滞納があればスターリンクが立て替えるほか、立ち退きの裁判や部屋の原状回復の費用をオーナーに代わって負担する。

同サービスを利用するビルオーナーには、賃料の10〜12カ月分が一般的だった保証金を最大6カ月分まで減額してもらう。テナント側は移転費用が少なくなるため、入居の促進につながる。

同社は不動産コンサルのほか、専用のコンテナと駐輪装置を使ったバイ

る。

サービスの対象は家賃が月額30万〜300万円までのオフィス。当面は10社程度のオフィス仲介会社を介してサービスを展開する。テナントの調査精度を上げるため、信販会社との提携も検討している。

クの駐輪事業などを展開している。2009年10月期の売上高は4億6000万円。



滞納賃料

貸主に最大24カ月保証 スターリンク 借り手負担も軽減

【千葉】スターリンク(千葉県船橋市、長尾泰治社長、047・420・0111)は最大24カ月の滞納賃料を保証する「オフィス保証②」を1日から始める。借り手が、保証委託費と最少6

カ月分の保証料を初期費用として負担。空き室と保証料を流動化する。オフィス仲介会社のオフィスR&M(東京都品川区)と業務提携し、首都圏の不動産管理会社を対象にサービス取扱店制度

を導入。初年度は首都圏で100件の契約締結を目指す。

同保証サービスは借り手の企業が賃借契約時に賃料・共益費1カ月分に相当する保証委託料を同社に払う。オフィスを借りる際に一括で貸主に預ける保証金は、信用調査会社と協力して信用補完し、最少6カ月分までに

減額できる。

スターリンクは貸主に対し、最大24カ月分の滞納賃料をはじめ、滞納時の督促や法的手続きの手配、原状回復工事を保証する。今後は信販会社との提携も視野に入れてい

く。

現在、オフィスビルに入る企業は賃料の10〜12カ月分の保証金を一括で預けるのが一般的。このため中小企業などが新規にオフィスを構える際の負担になっている。

週刊

全国賃貸住宅新聞

ビルオーナー向け空室対策商品登場 最大24ヶ月担当の賃料保証を可能に

「オフィス保証」を 10月より本格展開

「このサービスは、資 業(船橋市)の長尾泰治 社長はこう話す。

金に余裕のない中小企業 の入居を促し、他物件と の差別化を図ることで空 室解消を後押しするもの です。またビルオーナー にとってはテナントの与 信調査から滞納督促、法 的訴訟手続き、原状回復、 明け渡しに至る煩わしい 業務を省力することがで き、他の業務に集中する 6カ月間の預かり保証金 を受け取り、代 わりに滞納賃料 等に関して物件 の明け渡し日ま での最大24カ月 相当の賃料保証 を行う。



空室対策の決め手

「テナントが

こともできます」。

10月より「オフィス保 証」サービスを開始した スターリンク(本社・千 葉県船橋市)の長尾泰治 常都心部での保証金は賃 料の10カ月程度ですが、 これを最大6カ月間にま で減額することで、テナ ントは保証金の支払い負 担を軽減できるのです」 (長尾社長)。

仮に月末の賃料支払い が滞った場合は、翌月の 10日までに同社へ保証請 求することで、賃料支払 いの督促を行い、滞納賃 料の立替払いの手続きを 行う。

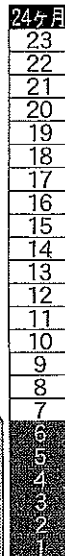


スターリンク (千葉県船橋市) 長尾泰治社長(49)

保証対象賃料は 300万円まで

同様の保証は他社でも 行っているが、テナント と連携。サービスを通じ て、「ビルオーナーの ターゲットに展開してい

同社はこのサービスの 開発に当たり、信販会社 同様、平均募集賃料は2万 895円と24カ月連続で 下落している。



従来からの保証

オフィス保証

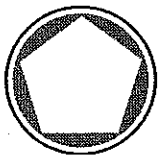
借契約の解除通知を発 して展開しているケースが ほとんどで独立系では珍 しい。また他社の保証対 象賃料は100万円まで がほとんどなのに対し、 同社の保証賃料は30 万円から300万円以内 まで幅広いのが特徴 だ。

同社は「資金(保証金)の流動 化」の3つを目指してい く考えです(長尾社長)。

販売はオフィスR&M (東京都品川区 宮本正 好社長)との業務提携に より、首都圏の不動産管 理会社を通じて行ってい くの。将来的には全国の政 令都市にまで広げていく 計画だ。

統計によれば、8月の 東京主要5区のオフィス 空室率は、9・41%と若 干回復傾向があるもの の、平均募集賃料は2万

読者とともに



創業62年

住宅新報

「オフィス保証」発売

賃貸住宅の家賃保証会社は多いが、オフィス賃料の保証会社となると数が限られる。住宅に比べ保証賃料の額が張ること、与信調査の難しさが背景にある。

しかし、その分野で「ビル」の空室が多い今がチャンス。

と新たなビジネスに乗り出した人がいる。この10月1日から「オフィス保証」(商品名)サービスを開始したスターリンクの長尾泰治社長(49)だ。同氏はスターリンクポレシオンに10年以上勤務し、足立支店、札幌支店、千葉支店などの各支店長を歴任。

95年にスターリンク退社後はエリアリンク(東証マザーズ上場)の設立に参画し、00年には同社専務に就任した。

独立は05年。翌06年に道路交通法が改正され、オートバイの駐車違反取り締まりも強化されたが、当時二輪向け駐車場の整備は遅れていた。そこに目を付けバイク専用駐車場のFC事業を展開したところ、それが千葉市主催の「ベンチャー・カップCHIBA」グランプリを受賞した。

「オフィス保証」はテナントによる賃料滞納が発生した場合、賃料の立て替え払い(最大24カ月)を行うほか、督促、法的手続きの手配・段

取り、原状回復工事を保証する。ただし、ビルオーナーには保証金を最低6カ月分まで減額してもらう。

テナントのメリットは通常10カ月〜12カ月の保証金の減額によってインシャルコストが抑制できること、ベンチャーなど信用力の弱い企業でも入居しやすくなることだ。

保証対象賃料は月額30万円以上300万円以内で大型ビルもカバーできる。保証料は賃料1カ月分。同社は今後、信販会社との提携を視野に入れており、与信調査の更なる充実を図っていく方針だ。

社名のスターリンクは出身企業2社からの造語と思っただけ「仕事で出会ったすべての人が「スター」であり、その人たちの交流(リンク)をお世話すること、みんなに幸福になってもらいたい」という思いを込めたのだという。

長尾氏の強味も不動産(ハード)に関する豊富な経験と、クライアントの立場になってのソリューション能力(ソフト)の高さである。不動産の専門家というだけでは新事業の立ち上げは難しい時代だ。

(本多 信博)