ジェイリース

12月中に提供開始の事業用物件向け「敷金保証」

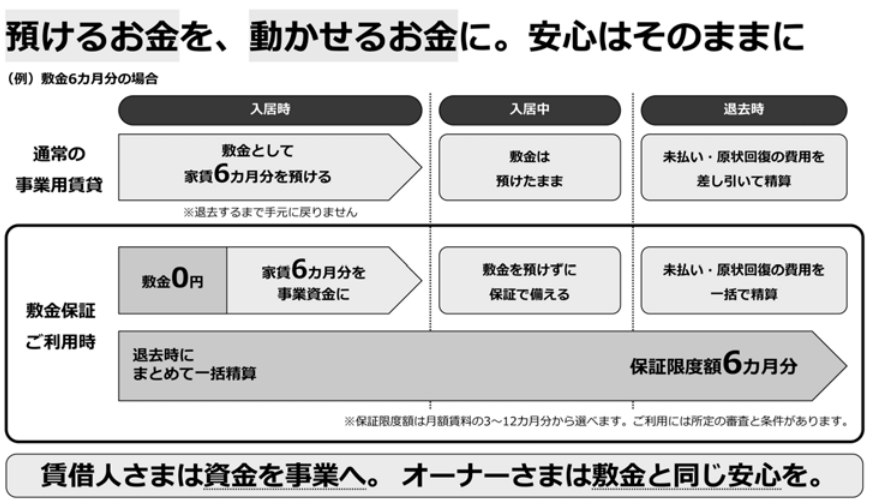
保証限度額の範囲内で敷金と同じ範囲の債務保証

住居用および事業用の家賃保証サービスを展開するジェイリース（東京都新宿区）は今月11日、事業用賃貸物件を対象とした敷金の代わりに同等の内容を保証する「敷金保証」の開始を発表。スタートは12月中の予定だ。

事業用不動産において店舗や事務所を借りる場合、一般的に賃料の6～12カ月分程度の敷金を求められる。預けた敷金は退去する日までテナントの手元には戻らない。この初期費用の重さが、出店や移転の際に大きな負担となる。テナントとしては預けた敷金を活用し、早期に積極的な営業や事業展開へつなげたいところ。

かたや不動産オーナーおよび管理会社にとって敷金は賃料の未払いや退去時の原状回復に備えるための大事な預かり金となる。居住用と比較して事業用の原状回復費用等は高額なため、テナントに敷金を求めるオーナーや管理会社は多い。

ジェイリースは双方のニーズを踏まえて、新たに「敷金保証」を開始。敷金保証は、賃借人（テナント）と不動産オーナーが「敷金なし」または「減額」で賃貸借契約を結ぶ。テナントは同社に保証を依頼し、初回保証料と年1回の継続保証料を支払う。一方不動産オーナーに対しては、ジェイリースが保証限度額の範囲でテナントの支払いを保証。退去時の精算で、未払いの賃料や原状回復の費用などを同社が立て替える。ちなみに保証限度額は月額総賃料の3～12カ月分。1カ月単位で選択が可能だ。



▲新たに始める事業用賃貸物件対象の「敷金保証」のスキーム

敷金保証の特徴は主に2つ。1つ目は手続きの負担を抑えた請求の仕組み。通知や裁判などの手続きを支払いの条件にしておらず、退去時の精算で請求があれば、テナントの承認を待たずに一括で支払う。敷金を預かっているときと近い感覚で、迷わず請求できる。2つ目は保証限度額の範囲内で、使途を問わずに利用できること。未払いの賃料や共益費、退去時の原状回復費用、早期解約違約金などが対象となる。

これまで敷金が担ってきた役割「退去時の備え」を保証で引き受け、かつテナントは敷金にあてていた資金を事業に回せる。特にテナントにとっては敷金を事業に活用できれば、事業成長の後押しになる。不動産オーナーや管理会社にとっては敷金に代わる備えを持ちながら、敷金の負担が軽く、初期費用が安価な物件としてテナントに選ばれやすくなることも期待できる。

敷金保証の審査は、ジェイリースの家賃債務保証と同じ基準で実施。これまで事業用の保証で積み重ねてきた実績をもとに運営する。また保証限度額は契約ごとの上限として定めているため、どこまで保証されるかが分かりやすい設計。営業拠点と協定不動産会社のネットワークを通じて、全国一斉に提供していく方針だ。