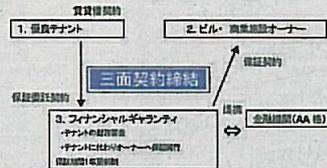


## フィナンシャルギャランティ オフィス・商業用スペースの保証金の半額を肩代わり

フィナンシャルギャランティ(東京都港区)は、法人専用の保証サービスを本格開始する。同サービスは、オフィス・店舗のテナント及びそのビル・商業施設のオーナーに賃貸借契約上の金銭債務を新たな仕組みで保証するもの。優良テナント及びオーナーを双方の責任相当額未回収・未返還のリスクについて、この新しいサービスにより等しく安全な関係に置き換えていくことでマーケットの要望に応える。

現在のマーケットは、保証金や敷金の名称を問わずオフィス・商業スペースの借受人から貸出人に退去時の返還を前提に預け入れられている預託金は30兆円規模、東京都心5区のオフィスの預託金のみで1兆2千億円以上とされる。この預託金は、不動産の所有者が賃借者よりも財務・信用上優位であるとかつての社会構造に基づいて成り立っていたが、バブル崩壊後の不動産価格の変動や社会構造の大きな変化にも関わらず、依然として賃貸借の両者の責任の範囲及びその責任相当額の未回収・未返還のリスクを検討することなく、慣習上の金額をその多寡のみを論じて、徴収・預入されている。

オフィス・店舗のテナントは、優良テナントほど、預託金制度の弊害を被



り、①預託金の圧縮・削減による出店・移転コストの軽減、②①による資本の効率化向上、財務上の指数向上、遊休資本の回収、③預託金未返還リスクの軽減、④現金差入れに代わる信用補充に繋がる。

また、オーナーは、優良テナント獲得・維持のためにはリスクに見合った対応が必要とされ、①預託金・出店費大を理由とする機会喪失・空室の防止、入居率の向上、②賃料設定の選択肢拡大、③テナントへの保証金未返還の懸念払拭、④入居予定企業への与信・審査強化、⑤リスクに見合った保全の確保、⑥返還予定の預託金をハイリターン運用できない環境への対応が可能となる。今年度の保証引受額は、10億円を目指す予定。

【問い合わせ】  
株式会社フィナンシャルギャランティ  
東京都港区海岸1-2-20  
☎03・6721・8710  
URL : <http://www.hangakukun.jp/>