

～業界大手 全保連株式会社との業務提携により事業用物件の専門保証サービスを拡大～

事業用不動産コンサルティング・サブリース事業を展開するスターリンク株式会社(千葉県船橋市、代表取締役社長：長尾 泰治、以下「スターリンク」)は、家賃債務保証の業界大手である全保連株式会社(沖縄県那覇市、代表取締役社長：迫 幸治、以下「全保連」)と2018年5月16日に業務提携し、事業用物件の専門保証サービス「オフィス保証[®]」をスタートすることを下記のとおりお知らせいたします。

■業務提携の背景と目的

昨今の賃貸不動産市場としては、社会環境の変化によって従来の「人的保証」としての連帯保証人制度の機能低下が進んでいることに加え、約120年ぶりとなる民法改正(債権法)により、更なる連帯保証人の機能制限も見込まれております。

このような状況下、「機関保証」として賃貸不動産に信用補完を担う家賃債務保証に対するニーズは、ますます高まっていくものと考えております。また、この「機関保証」としての家賃債務保証に対するニーズは、住居用物件にとどまらず、店舗・事務所等の事業用物件においても高まっていくことが予想されます。事実、直近5年以内の空室率は5%低下、平均賃料も上昇傾向にあり、事業用物件の市場の高まりは、同時に滞納リスクの拡大にも繋がりがねません。そういう意味で事業用物件の家賃債務保証に対するニーズは確実に拡大していくことが予想されます。

いずれの市場にも求められているのは、①「家賃債務保証会社の経営の安定性」、②「保証範囲の広さ」そして③「サービスの利便性」であります。住居用物件に対する家賃債務保証サービスが市場でニーズ解決している数に対し、事業用物件の家賃債務保証サービスは数が少なく、十分なニーズ解決に至っておりません。

この度、事業用不動産ディレクション専門コンサルティングで、事業用不動産に特化した家賃保証サービス「オフィス保証[®]」を企画したスターリンクと、累計保証件数200万件超の実績を持つ全保連が業務提携契約を結び、いよいよ本格的に事業用不動産の分野に進出し、ニーズ解決を目指すことになりました。

■ 事業用物件の専門保証サービス「オフィス保証[®]」の概要

オフィス保証[®]の最大の特徴は①保証範囲の広さ(最大で月額賃料の24か月分相当額を保証)②サービスの利便性③全保連との提携によるスケールメリットとしており、ご利用いただくことで、店舗・事務所の賃貸経営におけるトータルリスクをカバーする保証サービスとなります。大切な資産である賃貸物件を安全に貸し出したいオーナー様、希望物件で事業を展開したいお客様、双方に安心して仲介したい不動産会社様のお悩み解決を目指します。

万が一、店舗・事務所物件に滞納が発生した場合、スターリンクが全保連と共同して賃料立替払いを行い、入居者に対する督促に係る連絡事務、法的手続きの手配から原状回復までを保証し、物件の明け渡し日まで最大月額賃料の24か月分相当額の保証を行う業界最大級の安心保証です。

■ オフィス保証[®]のメリット

①スピーディーな回答と正確な与信審査

累計保証件数200万件超の全保連による正確な与信審査とスピーディーな回答が可能です。

②安心の債務保証

与信審査から滞納保証・督促・法的対応・原状回復に至るまで、オーナー様のリスクを手厚く保証します。

③賃料に上限・下限なし

④固定費は全て保証

保証の範囲は家賃だけではありません。家賃以外の駐車場や看板なども保証対象となります。

⑤賃貸借更新料保証

⑥退去時精算費用は月額賃料の2か月分相当額を保証

退去明渡後、原状回復費や残置物撤去費用でトラブルになった場合でも、退去時精算費用として月額賃料の2か月分相当額を保証します。

今回の業務提携により、スターリンクは事業用物件の専門保証サービス拡大とともに、首都圏を中心とする賃貸仲介・管理会社様に対して取扱店を拡大していく予定です。

将来的には政令指定都市（札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡）への展開も考えております。

スターリンクと全保連は、提携メリットを相互に発揮できるパートナー企業として、シナジー効果の高いサービスを提供してまいります。

《スキーム図》



■ オフィス保証²⁴の保証内容について

保証対象 : 事業用物件（店舗・事務所）
保証期間 : ご契約から退去明け渡し完了まで
保証限度額 : 月額賃料24か月分相当額

■ オフィス保証²⁴の保証対象範囲について

- ①賃料
- ②共益費・管理費
- ③駐車場
- ④看板
- ⑤その他固定支払い
- ⑥法的手続費用 : 明け渡しに関わる訴訟費用（弁護士費用含む） } 上限：100万円
- ⑦原状回復費 : 建物明渡時の原状回復費用
- ⑧残置物撤去費用 : 建物明渡時の残置物撤去費用 } 上限：2か月分相当額
- ⑨賃貸借更新料

■ 保証委託料について

- ①初回保証委託料※1 月額賃料の100%
- ②継続保証委託料 保証開始から1年毎に月額賃料の25%※2

※1 初回保証委託料は本契約締結前までのお振込となります。

※2 継続保証委託料請求時、直近1年以内の滞納履歴（代位弁済請求履歴）が1回の場合は月額賃料の50%、2回以上の場合は月額賃料の100%

※サービスの詳細はホームページにてご確認ください

→<http://www.office-hosyo.com>

■ スターリンク株式会社概要

商号 : スターリンク株式会社
本社所在地 : 千葉県船橋市葛飾町2丁目402番地3
URL : <http://www.star-link.co.jp>
社長 : 長尾 泰治
会社設立 : 2005年2月
資本金 : 148百万円
事業内容 : 不動産コンサルティング業・サブリース業
「オフィス保証[®]」はスターリンク株式会社の登録商標です。

■ 全保連株式会社概要

商号 : 全保連株式会社
本社所在地 : 【沖縄本社】沖縄県那覇市安謝2-2-5 【東京本社】東京都新宿区西新宿1-24-1 16F
URL : <https://www.zenhoren.jp/>
社長 : 迫 幸治
会社設立 : 2001年11月
資本金 : 497百万円
登録番号 : 国土交通大臣(1)第16号
登録年月日 : 2017年12月21日
事業内容 : 家賃債務保証及び
賃料管理リスクヘッジ業務

以上

《本件に関するお問合せ》

スターリンク株式会社 E mail: office24_info@star-link.co.jp
オフィス保証事業部 後藤
TEL.03-3527-3311 FAX. 03-3527-3355