

事業用不動産の家賃債務保証

セーフティーイノベーション リーシング支援が強み



セーフティーイノベーション
(東京都新宿区)
東城学将社長(44)

**1都3県で提供
店舗・オフィス対象**

家賃債務保証会社のセーフティーイノベーション(東京都新宿区)は、事業用不動産専用の家賃債務保証サービス「Biz(ビズ)保証」を提供する。対象となる不動産は、1都3県(東京、神奈川、埼玉、千葉)にある店舗・オフィス・倉庫などだ。保証金額は賃料の30カ月分となる。契約更新費用、原状回復や残置物撤去にかかる費用も保証する。初回保証

委託料は、賃料やそのほかの固定費の1カ月分。同保証の強みは、さまざまなリーシングサポートを用意し、不動産会社の営業活動を支援することだ。

同社が提供するリーシングサポートは主に二つ。一つ目は、不動産会社が管理するテナント物件への客付けを行うリーシング部だ。営業社員が、出店見込みのある入居者へ直接営業を行う。内見の立ち会い後、申し込みを受け付けし、審査のうえ入居希望者を送客する。無料で仲介手数料なども発生しないことが利点だ。送客した借主が賃貸借契約を締結する際は、同保証の利用が条件となる。

セーフティーイノベーションの東城学将社長は「当社は元々店舗専門の不動産会社だった。そのため、家賃債務保証会社でありながら物件の立地や特性に合わせて借主となるテナント事業者を新規開拓できることが強み。具体的には、テナントリーシングの経験が豊富な営業社員が中心となって、店舗や事務所に飛び込み営業をする。その際に借主の出店や店舗移転・増店ニーズを引き出す顧客開拓を行っている」と話す。

自社サイト活用 審査後に送客

二つ目は、自社ポータルサイトを通して送客するサービスだ。同社は主



▲居抜き店舗.com オフィス版のトップページ

に飲食事業者向けに展開するテナント専門のポータルサイト「居抜き店舗.com(ドットコム)」の運営を行っている。

不動産会社から客付けの依頼を受けた物件情報を中心に掲載。借主候補の会員数は累計10万人超だ。これまで8万7000件以上の物件を掲載してきた。対象物件は東京23区を中心とした1都3県の店舗物件で、個人・小規模飲食事業者の出店需要に合わせた「好立地」「小規模」の物件をそろえている。それに加え、オフィス仲介に特化した新たなポータルサイト「居抜き店舗.com オフィス版」も2024年12月から本格稼働している。

「居抜き店舗.com」ではオフィスは対象外だったが、Biz保証で

はオフィスも保証対象で需要も高い。さらに事業用不動産のリーシングを増やす目的で居抜き店舗.com オフィス版を新たに開設した」(東城社長)

大阪に進出 全国展開目指す

今後はBiz保証の展開エリアを広げていくと共に客付けサポートの体制を整えていく。25年3月には神奈川県横浜市に、9月には大阪府にそれぞれ支店を開設。「現在は1都3県を市場としているが、大阪支店の開設を皮切りに、27年までに愛知県名古屋・福岡市・宮城県仙台市・北海道札幌市などの大都市圏に支店を開設し、全国展開を目指していく」(東城社長)