

2026年10月1日

各 位

サンフロンティア不動産株式会社
SFビルサポート株式会社

オフィス・店舗市場を取り巻く環境変化に対応
【SF ビルサポート】オフィス・店舗専用滞納保証サービスを拡充
サービス内容を大幅に見直し、対象エリアを 1 都 6 県へ拡大

サンフロンティア不動産株式会社の連結子会社である SF ビルサポート株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：神津 卓雄、以下「当社」）は、オフィス・店舗専用滞納保証サービスの内容を改定し、2026 年 10 月 1 日以降のお申し込み分から、新たな保証内容の適用を開始いたします。今回の改定では、保証限度額の引き上げ、原状回復工事費用の拡充、代位弁済の早期化に加え、対象エリアを 1 都 6 県へ拡大します。これにより、ビルオーナー様の安定した不動産経営を支え、より安心して不動産を運用いただける環境づくりを推進してまいります。

■サービス拡充の背景

近年、事業用不動産市場を取り巻く環境は大きく変化しています。本業の傍らで不動産を保有されるオーナー様や、相続・事業承継によりビル経営を引き継がれるオーナー様が增加する一方、賃料や工事費の高騰を背景に、滞納や退去時の原状回復に備える重要性は高まっています。また、空室対策として敷金・保証金の見直しが進むなど、保証サービスの活用ニーズも広がっています。当社は 2005 年の設立以来、20 年以上にわたりオフィス・店舗専用の滞納保証サービスを提供してまいりました。その経験から、空室や滞納への備えは、安定したビル経営と資産価値の維持を支える重要な要素であると考えています。加えて、入居審査や滞納発生時の対応など、オーナー様のビル経営に関する負担軽減も求められています。このたび、こうしたニーズにお応えするため、保証内容の充実に加え、代位弁済開始時期の短縮や対象エリアの拡大を図りました。今後も、ビルオーナー様とテナント様双方に安心してご利用いただけるサービスの提供を通じて、事業用不動産市場の健全な発展と安定したビル経営の実現に貢献してまいります。

■主な改定内容

項目	改定前	改定後
保証限度額（賃料等固定費）	18 ヶ月分	24 ヶ月分
原状回復工事費用	4 ヶ月分まで	10 ヶ月分まで
代位弁済（立替払い）の時期	建物明渡訴訟の提起後	滞納のご報告により当月末日
対象エリア	東京・神奈川・千葉・埼玉	左記に群馬・栃木・茨城を追加

※保証限度額（24 ヶ月分）には、敷金および原状回復工事費用を含みます。

①保証限度額を 18 ヶ月分から 24 ヶ月分へ拡大

賃料・共益費などの固定費に対する保証限度額を 18 ヶ月分から 24 ヶ月分へ引き上げます。長期化する滞納や建物明渡し手続きにも対応できる保証体制を強化します。

②原状回復工事費用保証を 4 ヶ月分から 10 ヶ月分へ拡充

原状回復工事費用の保証範囲を 4 ヶ月分から 10 ヶ月分へ拡大します。工事費用の上昇が続くなか、退去時におけるオーナー様の負担軽減に寄与します。

③代位弁済を早期化

従来は建物明渡訴訟の提起後としていた代位弁済を、滞納のご報告により当月末日に実施する仕組みに変更します。賃料収入の空白期間を抑え、安定した不動産運営につなげます。

④対象エリアを 1 都 6 県へ拡大

東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に加え、新たに群馬県、栃木県、茨城県を対象エリアに追加します。複数エリアに物件を保有するオーナー様にも、同一の保証サービスをご利用いただけるようになります。

■オフィス・店舗専用滞納保証サービス「TRI-WINS」について

「TRI-WINS」は、オフィス・店舗を対象とした滞納保証サービスです。借主様にとっては、与信力の補完を通じて入居審査が円滑になるとともに、新設法人や個人事業主様など、従来は判断が難しかったケースにおいても柔軟な審査対応が可能となります。また、敷金・保証金の軽減により、入居時の資金負担を抑え、キャッシュフローの改善にも寄与します。

一方、ビルオーナー様にとっては、精緻な入居審査によりリスクの低減を図るほか、賃料滞納時の対応や法的手続きなどの煩雑な業務負担を軽減します。



【サービス概要】

取扱対象物件	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県のオフィス・店舗
保証限度額	賃料・共益費・その他固定費（税込）の24ヶ月分（敷金・原状回復工事費用を含む）
保証内容	・賃料・共益費・その他固定費の滞納分 ・賃貸借契約解除後、物件明渡し日までの上記同等額の損害金 ・原状回復工事費用（賃料・共益費・その他固定費の10ヶ月分を上限） ・訴訟等法的手続き費用（弁護士費用・強制執行費用等を含む） ・水道光熱費 ※違約金は保証対象外
代位弁済（立替払い）	滞納のご報告により、当月末日に代位弁済

SFビルサポート株式会社

SFビルサポート株式会社は、サンフロンティア不動産株式会社の連結子会社として、オフィス・店舗の賃貸保証サービスの先駆者として事業を展開しています。東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県を対象に、入居審査・滞納賃料保証・建物明渡訴訟などを包括的にサポートしています。50,000社を超える入居企業の調査実績を有し、これまでに蓄積した情報や経験・ノウハウを活かしながら、安心・安定したビル経営の一助となることを目指しています。また、入居者様に対しては、入居時の預託金（敷金・保証金）の軽減によるキャッシュフロー改善や、当社保証によるビルオーナー様のスムーズな入居審査の実現を支援することで、経済活動の円滑化や社会の安定に貢献しています。社員一人ひとりの思いやりを大切にしながら、代理店制度に依存せず、公平・公正な賃貸借市場の実現に努めています。

【会社概要】

会社名：SFビルサポート株式会社

代表取締役社長：神津 卓雄

設立：2005年7月

本社：東京都千代田区有楽町1-2-2 東宝日比谷ビル 8階

事業内容：オフィス・店舗の賃貸保証

URL：<https://www.sfbs.co.jp/>

サンフロンティア不動産株式会社

サンフロンティア不動産株式会社は、東京都心部におけるオフィスビルの再生と活用を中心に事業を展開し、「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する。期待以上で応える！」という方針のもと、“世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニー”を目指しています。

中核の不動産再生事業（リプランニング®）では、ビルの購入から、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、保証サービス、管理、販売、そして、その後のビル経営に至るまで、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しております。事業を通じて、ビル経営者様やテナント様と一体となり、豊かでサステナブルな街づくり、社会づくりに取り組んでいます。

【会社概要】

会社名：サンフロンティア不動産株式会社

代表取締役社長：齋藤 清一

設立：1999年4月

URL：<https://www.sunfrt.co.jp/>

サンフロンティア不動産㈱の最新情報一覧：<https://www.sunfrt.co.jp/news/>

＜本件のリリースに関するお問い合わせ先＞

サンフロンティア不動産株式会社

ビルディング事業部 企画開発部 大山 康仁

TEL：080-3918-8498／E-mail：oyama-ys@sunfrt.co.jp

＜オフィス・店舗専用滞納保証サービス「TRI-WINS」に関するお問い合わせ先＞

SF ビルサポート株式会社

取締役 保証事業部 部長 増山 暁泰

TEL：03-5521-1350／E-mail：masuyama-a@sfbs.co.jp