

リンクスの 事業再生現場 レポート 第68回



(株) リンクス

宇都宮市西一の沢町8-22 栃木県林業会館 5F

TEL : 028-634-5088

Mail : info@rincs.biz

URL : http://www.rincs.biz/

【空き家問題】

自宅の近所に10年以上放置されている空き家があります。先日、その空き家のトタン屋根が飛ばされ、隣家の自家用車を傷つけました。建物の名義人は亡くなっており、責任の所在が分からないようです。こうして身近に事件に触れると、近い将来、全国各地で今以上に空き家の問題が住民たちの悩みの種になることは間違いないでしょう。

しかし、それ以上に解決の障壁が高いと思われるのが、店舗やホテル、遊戯施設等の大型物件の廃墟ではないでしょうか。倒産して、不動産競売にかかり、数度の競売でも落札されず放置されているものがあります。責任者不在ですので、解決の糸口も見えず、問題を益々大きくして次世代へ引き継いでいってしまいます。こういった廃墟を増やさないためには、関係者の協力が必要不可欠です。

先日、旧知の不動産業者から連絡が入りました。観光地のホテルの売却に際し、担保権者である金融機関の同意が得られず困っているそうです。早速、現地にて不動産業者とホテル経営者に話を聞きます。ホテル経営者のAさんは、地元にて数十年間ホテル経営を続けてきましたが、一人息子はサラリーマン生活を望み地元には帰ってきません。Aさんとしては、このままホテル経営を続けていっても、いつかは廃業することは目に見えています。その時に廃墟のホテルを残しては、温泉街の皆様迷惑をかけることになると考え、売却することを決断されたそうです。

金融機関からの債務は総額4千万円。ホテルの売却代金は3千万円です。ホテルの他にAさ

んの自宅も担保に入っていますが、金融機関はホテルの評価額を5千万円と見ているため、3千万円での売却は認められないとの一点張りだそうです。

金融機関に出向き担当者と話してみたところ、いろいろと本音の話が飛び出します。支店は本部が出した結論に反対の立場でした。しかし、本部を覆すだけの説得力もなく困っていたところに私共が現れたため、支店長まで話に加わり、自分たちに出来ることは最大限協力したいとのことです。本部の立場では、ホテル売却後、自宅の担保はあるものの、残りの1千万円の回収が困難と判断しているようです。要は、1千万円を確実に回収できるような画を描いてくれとのことです。

ここはAさんの息子さんに登場願うしかありません。日を改めて息子さんに事情を説明したところ、息子さんもホテルのその後を心配していたことから、私共のスキームに協力していただけることになりました。息子さんに実家であるAさん宅を1千万円で買ってもらいます。購入資金は全額ローンで、先般の金融機関から調達します。15年の返済期間にすることで、Aさんも返済に協力します。家賃と思えば仕方ありません。

金融機関側もこのスキームに同意いただき、無事温泉ホテルの売却に至りました。購入者は改修しリニューアルオープンさせる予定です。廃業したホテル物件をリニューアルさせるには莫大な費用がかかります。本件のようなオーナーチェンジ物件であれば、お客様も継続することが出来、双方にメリットがあることでしょう。



〈著者プロフィール〉

代表取締役社長 佐藤 正人

昭和37年生まれ、大田原高校、新潟大学卒。

昭和60年足利銀行へ入行後、営業店、審査部門を経て平成16年退社。

在職中の事業再生の経験を活かし、平成18年栃木県で初めての事業再生専門のコンサルティング会社である(株)リンクスを設立し代表者に就任。以来地元中小企業の多くの事業再生を行っている。