

リンクスの 事業再生現場 レポート 第88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/>

【アパートローン】

都内を中心に女性専用のシェアハウスを販売していた不動産会社が、資金繰りに行き詰っているとのニュースが流れています。この会社、シェアハウスを購入したオーナーとサブリース契約を結んでいましたが、サブリース賃貸料の支払をストップしたようです。オーナーは約700人、そのほとんどが某地方銀行からの融資を受けています。某地方銀行とは、個人向け不動産投資の業界では誰もが知るところの金融機関です。

シェアハウスとは、各個室に供用のバス・トイレ・キッチン付きの物件であり、手軽に入居できることを売りにしていたのですが、供給過剰により入居率は低調であったようです。受取賃料だけでは、サブリース料を支払えないため、物件販売による利鞘をサブリース料支払いに充当していたと考えられます。それに加え、金融機関の融資スタンスが変化したことにより、右肩上がりの販売に陰りが出て、サブリース料支払が滞ったというのが真相のようです。

通常の賃貸契約とは、オーナーが入居者と賃貸借契約を結び、家賃収入によって投資回収するものです。一方、サブリースとは、オーナーはサブリース会社（不動産会社）に一括で賃貸し、サブリース会社から賃料を得ます。この賃料は、たとえ空室であっても契約した金額が支払われることから、オーナーにとっては、家賃保証のような側面があります。ただし、サブリース契約期間は、ほとんどの場合2年更新ですので、入居状況によっては、サブリース会社から賃貸料減額が提示されますので、勿論リスクもあります。

今回のケースは、サブリース会社の業績悪化という別のリスクが顕在化したものですので、途方に暮れているオーナーも多数いることでしょう。都内の物件ですので1棟あたりの投資額は1億円前後であり、単なる投資の失敗ではすまされません。今後、社会問題になってくると考えられます。

サラリーマンにとって、給与収入が伸びない中、不動産投資によって成功している方々の声を聞くと、自分も副収入を得たいと考える方も多いと思います。しかし、自己資金を持ち合わせずに、ほぼ全額を借入金で賄った場合、返済額が家賃収入ギリギリであり、簡単に家賃設定を下げられませんか。家賃とは、需給バランスによって決まるものであり、旧来の地主さんが建てたアパートとの価格競争が始まれば、勝負は火を見るよりも明らかです。

そのようなリスクを抱えていることを承知していながら、金融機関のアパートローンは過熱しています。本来であれば、地域の金融機関がその地域の人口動態や住居状況を見た上でコントロールすべきです。しかしながら、アパートローンは、新築物件ほど入居が良いことが悩ましい問題です。新築物件に取り組むことにより、古い物件の入居が落ちることは分かっているにもかかわらず、金融機関としては、目の前のお客様のために新規融資に積極的に取り組まざるを得ないでしょう。難しいことを言っていたら、その案件は他行に流れるだけです。

これから不動産投資を考えている方は、アパートローンの審査が通ったから安心とは考えずに、何事も自分で調べ、判断することが肝要です。



〈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。