



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今に必要なのかを一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》

空室対策・資産価値アップの決定版「預かりくん」

■連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

■安定将来への投資のほずが自己破産へ

シェアハウス「かぼちゃの馬車」魔法解ける

人口が減り縮小し続ける日本ではいろいろな社会問題が発生してきました。膨らみ続けてきた社会の中では考えもつかなかったことが、ここ数年で私たちにとって現実のものであることがはつきりと見えてきました。きっかけは団塊世代のリタイアから始まりました。最もこうなっていることは何十年も前から分かっていたことですが、国も積極的な対策を施してこなかったのは、あまりにも無責任な体質といえます。人が減るということは労働力不足での業務・営業の縮小や消費の減退、そして私共の業界にとっても切実に迫ってきたのが、入居者の減少による賃貸住宅の増え続ける空き家問題ということです。

今、日本では空き家問題が全国でクローズアップされていますが、空き家という古くても人が住まなくなった朽廃寸前の家を連想される方も多いと思い

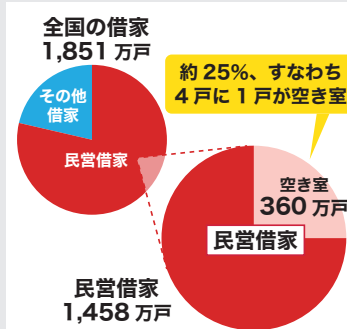
オーナーの支持が拡大 預かりくんの実績大公開!!

《預かりくん》



空室対策・資産価値アップの決定版

■借家・民営借家の割合と空き室状況



ますが、なにも古家ばかりが空き家という訳ではありません。我々業界の収入源であるアパートやマンション、戸建貸家などの賃貸住宅の空き家も膨大な数に膨れ上がっています。それにも拘らず毎年大量に新築が供給されるわけですから、既存の賃貸住宅の空き家は増え続け、次々と賃貸市場の戦線から離脱して行ってしまうのです。賃貸市場での需要と供給のバランスは完全に崩れていますが、どのような状況になっているのでしょうか。

総務省の平成25年度の調査によりますと、全国に借家は1,851万戸ありますが、その内、

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
新横浜ショールーム 《フリーダイヤル 0120-703-230》

□長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257

□伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

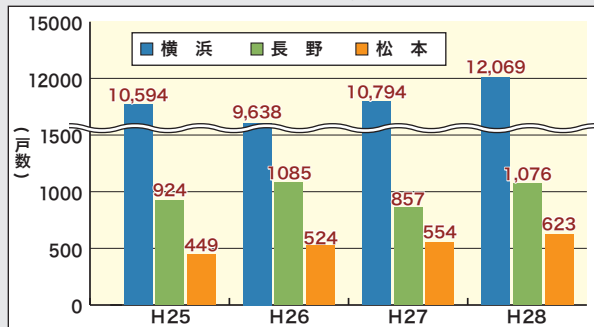
民営借家は1, 458万戸もあり、全体に占める空き家の数は、なんと360万戸と膨大な数に上ります。調査は5年に1回の実施になりますから、平成30年度の調査では、相続税増税対策で新築物件が大量に供給され続けた分、築年数の経った賃貸物件は今まで以上に苦戦を強いられ、古いものから順次、市場から掃き出され、空き家の実数は確実に増えていることが予想されます。

空室対策にリフォームが必要な理由

賃貸住宅の空室はこの先もどんどん増え続けていく事は、避けて通ることが出来そうもありません。当然のことなのですが、新しいものより、古いもののほうが空室のリスクは高まります。もともと新しいものといえども、5年も経てば古いものの仲間入りですし、次から次へと新しいものが古いものを追いやっていきますから、長期のアパート・マンション経営からすれば、新築、築浅などと安心して居る時間などほんの一瞬に過ぎないのです。そもそも日本人は新築信仰のある国民性であるということが大きく

かれないと思われます。このように同じような物件が巷にあふれていけば入居希望者は自ずと新しく、きれいな物件へ興味を示すことになります。賃料があまり変わらなければ確実にこちらが選ばれていくことでしょう。このところの相続対策による新築ラッシュでは毎年およそ40万戸もの物件が市場にデビューしていますから、古いものほど空室のリスクが高くなります。直近のデータによりみると、長野市のような地方都市でも25年〜28年の4年間で毎年1, 000戸にも及ぶ新築賃貸住宅が供給されています。横浜市に至っては、なんと毎年11, 000戸にも迫る供給がされているのです。そして総務省の統計によると賃貸用

■横浜市・長野市・松本市の年度別賃貸住宅着工戸数



※長野市のような地方都市でも、毎年1000戸ペースで新築賃貸住宅が建築されている

住宅で物件の数も空室の数も多いのは、築後18年以上の物件であることが分かりました。さらにその中でも特に空室の多いものは1981年(昭和56年)〜2000年(平成12年)の間に建てられた賃貸住宅で築18年〜37年となりますが、これが110万戸にも上り、民営賃貸が抱える空き家全体の31%となっているということです。このような物件は、まだ十分市場に出回っている、物件としての使用価値もあり、リタイアするには早すぎますが、市場に控える新築物件にはどうしても見劣りしてしまいます。

■建築時期別 民営借家空室家数(全国)

計	賃貸用等空室家数			
	総数	民営	民営以外	不詳
総数	4,713,300	4,457,000	3,599,700	136,500
(建築時期)				
昭和45年	259,500	250,700	123,700	700
昭和45〜昭和55年	524,400	489,100	273,200	0
昭和56〜平成2年	729,500	679,300	543,600	0
平成3〜平成12年	744,200	693,900	560,400	15,500
平成13〜平成17年	303,600	283,600	237,900	6,900
平成18〜平成22年	310,700	288,300	248,600	6,300
平成23〜25年9月	101,600	87,900	71,600	2,800
不詳	1,739,900	1,684,100	1,540,600	72,400

※昭和56〜平成12(築18年以上)の空き家が110万戸と多く、全体の31%

当然のことですが、そのままにしておけば、さらに空室は増え続け賃料の下落にも歯止めが掛からない状況に陥ってしまいます。さりとて取り壊すにはまだ惜しい、どうにもならないジレンマの中で建物だけが老朽化していき、無駄な時間だけが流れ、さらに苦戦を強いられ、いくつになっても子孫にまで負の資産とい

値もあり、リタイアするには早すぎますが、市場に控える新築物件にはどうしても見劣りしてしまいます。

当然のことですが、そのままにしておけば、さらに空室は増え続け賃料の下落にも歯止めが掛からない状況に陥ってしまいます。さりとて取り壊すにはまだ惜しい、どうにもならないジレンマの中で建物だけが老朽化していき、無駄な時間だけが流れ、さらに苦戦を強いられ、いくつになっても子孫にまで負の資産とい

う、ツケを回してしまいうことになります。この負の連鎖を解決する方法は二つに一つしかありません。一つはリフォームで今のニーズにあった物件に再生し、市場に復活させる事。もう一つは二束三文で叩き売りして、他人にツケを回すことです。しかし、昨今ではサラリーマンや専業主婦などの素人投資家の人々までも、いくら安いからとは言え地方の投資用不動産の実態や空室リスクが分かるようになり、熱が冷めてきています。そして、そう簡単には負の資産に飛びつかなくなっ

てしまいました。そう言え、最近、横浜の自宅近くにある大型書店に行き驚いたのですが、少し前(1〜2年)までは本棚に並びきれないほどであり、さらに平積みまでされていた不動産投資の本が、棚の下のようにわずかにあるだけでした。

まさに「ブームは去った」という感覚でした。金融庁の意向もあり、投資物件に対する金融機関の融資も慎重になっていますから、

自己資金0で古いアパート・マンションに 活力を与え、市場に復活させる 「預かりくん」の支持が拡大。

私共レントライフで特に力を入れているのが、既存アパート・マンションの空室対策である事は言うまでもありませんが、物件力を高めるための「預かりくん」リフォームが最近、各地域で今まで以上にオーナーに支持されるようになって来ました。というのも25年30年も超えてくると、どんなアパートやマンションでも空室が目立ってきます。そこで賃料をそれなりに下げたて凌ごうとするのですが、築浅物件も賃料を下げてきますから、賃貸需要適齢人口の減り続けている昨今では勝ち目がなく、そのまま放ったらかしの状態が続いています。そ

融資の付く新築分譲投資マンションと違い、このような不良資産の「たらい回し作戦」は一時期はどうましかなくなりまして。

してそのような賃貸物件はスラム化し、益々住環境が悪くなっていきます。そして更に空室が増えるという悪循環に陥ってしまうのです。しかし、このようなアパートやマンションにも実は大きな利点があるのです。それは25年30年も経てば、建設時の負債は無くなっている、もしくはかなり減っているという状況になっている物件が多数を占めることです。

了し何の心配もなく、また収入の多い良い時期も経験していますから、別に放っておいても困らないと言うことになり、何も対策を講じない状態が続いてしまっているのです。しかし、裏返せば空室に多少の再投資ができる余裕があるともいえま

ズに合ったリフォームを掛け、リフォーム代金は自己資金を使わず、私共で保証する家賃（募集家賃の80%）で返済し、返済が終わればピカピカのお部屋が入居者付きでオーナーの手元に戻ってくると言う仕組みです。しかもお預かりする期間は2〜3年程度、相当傷みのある部屋でも最長5年で完結するという優れたものです。何もしなくても、どうせ常に何室かある空室の家賃は入ってこないわけですから、自己資金0で家賃の入っていない部屋が、収入を生み出す部屋へと変身し、かつ高々5年以内に入居者付きで戻ってくるのですから、オーナーには何のリスクも無く、きれいな部屋と入居者が飛び込んでくると言うわけです。

【マンガでわかる!】カモネギ空室対策!?

自己資金0円でリフォームできる! 「預かりくんリフォーム」とは?

お任せ下さい!!
レントライフの「預かりくん」なら、オーナー様のお悩みはすべて解決です!

「空室」
そこで、レントライフが空室をお預かりして適切なリフォームをし、新築同様に生まれ変わらせます!

「大丈夫です!!」
リフォームはしたいけども、リフォーム資金がちゃんと戻ってくるか心配だよ...

「元手なし・リスクゼロ」
でリフォームでき、確実に家賃収入を得られます!

「カモネギ」
リフォームした部屋が入居者を背負って戻ってくるってことか!

そして、支払い終了後は全額家賃収入! キレイな部屋に入居者が付いてきます!

らっしゃいますが、何も仕掛けはありません。私共は保証家賃と募集家賃の差額とリフォーム時の少々の利益でリスクヘッジをしているだけの単純な仕組みなのです。しかし、たった1〜2ヶ月でも空室時のリスクはかなりのものですから、管理戸数でスケールの小さい業者やリフォームを自社で行わず外注している業者では赤字に對するリスクヘッジが難しいと思

います。お陰さまで私共も今では4,000戸以上の管理物件をお預かりする業者へと成長し、この5年間で施工させていた「預かりくん」の建物も大小合わせて200棟を超えています。最近ではオーナー様から声をかけていただける機会も多くなり、私どもの提案に間違いはないと確信を持って、全社員で空室対策のご提案をさせていただいています。

時代のニーズを先取りして、新築以上に物件力のある部屋づくりを格安に提供。私たちは賃貸住宅リフォームのプロです。

レントライフでは多数の物件を管理し、そして建物を常に快適な状況に保つための維持管理について豊富な経験を持っています。また年間2千数百組にも上るお客様と接することで、入居希望者のニーズを的確に掴んでいます。ですから、実は、どのような物件が入居付けできない物件がでないかを現場の社員が把握しています。もちろん立地などの希望要件はありますが、多少お客様が希望する場所とかけ離れていても、お客様を誘導できる物件は何かを十分に承知していますから、生の声を活かしたリフォーム提案が出来るのです。さらに工事についても十分な経験を つんでいます。レントライフで施工する年間リフォーム件数は、大小合わせて毎年1,500

件を優に超える実績があります。実績が多いと言うメリットは正確な工事や現場代人の段取りのよさ、また工期の短縮など様々な利点がありますが、資材、設備等の大量仕入れによる価格の安さにも現れています。このようなスケールメリットを活かしていますから私共の仕入れ価格はハウスメーカーにも引けを取りません。ですから、格安なリフォーム価格をオーナーにご提供できているのです。そして、入居者に快適な生活を約束することで、オーナーの安定経営を支えるのが私共管理会社の役目であることは言うまでもありません。それではここで、私共が今までに施工させていただきました「預かりくん」の過去の事例から一部をご紹介します。

預かりくん事例紹介

レントライフで今まで手掛けた「預かりくん」の中から、オーナー様が今後リフォームをされる際にぜひご参考にしていただきたい、3つの事例をご紹介します。

《事例1》 狭小ワンルームで B・Tを快適にする裏技 (バス・トイレ)

まず最初の物件は、既存物件の特権とも言える、駅から徒歩10分以内という好立地ですが、既存物件のネックと言える築年はすでに40年を超えていました。当然設備は古く

デザイン自体も時代遅れとなっていました。唯一の救いはオーナーが室内のお手入れをしっかりと行っていたため、清潔感はあることです。もともと室内が和室をメインとしているところを無理やり床だけフローリングに張り替えていたため、

室内に統一性がなく、ちぐはぐな印象となっていました。

そして何より入居を検討するお客様にネガティブな印象を与えていたのが、水まわりが3点セットのユニットバスという点でした。室内はある程度スペースはあるのですが、水まわりの、浴室・洗面台・トイレがひとまとめになつており、見た目も使い勝手も悪く入居の妨げになっていました。

そこで、設備と室内を刷新するリフォームを行いました。このお部屋一番のネックである、「B・T3点セット」は、どうしてもスペースの関係上それぞれ独立させることが出来なかつたため、ユニットの設備自体をホテルタイプの広く豪華なものへ変更し、すっきりと使いやすくしました。その他、住み心地と生活導線などを考慮



狭い3点ユニットが広々ホテルタイプに!



物件に最適な素材です。退去の度に傷んだ床を張り替える必要がなくなるため、費用が抑えられます。以前のレントライフ便りでもご紹介していましたので、ご興味がありましたら、過去の記事をご参照いただくか、最寄りのレントライフ店舗にご請求下さい。

《事例Ⅱ》

マンションに
自然素材を取り入れる

次にご紹介するのは、分譲マンションを賃貸するお部屋です。分譲マンションですから、建物自体はしっかりしています。が、その中のお部屋は、アパート等と同じように経年によって朽ちていきます。このお部屋も例に漏れず、キッチンなど設備類はひと昔まえといつて良いものが備え付けられていました。床は張り替えられていましたが、ドアや収納の建具はフラッシュの白く味気のないもの。クロスも汚れが目立ち、とても買い手、借り手がつくとは思えないものでした。



そこで私どもでは思い切った特長付けを行いました。それは、無垢材や珪藻土など「自然素材」を使用したリフォームです。床には信州産檜のフローリング。天井には信



州産檜を張り、梁でさらに雰囲気を出しました。キッチンや水まわりにはメーカーの最新設備を採用しています。特に無垢材と最新のシステムキッチンは思いの外相性がよく、むしろ無垢の木で柔らかなりがちな空間をスタイリッシュに引き締めてくれています。マンションに無垢材という一見正反対なものを組み合わせることで、一個頭を飛び出した特徴付けに成功し

た事例です。

《事例Ⅲ》

ガラ空き物件を
一棟まるごと市場に再生

最後にご紹介するのは、一棟まるごとリフォームを行った事例です。室内が古びてくるということは、雨風に常にさらされている外観は、余計に傷みも目立ち、それ以上にデザイン性でも時代から取り残されていきます。そこでこの物件は、全8戸をすべて預かりくんでフルリフォームを行うと同時に、外壁の見直しも行いました。白く平凡なサイディングでどこにでもあるようなアパートという外観であったため、当社でカラーリングのシミュレーションをご提案しました。但し、今回は室内外全て刷新する大きな工事となりましたので、外壁の塗装の費用についてはオーナー様の自己資金で行って頂きました。今回のように大きな工事でも、私どもでご提供す

る「預かりくん」の返済システムとオーナー様との共同投資のかたちで実現することが出来ました。室内のリフォームについては、昔ながらの細かく区切られた2Kの間取を1LDKに変更し、今の入居者の生活スタイルに合わせました。内装も設備もすべてを刷新し、明るく開放感のあるお部屋



へと再生できました。さらに内外装と一緒に物件名も刷新し、人気の物件へと変身しました。ご紹介の事例のように、ただリフォームを行うのではなく、なぜリフォームを行うのか、どうすれば物件を市場に復活させることができるのか、を考えていくことが大切なのです。



連載エッセー

村上不二夫の面白こぼれ話

意識



前回のこのエッセイ…。私は普段、出来れば底抜きの発想の内容を好んでテーマにさせて頂いて、自分が体調を崩して入院をの变化が身の周りに起こり始めると、なにか明朗な内容は結構だが、やや真剣な目で、世の為、人の為に、長き人生経験から見たたり聞いたり感じとったりしてきた何らかの使命感的思いが、かたなく真剣に、世の為人の為にあらねば…そんな想いがチラチラ脳裏に走り始め、脈打ち出したので、年頭の前回は、やや厳しき警鐘的内容を記したものでした。私はこのレントエッセイを毎回、東京は勿論、名古屋、静岡、鳥取、大分と結構全国にまたがる、友人知人に送付して読んで頂いているが、なにせ

私の知人たちは殆ど長らくメディア業務に関わっておられた方たちばかり、従って皆さん何とも結構口うるさき恐いオジサン達ばかり。で、私は毎度ご送付の度に、『今回何かつっこまれないか…?』そんなドキドキ感をいつも感じながらこのレント便りを発送しているのだが、前号の、「ならぬ事は、ならぬもの」と言う、かつて会津若松藩の藩校の教訓の話題を現代に嵌め込んだの苦言を記した所意外なことに「いやよく

書いてくれた!」
「よく書いてくれた!」
「ならぬ事はならぬものです」
「もっと書くべし!」

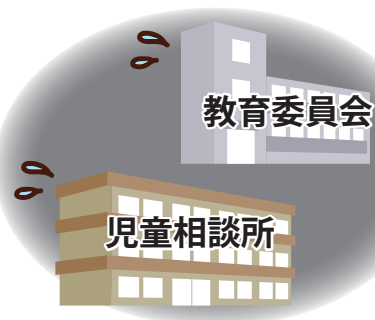
（6）
村上不二夫の面白こぼれ話
「ならぬ事はならぬものです」
「よく書いてくれた!」
「もっと書くべし!」

書いてくれた。痛い話だが、間違いはない…」とご賛同のお言葉と、もっと書くべしとまでのお励ましまで頂いたので、まあ若干頭に乗って今回も多少世相に「ちよつと編」とさせて頂き、まあ、我々下々の者の多少なりとも世に対する鬱憤感を一つ二つ書き出して、皆さんと共に、あなるほどな…。くらしい思いで味わって頂く事をお願い申し上げます。筆を進めさせて頂き

私の今回のテーマは「意識」という言葉である。この所この意識という言葉が何とも多く日本を駆けめぐっている。もう半年以上前からだ。大阪豊中の森友学園から、財務省、文科省、そしてこの所に入って自衛隊の陸自、航空自を含め防衛省から経済産業省、また地方自治体から政府総理官邸に至るまで、何かという「それは『意識』にないと言ふ」台詞が飛び交っている。もう大臣達から平官僚まで、右向いても左向いても「記憶にないし、その様な意識もなかった」とある。そして与野党の国会審議も、まあダラダラ鬼の首取りつこの様にこの記憶問題があった無かっただけの繰り返しである。全く質議は、人は変われど中身は同じ、本当に実にしんどい内容である。



それは幼児を守るためにできた国家の『児童相談所』、もう一つは、いびつな人間関係をも担当、勉学中の少年少女達や、その子達を指導する教員までも管理監督する全国の『教育委員会』。この二つの組織は、私はどうしても納得いかない事が多過ぎる。人権を唱える人達が、なぜ口を閉ざしておられるか、またマスメディアもなぜ騒がないのか不思議でならないのだ。



空家にお困りですか？

即現金化したい方は **買取**

収益にするなら **賃貸として借上**

迅速無料査定！

今すぐ！

売るならいくら？
貸すならいくら？



目黒5歳虐待死
引き継ぎ文書 父親、傷害罪で起訴
児相 甘い危機意識

まあ一つ一つ挙げていたらこれはもうキリが無いので、皆様には周辺の事例を思い出して頂くより方法がない。まあ私なりに「ヒント」みたいな事はほんの一筆してみるが…。である。

例えば赤ちゃんに近い幼児が栄養不良で、見るも無残に痩せ衰えている上、身体中叩かれたのかアザだらけになって発見されても児童相談所は「オット大事件!」とはしない、動かない、実にケツタイな組織である。私なら警察や新聞社、週刊誌等々に電話をかけまくり、親が隠しまくっているのを日本中に引き出してやるのに…と思うような事件が結構ある。事実、つい最近、四国から東京へ移った家庭の児童がゲツソリ痩せて亡くなった。

この件は、四国の児童相談所が心配してその家庭の移転先の東京の児童相談所に、8回も連絡注意したのに、東京の児童相談所の担当者が、「そこまでする切迫しているという意識はなかった…」でオシマイである。こんな悲しい馬鹿な話はない。また、中高生、いや小学生までも及ぶ男女の子達の世界に存在する学校でのイジメ問題に、加害者も傍観者もあまりにも無関心、自殺されて校長、教員、教育委員会、ほとんどが

小4男児「いじめ自殺」

沖繩 担任、兆候見過ごす
第三者委報告書

高1自殺都教委謝罪へ

「異変」保護者に伝えず
いじめは検証中



山中氏にノーベル賞
医学・生理学
iPS細胞を開発

「毎日そこまでイジメがあったと意識は持つてなかった」との弁解が当たり前の様に存在する。一体これは何なんだろうか。

「知識」がある頭の良い人だと尊敬する言葉を発する。知識とは確かに頭の回転が速くいろいろ理解できる人の存在で、例えば若くしてノーベル賞を執られたIPSの山中さんの様な方は「知識」の高くある方だそうで、一方「意識」というのは梵

語的感觉的でなく、純粋・知覚の精神活動力、物事を認めるための心の力だそうで、例えば、生まれながらに間もないフニャフニャの赤ちゃんがやつとお目々が見える始めると自然にハイハイを覚え、目ざとく見つけた何かへ向かってありや何だ…と知ろうと向かって行く、まさに純粋に人間が色々な知を会得して行こうとする精神活動力を「意識」というので、この精神活動が無い、止まるかの人は、つまりバカと言わしく、従って知識は無くともいつかやがて補えるが、意識が無い…といわれるとこれはもうつける薬の無い救いは無い存在ですな。だって昔からバカは死ななきや直らないと日本では唄にもある位だ。以上は色々な辞書にしっかりと

知識

頭の回転が早くいろいろ理解できる人の存在

意識

純粋・知覚の精神活動力、物事を認めるための心の力

出てましたな。

ところで最近の私はもう家の中でも何でもかんでも何処に何を置いてたかすぐ忘れ実に覚えが悪くなってきました。自分でも本当に悲しく、ああ俺もとうとう薄らバカになってきたなあ…とシミジミの昨今ではあるが、でも未だ心のどこかに死ななきや直らない本バカだけにはなりたくないなあ…と薄らバカなりのプライドは持ち続けて行くつもりである。

今回も
ご拝読いただき
ありがとうございます。



今回の「村上不二夫の面白話」いかがでしたでしょうか?ご意見・ご感想、また村上さんに「こんなお話を聞きたい」など、ご要望がありましたらお気軽にご連絡下さい。私宮澤が責任を持って村上さんまでお届け致します。

【略歴】東京都出身 明治大学商学部卒業
新東宝映画入社、その後、大映に移籍
「遊星王子」主役を含め、多数のドラマに出演
映画からラジオ・テレビへ進出
情報番組レポーター、キャスターに転向

【主な著書】
「村上不二夫のカメラまえうしろ」
「ラクダの瘤にまたがって」
「シリア砂漠1000キロの旅」その他、随筆多数

村上 不二夫
(むらかみ ふじお)



◆ 著者紹介 ◆

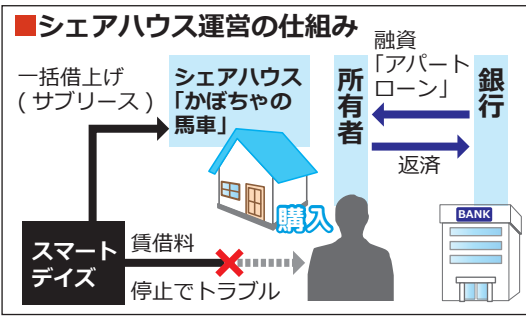
安定将来への投資のはずが自己破産へ 「かぼちゃの馬車」魔法解ける

オーナーの皆様も他人事に聞こえないのではな
いかと思うニュースが、
「かぼちゃの馬車」トラブ
ルです。一度は聞いたこ
とがあるのではないで
しょうか？これは女性専
用シェアハウスの名称。
運営しているのはスマー
トデイズという会社です。
「高い家賃を30年間保証す
る」という謳い文句を掲
げ勧誘を行っていました。
「かぼちゃの馬車」の仕組
みは、オーナーが販売会
社から土地を購入し、建
築会社と請負契約を結ん
でシェアハウスを建築。
その物件をスマートデイ



▲シェアハウス「かぼちゃの馬車」

ズが一括借上げ（サブリー
ス）して、事前に約束し
た賃料を定額で支払うと
いうものでした。この建



築資金の融資のほとんど
をスルガ銀行が行いまし
た。1棟あたり1億円と
いうとても安くはない投
資ですが、約1,000
人のオーナーがスルガ銀
行からの融資を受けまし
た。ところが「かぼちゃ
の馬車」を運営していた
スマートデイズが経営破
綻し、3月末の時点で負



▲会見で謝罪するスマートデイズ
社長陣（日本経済新聞より）

債総額は約60億円に達し
ています。

オーナーは安定した賃
料収入を得るはずでした
が、2017年10月、突
然家賃減額の通知書が
オーナーのもとへ届きま
した。30年間定額家賃保
証という夢のような話の
実態は、相場よりも高く
オーナーへ土地建物を売
り、他のオーナーへの家
賃支払いに回す、という
まさに自転車操業という
運営方式でした。そんな
計画性のない経営スタ
イルですから、シェアハ
ウスの入居率が低迷し、
家賃の支払いがうまく行
かなくなると、経営はど
ん悪化し、ついに家賃
支払いがストップしてし
まいました。そして、7

00人ものオーナーが
破綻の危機に陥ってしま
いました。

銀行が通帳改ざんしてまで 融資をする!?

また驚いたことに、資
金融資していたスルガ銀
行は、融資を通り易くす
るために、提出された預
金通帳や源泉徴収票の写
しを改ざんしていた、と
いうのです。誰がなんの
目的で改ざんを行ったの
かは未だ分かっていない
ということですが、実際
にシェアハウスを建てた
オーナーにとっては銀行
にも騙された訳で、入居
者もいない、賃料収入も
ない状況で放り出され、
ただただローン返済はし



なければならぬという、
泣くに泣けない状態に
なってしまうました。当
然ながらスルガ銀行の株
価は、このトラブル発覚
後急落しており、今後金
融庁の調査で関与が認め
られた場合、行政処分は
免れないとの見方です。

オーナーとなった方々
は決して裕福な人たちは
なく、老後や将来を見
据えて安定した収入を得
ようと投資した一般の会
社員が主だったため、生
活へのダメージは計り知
れません。すでに自己破
産をしたオーナーもいる
とのこと。
銀行と業者がグルに
なっており、オーナーから金
を巻き上げる構図を想像せ
ざるを得ない今回の「シェ
アハウスかぼちゃの馬車」
トラブル。まさに甘い話
には罠があったなどとい
う簡単な言葉では片付け
られない問題です。不動
産投資に限らず、ベスト
なパートナー選びとがと
ても大切だということが
分かりました。

自己資金0リフォーム「預かりくん」



編集後記

今年の桜は例年より開花
が早かったですね。お花
見をきちんと出来ず残念
です。私事ですが、4月
末に北海道に行ったので
すが、桜はまだまだ蓄の
状態で、日本て本当に広
いんだなあと再確認した
のでした。

宮澤