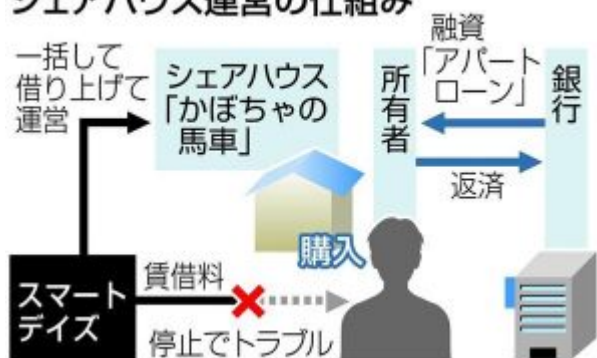


サブリースの罠

女性専用シェアハウス【かぼちゃの馬車】を運営する不動産会社のスマートデイズ社が破綻の危機に瀕しているとの事です。投資家に土地、建物(シェアハウス)を斡旋して、サブリースを行うというビジネスモデルです。よくある話と言えそうです。昨年より当初想定していた賃料が

シェアハウス運営の仕組み



保証出来なくなり、今年の1月に会社説明会を行い、今後の賃料保証が出来なくなる可能性がある」と説明したようです。また、実際の入居率は4割前後ということですので、今後の運営は相当に厳しい状況にあると言わざるを得ないでしょう。

顧客は、年収800万円超のサラリーマンが多く、9割以上の人は、当然ながらローンで購入しています。主要な金融機関はスルガ銀行との事で、昨年後半より、収益物件への融資を引き締めたことで、今回の問題が露呈したようです。つまりは、今までもサブリース事業は赤字であったが、土地、建物の売却益で何とか運営出来ていたという事です。収益物件への融資が引き締められれば、当然物件の売却が出来ませんので、サブリースの赤字分を売却益で補填できなくなったという事です。典型的な自転車操業です。

シェアハウスと聞くと何となくカッコいい、お洒落、流行っているとの印象もありますが、そこに特化することによって、また更に女性専用という事で投資家に興味を抱かせたのでしょう。サブリースの問題は、かぼちゃの馬車に限らず、最近でも大手業者が集団訴訟されたりして、社会問題化している側面もあります。いずれにしても、未来永劫、借上賃料がずっと同じことはありません。また、シェアハウスだからこそ、借上賃料を通常より高く設定出来たかもしれませんが、実際の入居率は4割程度で、更に逆ザヤだったという事なので、目も当てられない状況です。既にかぼちゃの馬車の売却物件が出てきていますが、相当に特殊な建築物ですし、現実に入居率も悪いので、購入価格から数千万円単位で値が下がらざるを得ない状況でしょう。

完成物件で約900件、建築中、更地の物件が100件位あるとの事なので、被害は甚大なものになります。余力のある投資家ならまだしも、サラリーマン投資家も多いとの事なので、相当な自己資金がない限りは、破産せざるを得ない人もたくさん出るでしょう。また、同じような運営をしている不動産業者もいると思いますので、今後は更に注力する必要があります。

最近の投資市況を見ると、ビットコインやアルトコインの下落も激しいですし、ダウや日経平均もここ何日かで、リーマンショック時以上の下げ幅を記録しています。仮想通貨においては、【億り人】と言った言葉も生まれましたが、ここ最近の下げで、逆に借金を背負ってしまった人も多いのではないのでしょうか。巷でもよく言われますが、また、リスクにもよりますが、投資は自分の身の丈に合った余剰資金で行うべきです。

塩田了丈