週刊
全国賃貸住宅新聞

2021年 7・19 No.1469
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎販材班グループ
東京都中央区銀座8−12−15
TEL 03(3543)6494(代表)
03(3543)6761(編集部) http://zenchin.com
大阪市北区中之島2−3−18　TEL 06(6220)0075
発行人　加覧光次郎　年間購読料17,000円

主な内容

4〜5　特集
コロナ下で増えたオンライン接客 導入企業8社のノウハウを公開

7　特集
宮古、移住者の解約続出 エリアルポ〜沖縄編〜

8〜9　特集
高齢者の入居を促進！ 見守りサービスを紹介

13　企業研究
収益不動産情報サイト 会員数11万人突破
健美家
（東京都千代田区）
倉内　敬一社長



24　クローズアップ
借主の死後3カ月で動産処分可能 残置物処理、生前の事務委任契約モデル

スルガ銀行

不適切融資問題、泥沼化
対象はアパート・マンションへ拡大

スルガ銀行（静岡県沼津市）による、シェアハウス・その他投資用不動産に関する不適切な融資問題が泥沼化しそうだ。同行は、不適切融資によって損害を被ったオーナーに対する、融資債権の一括譲渡や元本一部カットなどの手続きを8月末で終了すると表明している。しかし、アパートやマンションに関しても不適切融資の問題は広がっており、8月末までにスルガ銀行に対して集団賠償請求が行われる可能性が高まっている。

大荒れの株主総会

6月29日に開催されたスルガ銀行の株主総会では、不適切融資についての対応を問われた際に、嵯峨行介社長が「誠意をもって対応する」と言うにとどめて具体性がある回答を行わなかったため、参加したオーナーたちは激高。会場に怒号が飛び交う事態に発展し、スルガ銀行側が質疑応答を打ち切ることとなった。



▶物々しさを感じる異様な雰囲気の中、株主総会は開催された

当日、会場では役員席と株主席の間に遮蔽（しゃへい）物として植栽が数メートルおきに配置されるという異様な雰囲気の中で株主総会は始まった。参加した株主は約250人。そのうち、100人ほどは、シェアハウスやアパート・マンションで不適切な融資を受けたオーナーらだ。

不適切融資を受けた人たちは、スルガ銀行側に対して、「アパートやマンションで不適切な融資を受けた人たちに対しても、個別ではなく集団で対応すべきではないのか」「『一定のルールに基づいて対応する』と言うが、そのルールを具体的に示してほしい」といった質問を投げかけた。しかし、「スルガ銀行側の返答は事前に用意した言葉を機械的に読み上げているようだった」（参加したオーナー）という。

アパマン問題が浮上

スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護団の尽力もあって、不適切な融資を受けたシェアハウスのオーナーに関しては解決に向かって大きく前進している。シェアハウス購入に際して不正な融資を受けたオーナーは約1200人いるとされているが、2020年3月と21年3月に調停が行われ、542人のオーナーについては、不動産担保ローンの残額と無担保ローンの一部が代物弁済などによって帳消しとなった。

一方で、解決の道筋が未だ見えない問題もある。シェアハウスと同様の手法で不適切な融資を受けてアパートやマンションを購入したオーナーへの対応だ。

該当するオーナー約80人は、融資総額150億円の収益不動産の代物弁済相当の対応を求めて、スルガ銀行不正融資被害者同盟（以下・SI被害者同盟）を5月25日に設立。スルガ銀行・スマートデイズ被害弁護団の団長を務めるさくら共同法律事務所(東京都新宿区)の河合弘之弁護士、東京共同法律事務所（同）の山口広弁護士を中心とした弁護団に協力を依頼した。SI被害者同盟に参加するオーナーは11日時点で120人を超えるまでに増えており、「7月中には200人ほどに膨れ上がるのではないか」（SI同盟・広報担当者）という。

新たに結成されたスルガ銀行不正融資被害弁護団は、アパート・マンションに関する不適切融資について、8月末までにスルガ銀行へ損害賠償を集団で請求する方針だ。7月10日時点で、191人から受任しているという。五十嵐潤事務局長は「スルガ銀行が損害賠償責任を認めない限り、問題の解決はない。アパマンの問題は、シェアハウスと同様もしくは、それ以上に悪質。スルガ銀行の対応を改めさせるべく、交渉や社会への情報発信を行っていく」と話す。

行政処分は継続中

現在、スルガ銀行はアパート・マンションに関する不適切融資について、あくまでシェアハウスのものとは別だという姿勢を貫いており、集団ではなく個別の案件ごとに対応していくとしている。

一方で、金融庁は、「18年の行政処分は、『シェアハウス向け融資及びその他投資用不動産融資に関する不正行為』を対象としており、アパート・マンションも含まれる」という見解だ。「個別の案件は民間同士で解決すべき」としながらも、「行政処分は継続中。スルガ銀行が、債権者から可能な限りの理解と納得を得た上での解決を目指しているかを引き続きモニタリングしていく」としている。

エイブルに2.8億円の損害賠償訴訟
リフォーム架空請求などで

ファインマネジメント

ホテル・旅館などの人材派遣や結婚式場の運営を行うファイングループ（大阪府豊中市）の資産管理会社ファインマネジメント（同）は、賃貸住宅のリフォーム費用の架空請求などで損害賠償を求め、大阪地裁に不動産仲介大手エイブル（東京都港区）を提訴。5日に1回目の口頭弁論が開催された。

ファインマネジメントは5棟80戸のワンルームの賃貸マンションを大阪市内に所有している。物件取得後の2010年ごろから所有するすべての物件で、エイブルに管理を委託していた。


▶管理を委託していた『ニュー塚本ハイツ』

ファインマネジメントの代理人である藤原航弁護士によると、損賠賠償2億7907万円の内訳は6つ。①リフォームの架空請求で6150万円②水漏れなどの緊急工事として請求された525万円③実際には賃料が発生していたにも関わらず未報告で支払いが行われていなかった賃料収入が505万円④入居募集が行われなかった空室の機会損失として6544万円⑤10年間の業務委託費用として2364万円⑥弁護士費用として2537万円となっている。

エイブル側と協議したところ、合計6000万円の被害弁済金の支払いの提案はあったものの、同社の新大阪店の派遣社員個人の不正と回答。第3者委員会などによる調査を行わず、ファインマネジメント側に謝罪や詳細な説明が行われなかったため、民事訴訟に踏み切った。その後、エイブルは問題を公表した。

藤原弁護士は訴訟に当たって「エイブルには使用者責任があり、実際にリフォームが行われたか否かの事実認定がまず争点になると考えている。また、リフォーム代金の振込先が実態のない会社の個人名義の口座となっており、施工能力の有無も争点になる可能性がある」と話す。2回目の口頭弁論は9月に開かれる。

エイブル側では、この民事訴訟を受けてリリースを発表。架空リフォームと指摘を受けた取引について、同社の社内手続きを経て行われた取引ではなく、請求書に関しても同社の口座ではなく、送金されていないとした。取引を行った派遣社員については、派遣契約を解除するとともに、大阪府東淀川警察署に刑事告発した。本紙の取材について「捜査や訴訟を尊重し、現時点ではこれ以上のコメントを差し控えたい」と回答した。

被災者向け住宅の準備進む
熱海土砂災害 7月下旬には入居相談会

静岡県宅地建物取引業協会（静岡市）は、3日に静岡県熱海市伊豆山地区にて発生した土砂災害を受け、静岡県との協定に基づき『災害時応急賃貸住宅』の準備を進めている。13日現在で明らかになっている被害状況は、131棟128世帯216人に被害、10人が死亡、17人が行方不明。さらに、529人が宿泊施設にて避難生活を送っている。

『災害時応急賃貸住宅』とは被災者に対して行政が賃貸住宅を借り上げ、最長2年間無償で提供するというもの。協会が会員に対し、6日から熱海市、9日から伊東市、三島市、函南町で物件募集を開始した。「7月下旬には熱海市が被災者に対して住まいに関する相談会を開催する予定と聞いている」と同協会本部事務局小柳哲也局長はコメントした。

また、不動産管理を行うマチモリ不動産（静岡県熱海市）では、被災者と復興作業員が格安で借りられる賃貸物件を地場不動産事業者と提携してリスト化している最中だ。

同社は空き家再生事業を展開しており、多数の空き家を管理している。この空き家を活用し、被災者と被災跡地を整備する作業員向けに格安で賃貸物件を提供する予定だ。オーナーから借り上げ、生活に必要な家具家電を設置した上で、転貸する。

三好明社長は、「うちは管理業しかやっていないので、地元の不動産事業者とも連携して、早く被災者の方が避難所から移って来られるように動いている」と話す。


◀7月3日に熱海市で発生した土石流は大きな被害をもたらした（写真提供：マチモリ不動産）

シンガポール不動産大手 68億円で札幌の大型賃貸3棟取得

Ascott Residence Trust

シンガポールの不動産大手キャピタランドの子会社、Ascott Residence Trust（アスコット・レジデンス・トラスト 以下、ART：シンガポール）は、札幌市内の賃貸マンション3棟を67億8000万円で取得することを、6月24日に発表した。3物件の税引き前利益に利息や減価償却費などを加えたEBITDAは平均4％。ARTは新型コロナウイルスの感染拡大を受けて投資ポートフォリオを見直しており、学生寮と賃貸住宅の割合（今回の物件取得後の時点では8％）を今後15～20％まで中長期的に高めていく。


▲札幌駅まで徒歩5分の『シティコート北1条』

取得するのは『シティコート北1条』（2007年竣工、総戸数126戸）、『ビックパレス南5条』（08年竣工、総戸数158戸）、『アルファスクエア北15条』（20年竣工、総戸数127戸）。管理は、13年からARTが管理を委託するビッグサービス（北海道札幌市）が担う。

この3棟の取得により、ARTの日本での保有物件は賃貸住宅14棟、ホテル5棟、サービスレジデンス3棟の計22棟、4500戸強となった。20年末時点のARTの保有資産は72億シンガポールドル（約5800億円）で、今後賃貸住宅と学生寮の分野に全世界で数百億円規模を投じる。

ARTに投資アドバイスをしているキャピタランド・ジャパン（東京都港区）のタン・ライ・セン社長は「札幌に限らず、日本全国の物件を投資対象としている。東京に比べてEBITDAなどの条件が良かった点が投資につながったのではないか」と語る。

賃貸、学生寮今後も対象に

ソーシャルアパートメント 京都に初進出

グローバルエージェンツ


▶時間帯によって自動で照度が変わる共用部。仕事と趣味利用を光で空間演出

オープン前に満室 関西外からの移住者3割

コミュニティー型賃貸住宅『ソーシャルアパートメント』を展開するグローバルエージェンツ（東京都渋谷区）は、49棟目となる『NEIGHBORS（ネイバーズ）京都二条城』を、6月26日にオープンした。関西で3棟目、京都では初となり、オープン前の同23日に全54室が満室となった。

JR嵯峨野線「二条」駅から徒歩10分の場所にある。築60年の社宅をフルリノベーションした6階建てのRC造で、ワンルームタイプ全54室からなる。

特徴は1階に設けた共有部のワーキングラウンジだ。同社の既存入居者にリモートワーカーが増えており、仕事利用に対応したボックス席などを確保したところ利用者が多かったことから、今回もスペースを用意。一方で、夜間の利用が少ないため、自動で照明の照度を落とし、仕事後の時間もプライベート利用しやすい雰囲気を演出する。

コミュニケーションデザイン部の吉田主恵氏は「照明の演出で、〝第二のラウンジ〟利用を見込む。時間単位で用途の変わる仕様にしたのは初の試み」と入居者満足度向上への期待を語る。

契約した入居者の26％が関西圏外からの移住者だった。「コロナ禍の移住需要を狙った訳ではなかったが、京都という立地の魅力が刺さったようだ」（吉田氏）。関東、北海道、九州からの入居者もいるという。

21年以内に、さらに2棟の展開が決定しており、既存入居者からのヒアリングから共用部の在り方を企画中だ。

全宅管理、設立10周年式典開催

（一社）全国賃貸不動産管理業協会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（以下、全宅管理：東京都千代田区）は6月、第11回定時社員総会および、設立10周年記念式典を行った。

佐々木正勝会長は6月に新しく制定された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律について「管理業者は裏方的存在だったが、法制化に伴い表舞台に立った。社会の目が厳しくなり、高い倫理観の下、業務の責任を果たす役割が求められる」と話した。

来賓として参加した国土交通省不動産・建設経済局の倉石誠司参事官は、業務管理者となるための移行、指定講習への申し込みが3万人を超えたことについて「予想を大きく上回った」と話した。また、5月に国交省で立ち上がった『「ひと」と「くらし」の未来研究会』について触れ、不動産業、介護福祉、防犯、教育関係者による地域コミュニティーへの参加を呼びかけた。



▲あいさつする会長の佐々木正勝氏

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の坂本久会長は「賃貸物件の需要が今後は増大する。入居者、オーナーに対する賃貸管理業務の適正化、資産価値の向上に寄与することを期待する」と話した。

記念講演では、山口真由信州大学特任教授が「ニューノーマル時代におけるコンプライアンスのすすめ」というテーマで、ミレニアル世代から今のコロナ世代まで、個人主義が強い世代の考え方や、ポリティカル・コレクトネス（政治的正しさ）について解説した。

管理業法制定、喜ぶ声相次ぐ

CO2実質ゼロの電気プランを販売 3年で1万件目指す

センチュリー21・ジャパン

不動産仲介フランチャイズチェーンを展開するセンチュリー21・ジャパン（東京都港区）は、新電力販売のアイ・グリッド・ソリューションズ（東京都千代田区）と提携し、加盟店で契約した入居者に対し、二酸化炭素（CO2）排出量が実質ゼロとなる電気料金プラン『スマ電CO2ゼロ』の提供を1日に開始した。SDGsに関する取り組みの一環で、今後3年間で契約件数1万件を目指す。

アイ・グリッド・ソリューションズのグループ会社がスーパーや倉庫の屋根に設置した太陽光発電からの余剰電力と、CO2の排出削減に寄与したと見なされる非化石証書を組み合わせ、CO2の排出量を実質ゼロにした。一般的な電力料金と比較した場合、再エネ賦課金の費用負担を生まず、CO2の削減量は年間1トンになる。環境省によると家庭部門のCO2排出量は1世帯当たり年間約3トンだ。

アイ・グリッド・ソリューションズは、2017年からセンチュリー21・ジャパンに電力料金プラン『スマ電』を提供しており、契約実績は2万7000件、加盟店400店と代理契約を結んでいる。「アイグリッド・ソリューションズの調査では一般消費者の74％が環境負荷の低い電力に関心があると回答しており、不動産会社としてそうした需要に応えていきたい」（経営企画部・酒井秀敬部長補佐）



月払いの家具・家電レンタル、好調

利用料、配送料も全国一律定額

エル・ディー・ケイ



エル・ディー・ケイ（大阪府吹田市）有村政高社長（46）

法人向けの賃貸仲介やマンスリーマンション事業を行うエル・ディー・ケイ（大阪府吹田市）が、家具・家電レンタルサービスを、7月から本格的に開始している。サービス名は『ｒｅｍｐｌｅ（レンプル）』。全国に対応する定額制の家具・家電、インテリアのレンタルサービスで、シンプルな料金体系が特徴だ。

基本4点セットは、2ドア冷蔵庫、洗濯機、電子レンジ、液晶テレビで月額5500円で貸し出す。オプションとして、ワークデスクと椅子のセットを月額1800円、カーテンを月額600円で追加することもできる。配送設置料・撤去改修料は全国一律で、平日と土日の区別なく5000円となる。

5月から試験的にサービスを始めたところ、法人を中心に70件以上の利用があった。有村政高社長は「月ごとの支払いにして家賃の振り込みに合わせたことが特徴。一般的に2年分を先払いし、早期解約する場合は払い戻す形が多い」と話す。

企業の借り上げ社宅での利用に加え、管理会社やオーナーの、家具・家電付きで物件を賃貸したい需要にも応えていく。

申し込みは現在メールで受け付けているが、今後はサービスサイトを立ち上げ、ウェブ申し込み窓口を開設する予定だ。1年で1000件の利用を目指すという。

初のペット共生型サ高住

有資格スタッフを配置

共立メンテナンス

寮やホテルを全国展開する共立メンテナンス（東京都千代田区）が、ペット共生型高齢者向け住宅『ドーミー岩槻Ｌｅｖｉ（レヴィ）』を埼玉県岩槻市に23日にオープンする。9棟目のサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）で、ペット共生型は初の試みだ。6月初旬から申し込みを開始し7月1日までに、全80戸に対し60件の問い合わせがあり、仮申し込みも2件獲得した。

東武アーバンパークライン「岩槻」駅より徒歩1分の場所で、4階建て80戸の建物だ。間取りはワンルームと1ＬＤＫで、21～50㎡と2人入居に対応した部屋も用意した。このうち、3、4階でペットとの共生を認めた。月額費用は23万88

50円からとなる。

動物看護資格とドッグトレーナーの有資格スタッフを2人在籍させる。共生対象となるペットは犬に限定し、中型犬を1匹まで飼うことができる。

シニアライフ事業本部業務管理部の赤沼清盛部長は「シリーズのテーマは生涯活躍。サ高住に入居する人に、元気な生活を継続してもらいたい。散歩が必要な犬を飼い、入居者自身の生活リズムを整え『お世話をする』役割を持つことで、長生きしたい意思を醸成する効果を見込む」と話す。入居者がペットの世話をできなくなった場合は、有料で有資格のスタッフが代行する。

岩槻市の生活拠点が駅前に集中していることから、駅から徒歩約1分という利便性が、好評だという。



◀ペットお世話代行サービスのイメージ

雑記帳

FP（エフピー）コミュニケーションズの浦田健社長に先日取材した。『ユーチューブ』で不動産関連の動画を配信している浦田社長は、今年チャンネル登録数10万を超えた。最初はこれまで有料で提供していたコンテンツを無料動画で発信することに抵抗があったというが、その迷いを振り切って取り組んだところ、登録数が増加。本業にプラスに働いて売り上げ増に貢献しているのだとか。情報発信のあり方について考えさせられた。（永井）

コロナ禍による在宅率の高まりで、コールセンターには生活上の相談が増えている。騒音やごみ捨て、家賃の支払いに関する内容が多いようだが、中には「ベランダでバーベキューをやっている部屋がある」との相談もあった。外出制限下の中、本人たちは気晴らしのつもりだったのだろうが近隣世帯にとっては迷惑千万だ。ストレスのかかるときこそ、周りへの配慮を心掛けたい。（遠藤）

7月26日号で本紙恒例の『賃貸管理戸数ランキング』を掲載する。6月15日に管理業法が施行されたが、賃貸管理を行う会社のビジネスモデル、管理業務はまさに十人十色だ。特集では、管理会社がどのような管理業務を行っているかを数値とともに大分析していく予定だ。1000社以上の全国の管理会社がランキングでそろい踏みする次号、ぜひ満喫していただきたい。（河内）

積水ハウスが2020年、賃貸住宅ブランド『シャーメゾン』にＺＥＨ（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）のプランを取り入れ、22年までに2500戸の受注を目標にしたところ、21年2月時点ではるかに上回る3500戸を達成した。各地の大地主などが積極的だったようで、本当の富裕層は投資効率よりも環境問題や資産価値に目を向けるものなのだと感嘆した。（土田）

賃貸不動産経営管理士の資格を取得するのは、賃貸取材をしていると宅地建物取引士を取得する家主は珍しくないが、中には賃貸不動産経営管理士やＣＣＩＭ®と呼ばれる米国の不動産経営管理士資格を持つ人もいる。「資格を持っているだけで、知識がある家主と認識される。信頼できるビジネスパートナーを得るためには家主自身も学ぶ姿勢が重要」という言葉に共感した。（平田）

コロナ禍も少しずつ落ち着きを見せ始めていることもあり、外国人実習生の入国が徐々にではあるが増え始めているようだ。先日話を聞いた外国人実習生の派遣会社では、2020年の夏から事業を本格稼働させる予定だったものの、新型コロナウイルスの世界的な流行により、外国人実習生の来日が制限されたため遅れていた。この春にようやく来日が実現し、初めての派遣実績を上げることができたという。同社では、派遣先のあっせんだけでなく、住居や医療などのサポート事業も展開していく計画だ。外国人実習生に関わるビジネスは裾野が広い。今後、注目していきたいトピックの一つだ。（小松）

賃貸経営に必要な最新商品情報とオンラインセミナー

賃貸トレンド

賃貸トレンドニュース

毎月配信のライブインタビュー番組

詳細はWEBで確認

8月24日 16:00～17:00

横浜の地主 ランドマーク税理士法人 清田代表が

4月に起きた 自らの相続を語る

あらゆる相続税対策を駆使し、円満な相続を目指した理由について話します。



視聴無料 YouTube Live

あなたの建物 大丈夫？

さくら事務所 田村さんに聞く

瑕疵・手抜き工事 チェックポイント

コスト重視の建築に穴はないか、所有物件でセルフチェックできるポイントを解説。

企画・制作 賃貸トレンド／賃貸トレンドのウェビナー

Powered by 全国賃貸住宅新聞 デジタルメディア事業部 trend@zenchin.com

視聴申込みは 賃貸トレンドニュース 検索