

週刊

# 全国賃貸住宅新聞

2022年11・21 No. 1533

発行所 (株)全国賃貸住宅新聞社 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  
大阪府北区中之島2-3-18 TEL 06(6220)0075  
発行人 加賀光次郎 年間購読料19,800円

## 今号の注目記事

### 環境配慮型住宅の助成金を探る 4・5

環境配慮型賃貸住宅への機運が高まっている。住宅性能が高い環境配慮型住宅は、希少性が高く競争力も見込める。賃貸住宅で活用できる補助金を探った。

### 賃貸市場エリア別分析 東京都台東区編 6

不動産会社への取材や賃貸住宅に関わるデータから各主要都市の賃貸市場を探る。今回は東京都台東区に焦点をあてた。

## 企業研究

11

シンカ  
江尻 高宏社長



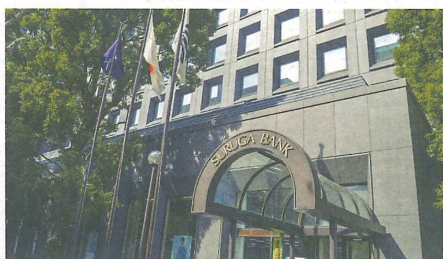
### 不動産広告、10年ぶりの大改正 20

「不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)」および「表示規約施行規則」の改正が施行されて2カ月。改正の内容を改めて解説していく。

# 家主約480人、スルガ銀行と交渉

## 収益物件の不正融資訴え

▶アパート・マンションの融資が問題化するスルガ銀行



### 住宅110億円問題化

スルガ銀行のシェアハウス関連融資問題が収束する中、アパートやマンションの融資で不正があったとして、オーナーが同社と交渉を行う動きが広がっている。団体交渉するオーナーの人数は約480人。不正融資を主張するのは約880物件、債権額1100億円を超えている。

スルガ銀行は、9月26日、シェアハウス関連融資でオーナーから申し立てられていた調停で、第4弾となる代物弁済を完了したと発表した。対象になったのは、オーナー105人の126物件、債権額は168億円だ。代物弁済とは、スルガ銀行の持つ不動産の債権を第三者に譲渡する。オーナーに対して「解決金」として債権の大半にあたる金額を支払い、残債を軽減。スルガ銀行から物件債権を譲受した第三者に、オーナーが物件を引き渡す流れだ。

アパートやマンションの融資において、不正行為があったとし、スルガ銀行(静岡県沼津市)を相手取り、家主約480人が団体交渉を進めていることが本紙の取材で明らかになった。融資を受けた物件を譲渡する代わりに借り入れを帳消しにする代物弁済を求める。シェアハウス関連融資問題については、第4弾の調停が成立したことで収束したとみなすスルガ銀行だが、収益不動産融資問題の解決への道はまだ途上だ。

▶2面に解説記事▶

だが、代物弁済が完了したシェアハウスと併せて、アパート・マンションでも融資を受けたオーナー約50人が、同様の不正融資があったとして、シェアハウス以外でも対応をスルガ銀行に迫っている。交渉中の案件は70物件、債権額75億円だ。加えて、約380人のオーナーからなるスルガ銀行不正融資(以下、SI)被害者同盟は、SI

### 早期解決で一致

SI被害者同盟は2021年8月に1回目の交渉を行い、22年2月には東京地裁へ調停を申し立てた。20回以上、スルガ銀行と話し合いの場を設けてきた。

### 譲歩条件障壁高く

ほかの弁護団とは別にオーナー53人から委任を受け、団体交渉を進めているのが、村田・若槻法律事務所(東京都千代田区)の足立格弁護士、KOWA(コワ)法律事務所(東京都中央区)の池田聡弁護士らが参加する弁護団だ。

交渉する融資対象はアパート、マンションを中心に100物件、債権額は100億円。解決策として、代物弁済を求めるオーナーが中心だ。

「アパート・マンションもシェアハウス不正融資と構造は同じ。金融機関への信頼を盾にし、一般消費者と変わらない投資家に対し、不動産会社と共謀。作法的に、違法に高額な物件評価をし

被書弁護団(東京都新宿区)を通じ、アパート・マンション融資においても詐欺行為があったとして、710物件、債権額970億円の代物弁済を求める。

を分析し、疑問点を明確にしていくと、さらに驚くような新たな不正の証拠が見つかってくる状態」と語る。

スルガ銀行の不法行為を根拠に代物弁済を強く求める。

21年8月。同月に、東京簡易裁判所へ調停を申し立て、協議中だ。足立弁護士は「スルガ銀行の態度はかたくなで、不正行為に関与した行員が現在も在籍しており、かつ、当該行員が関与したと認めらるる対応するとの主張。不正行為に関与していた行員は辞めているか、解雇されているケースも多く、現実的な解決策とは考えられない」と語る。

今後でも交渉を継続し、スルガ銀行から解決策が示されなければ、訴訟も辞さない構えだ。

もともと、スルガ銀行は、アパート・マンション融資については、交渉に対応しないと主張していたが、21年12月ごろから話し合いに応じるようになってきており、姿勢の変化を感じるという。

「できるだけ早期に、遅くとも23年10月をめどに解決したい(河合団長) SI被害者同盟の代表は「当同盟に参加するオーナーに対するすべての融資で不正の証拠が見つかる。不正の証拠

21年8月。同月に、東京簡易裁判所へ調停を申し立て、協議中だ。足立弁護士は「スルガ銀行の態度はかたくなで、不正行為に関与した行員が現在も在籍しており、かつ、当該行員が関与したと認めらるる対応するとの主張。不正行為に関与していた行員は辞めているか、解雇されているケースも多く、現実的な解決策とは考えられない」と語る。

今後でも交渉を継続し、スルガ銀行から解決策が示されなければ、訴訟も辞さない構えだ。

今後2023年1月までに3〜4回ほどの検討会を予定する。

## シェアサービスの総合サイト

### アプリで一括管理

一般社団法人シェアリングエコノミー協会(東京都千代田区)は1日、シェアリングサービスのプラットフォームアプリ「ShareSPOT(シェアスポット)」を2023年春にリリース予定であることを発表した。モバイルバッテリーのシェアサービスを展開

「モバイバッテリー」「自転車」「傘」「オフィス」といったモノから移動、場所まで多岐にわたるシェアサービスが展開されている。このさまざまなサービスを、アプリ内で検索でき、利用できるようになる。

同協会は、シェアサービスが浸透することで、持続可能な社会の創造を目指すしていく。

「アパート・マンションもシェアハウス不正融資と構造は同じ。金融機関への信頼を盾にし、一般消費者と変わらない投資家に対し、不動産会社と共謀。作法的に、違法に高額な物件評価をし

て、返済不可能な額の融資をさせたことへの責任は重い」(足立弁護士)

INFORICHの秋山広宣社長は「シェア自転車を利用してシェアオフィスに向かうように、異なるサービスの相互送客を見込む。すでに海外展開しているサービスの決済システムも利用できるため、インバウンド需要も期待できる」と話す。

## 空き家対策委員会を設置

### 第1回検討会を開催

#### 国土交通省

国土交通省は、空き家の活用や管理方法について検討する「空き家対策小委員会」を設置。第1回の検討会を10月25日に開催した。検討会の委員長は日本大学の中山雅之教授が務めた。委員として、横浜市立大学の齊藤広子教授、東京大学大学院の大月敏雄教授、NPO法人空家・空地管理センター(埼玉県所沢市)の上田真一代表理事らが参加した。検討会では国内にある空き家戸数や、空き家の都道府県別増加推移などの状況について発表。加えて、各参加者から空き家の有効活用方法や、空き家の清掃などを行う管理サービスについて伝えるなど、情報交換を行った。

同委員会の設置は、人口数や世帯数が減少していく中で、今後も空き家が増加していくことを見込み、空き家の発生抑制を目的としている。

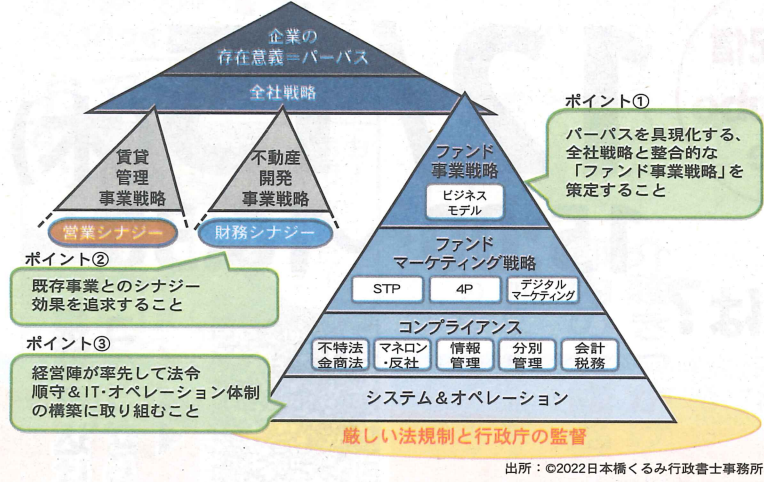
今後2023年1月までに3〜4回ほどの検討会を予定する。

# 不動産クラウドファンディング 事業化のポイント

第39回

## ファンド戦略ピラミッドの活用

図表1 ファンド戦略ピラミッド



本稿では、筆者が提案するファンド事業戦略のフレームワーク「ファンド戦略ピラミッド」(図表1)の活用方法を紹介いたします。

■**ファンド戦略ピラミッドの構成**

ファンド戦略ピラミッドは、社会における企業の存在意義であるパーパスから出発します。近年では企業理念や企業使命

企業が営むすべての事業を包括する全社戦略が存在します。そして、全社戦略の下に、ファンド事業戦略を含む各事業の戦略が位置付けられます。

以下、ファンド事業戦略の策定における三つのポイントを解説します。

(ミッション)に代えて、社会貢献を重視する概念であるパーパスを掲げる企業が増加しています(図表2)。

パーパスの下には、

① **パーパスの具現化**

第一に、ファンド事業戦略は、企業のパーパスを具現化するよう、全社戦略と整合的に策定しましょう。

例えば、地域の介護・福祉に貢献することをパーパスとして掲げ、介護・福祉事業に関する全社戦略を掲げる企業は、介護・福祉関連のヘルスケア不動産を対象とするファンド事業の戦略を策定し、ビジネスモデルを構築していくこととなります。

② **既存事業とのシナジー**

第二に、ファンド事業戦略の策定にあたっては、ほかの既存事業とのシナジー効果を追求しましょう。例えば、既存事業として不動産の開発事業を行っている場合に

# 企業使命を前提に事業策定

業の成否を左右します。しかし、不動産ファンド事業に参入する企業においては、ファンド事業戦略やマーケティング戦略の策定には積極的に関与している経営陣が、コンプライアンス(法令順守)やシステム・オペレーション体制の構築には高い関心を示さないといったケースが見られます。

経営陣がこのような態度を取ると、現場レベルの責任者や担当者の規律が緩み、その結果、法令違反やシステム・業務エラーが発生し、厳しい法規制と行政の監督に耐えられず、ファンド事業からの撤退を強いられることにつながります。

不動産ファンド事業の成功には、優れた事業戦略と強固なコンプライアンス体制の二つが特に重要です。

本稿で紹介した戦略ピラミッドを活用してファンド事業戦略を策定するとともに、経営者が自ら率先してコンプライアンス体制を構築するようにしましょう。

(毎月第3週掲載)

日本橋区行政書士事務所 (東京都中央区) 石井 みるみ 代表 行政書士・宅地建物取引士

早稲田大学政治経済学部卒業。不動産・金融分野を専門とし、(一社)不動産特定共同事業者協議会のアドバイザーを務める。主な著書に「民泊のすべて」(大成出版社、2017年度日本不動産学会・著作賞(実務部門)受賞)。

図表2 パーパスを導入した企業の例

企業名	パーパス
ソニー	クリエイティビティとテクノロジーの力で、世界を感動で満たす。
味の素	アミノ酸のはたらきで食習慣や高齢化に伴う食と健康の課題を解決し、人びとのウェルネスを共創します
三井住友トラスト・ホールディングス	信託の力で、新たな価値を創造し、お客さまや社会の豊かな未来を開花させる
旭化成不動産レジデンス	豊かな暮らしと街を、あしたの人々へ。

は、不動産の開発資金をファンドで調達したり、開発した完成物件をファンドに売却したりすることが可能です。

なお、シナジー効果には、ファンドによる資金調達という「財務シナジー」と、ファンドを通じて「新規顧客獲得などの「営業シナジー」の二つがあります。ファンド事業戦略には、これらの効果を得るための施策をできるだけ多く盛り込みましょう。

③ **経営陣による法令遵守態勢などの構築**

第三に、企業の経営陣(社長、ファンド事業の担当役員など)は、企業

## 建物内外の傾斜を正確に測定 レザースキャナーを活用

### 菊池豪土地家屋調査士事務所

不動産の表示に関する登記などを手がける菊池豪土地家屋調査士事務所(東京都墨田区)は1日、建物傾斜量の計測サービスを開始すると発表した。

軟弱な地盤の上に建てられた建物が徐々に傾く現象である不同沈下が疑われる建物の内外を、Leica(ライカ)ジオシステムズ(東京都港区)による「Leica RTC360 3D レザースキャナー」で測量。高精度の3次元点群データを取得する。

取得データは同社が考

案の手法で解析。これにより対象建物の床、または壁の傾斜発生箇所および傾斜量を正確に計測できる。下げ振り、水盛管、気泡水準器、レベル機器などを用いる従来の測量方法と比べて、正確性を高めつつ、所要時間が大幅に改善された点が特長だ。

同一現場の竣工時点と数年後のデータを合成して、躯体形状の経時比較も可能となっている。

測定対象地域は、日本全国。納期は正式受注から1~2カ月後となる。

依頼主は、消費者、ハウスメーカー、アセットマネジメント会社、地盤保証機構、損害保険会社などを想定する。

一般的な戸建て家屋の場合は、外壁や内部の約20~40カ所に測量機を設置して観測。1カ所あたり約2分で測定可能だ。

調査金額は、延床面積90㎡までは、現地測量3万円および、データ解析を含む計測30万円の合計60万円(税込み)。それ以上の広さの場合、10㎡ごとに3万円を加算する。

年間の受託目標は、既存建物25件、新築建物50件とする。



▲3Dレーザースキャナーで測量



▶床面沈下量解析の3次元点群画像

# 賃料1000万円の商業施設でも1万円で更新

詳しくは

## 4c's フォーシーズ株式会社