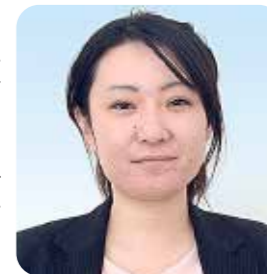


シリーズ スタッフ紹介

ハウストウ帯広店
星野 沙織



日頃よりお世話になっております。ドットコム不動産(株) ハウストウ帯広店 サポート事務の星野と申します。去年9月入社致しました。4年程前にも在籍しており、その時は営業として働いておりました。当時まったくの異業種からの転職でしたが、自分の知らないことを学ぶことが楽しくてすぐにこの仕事に夢中になりました。現在はサポート事務として働いておりますが、昔と変わらず日々新しい発見や人との出会いにウキウキしながら働いています。

私の現在の業務内容ですが、今も手探りです。(笑)。電話や来客対応、このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

また、このように日々仕事に邁進して働けるのは周りの方々の支えとチームの連携があるからです。心よくまた会社の一員として迎えてくださった社内の方々と、ごっつかけをくださった社長と代表に感謝いたします。

女性向けシェアハウス

「かぼちゃの馬車」破たん 借金1億円の顛末

2018年1月25日、ニュース番組のワールド・ビジネスサテライトである会社のニュースが流れました。かぼちゃの馬車という女性向けシェアハウス販売会社のスマートデイズが突如30年間の家賃保証契約を停止し、今後切實料を支払わないと発表したのです。購入者の多くが1億円規模の借金をしているため事態は非常に深刻です。一体かぼちゃの馬車に何が起きたのでしょうか。

「かぼちゃの馬車」トラブルの経緯

「かぼちゃの馬車」とは、スマートデイズ社が販売する女性専用のシェアハウスのブランド名です。建築エリアは主に東京都、千葉県、神奈川県が中心となっており、女性専用ということで色々と工夫されていますが、好き嫌いが分かれそうな物件もあります。一棟平均の総床面積は150㎡前後、約10室に分けられています。シェアハウスによくある大きなリビングやバルコニーはなく、テレビやシェアハウスのイメージを持つ人には少し物足りないかも知れません。

スマートデイズは一般のサラリーマンを対象に不動産投資用の物件として、「かぼちゃの馬車」を販売していました。棟売りで価格は帯は1億〜3億円程度です。この物件のポイントは30年間のサブリース契約と金融機関の融資スキームでした。購入者は約700人ほど、その人が1億以上の融資を受けているということ、そして何よりそのほとんどが

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

土地家屋調査士

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

取れますので、仮に二棟4部屋の小さいアパートであっても、3部屋が空室でサブリースの1部屋に入居者がいれば、満室時の管理費収入と同等になるということ。これは4部屋のうち1部屋のみがサブリースで、他の3部屋は一般管理委託であることが条件です。部屋数に対しサブリース契約件数が25%を越える事業リスクは格段に大きくなります。

スルガ銀行はなぜ

融資を停止したのか
スマートデイズの提携金融機関はスルガ銀行でした。そのスルガ銀行がスマートデイズへの融資をストップしたことが事の発端です。スルガ銀行から融資を受けられなくなったスマートデイズの事業は破たん、サブリース契約の家賃が支払えなくなったのです。スルガ銀行は不動産投資に積極的に融資をすることで知られていました。特にワンルームのマンション経営には積極的で、一般的に他行では借入できないような属性の人に融資をしています。通常、借入れできる上限額は、返済比率というものから割り出します。返済額が年収のおよそ25〜30%が最大となり、それ以上は通常融資を受けられません。例えば、年収1000万円であれば年間の返済額が250万円、300万円が上限になりますので、それ以上になる場合は融資の対象にはなりません。返済額には対象不動産とそれ以外の返済も全て含みますので、借り入れがあり収入が少なければ融資は

かなり厳しくなるでしょう。しかしスルガ銀行は、年収に対して50〜60%位まで枠を広げることがあります。そこにはスルガ銀行独自のスキームが存在します。不動産を購入する際、2割の頭金を入れるのが一般的だという認識の方が多いと思います。しかし、実需と呼ばれる自分で住む不動産の場合は頭金を入れませんが、投資用不動産の場合、頭金を入れないケースが多分にあります。スルガ銀行は融資する案件ではほとんど物件価格の100%を融資します。そのため頭金がない人でも不動産を購入できるのです。すでに投資用の不動産を所有している場合は更に枠が広がります。既存の所有物件の家賃収入を年収に足して計算する独自スキームが存在するからです。これが返済比率を大きく拡大させています。

またスルガ銀行の金利は、属性が良い投資家でも3.5%以上、一般のサラリーマンだと4%以上というところも少なくありません。仮に1億の借入れで30年ローンを金利4%で組むと、月々47万円の支払いになりますので、年収1000万円の人でも自宅の家賃を払いながらでは苦しいでしょう。そういった意味で考えると、今回の「かぼちゃの馬車」の融資は、何らかの独自スキームがあったことが予想されます。

株式会社ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウストウ! 帯広店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



田楽
17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

三泉
11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

三泉
11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・
マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社
エー アール シー
A・R・C 建築工房
建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広 検索

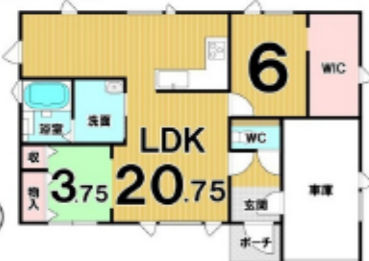
不動産情報

中古戸建住宅

- 〈POINT①〉インナーガレージ1台分
- 〈POINT②〉南道路付
- 〈POINT③〉対面式システムキッチン



バス1.25坪



芽室町東めむる2条北2丁目

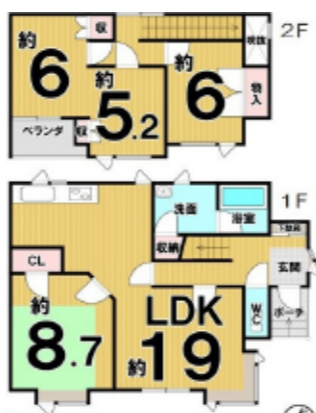
平成20年2月築
建物面積:90.05㎡ (27.24坪)
敷地面積:252.00㎡ (76.23坪)
南側公道:約9.0m
駐車:3台 宅地
じゃがバス「東めむる2条北1丁目」停 徒歩3分
芽室小学校・芽室中学校区

価格 1,380万円



中古戸建住宅

- 〈POINT①〉南東角地
- 〈POINT②〉全室南向き
- 〈POINT③〉システムキッチン

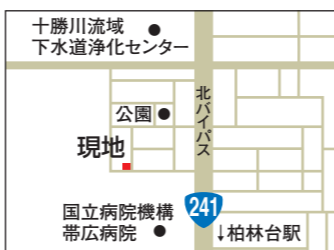


吹抜け

帯広市西18条北2丁目

平成4年6月築
建物面積:103.60㎡ (31.33坪)
敷地面積:174.31㎡ (52.72坪)
南側公道:約11.0m
東側公道:約8.0m 宅地
拓殖バス「北報和」停 徒歩2分
栄小学校・帯広第一中学校区

価格 1,380万円



Q 質問

亡くなった父は賃貸経営をしながら所有地の一部を人へ貸してしました。その貸し地は凄く立地が良いので取り返し、新たな賃貸物件を建て運営したいと思っています。

ところが平成8年に「事業用借地権」を20年契約で結んでいるので、今すぐ取り戻すには立退料はどの程度必要でしょうか？

A 回答



事業用借地権が成立する要件としては、①契約期間が10年以上、20年以下である、②契約書については公正証書とすることが挙げられます。また、契約期間満了時には更新はできず、借地人は建物を解体し、更地にして地主に返還する事になります(借地人の建物買取請求

「賃貸経営」一問一答

Q&A

「事業用借地権」中途解約の立退料は



権は認められません。

さらに土地の用途としては、事業の目的に使用する事に限られ、居住用には利用できません。しかも、ご質問のような貸主から中途解約に関する法律の取り決めもありません。契約書上双方で任意に決めた中途解約に関する事項があれば、それに則る事になります。期間も10年から20年という比較的短い為、中途解約を設定していないケースも多いのが現状です。

もちろん、借地人にとって不利な条項は無効となりますので、期間満了前の地主側からの一方的な解約は認められません。ただし、借地人に信頼関係を

損ねる行為があった場合、例えば、長期に渡る地代の滞納、通知なしの増改築、承諾なしの譲渡や転貸、用途違反の土地利用があった場合には、地主側からの契約解除も可能でしょう。

次に、立退料についてですが、普通借地権の場合には、借地人が契約を終了させない限り何度でも更新が出来る為、地主は正当事由に加え、立退料を支払い契約を終了させる必要があります。居住用の場合であれば、新規の移転先へ転居するのに必要な費用(引っ越し費用、仲介手数料、敷金など)は最低限必要な金額となります。しかし本事例のような会社(あるいは個人)が事業の用途として借地しているものなので、それを取り上げるとなると営業補償の要素も加わります。残存借地期間に得られる収益が失われるのですから、その分の補償は最低限必要でしょう。ちなみに、普通借地権の立退料としては、過去に更地評価の6割とした例もあります。これは受領した借地料など吹っ飛んでしまう金額です。もちろん、借地人が行っている事業内容や収益性、また土地を必要としている正当事由が、地主と借地人のどちらで強いかは変わってきます。

賃貸物件を建てて運営したいという事ですが、それだけでは正当事由としてはちょっと弱いので、かなり高額な算定になるでしょう。ですから期間満了までは、地代の値上げ交渉等で、収益向上を狙った方が賢明だと思います。

高額な立退料が必要な場合も

不動産関連のトラブル事例

解説 「保証協会の入会資格は宅建業協会の会員である」といって

◆事案の概要◆

Xは宅地建物取引業者であり、Yは宅地建物取引業法に基づき指定された宅地建物取引業保証協会である。

Yへの入会資格要件に関して、Yの定款施行規則3条1項によつて、「本会の会員は、全宅建会員の所属構成員でなければならず」と規定しており、XがYに対して入会の申込みを行った際、YはXが都道府県宅建業協会の会員でないことから、本件入会資格要件を満たさないことを理由に、上記入会の申込みを拒否す

る旨の決定をした。

Xは、YがXの入会申込みを拒否したことは不法行為を構成すると主張して、XがYの会員たる資格を有する地位にあることの確認を求めるとともに、Yに対し損害賠償の請求を行った。

一審は、Xの地位確認請求及び損害賠償請求を共に退けたが、原審が、Xの損害賠償請求について慰謝料50万円の支払いを認容したため、Yが上告した。

◆判決のまとめ◆

公益性の強い社団法人等への入会申込みの

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介いたします。

拒否については、当該団体の目的、事業内容、優遇措置の内容等に照らして検討することが必要となってくる。

本事案については、研修や苦情処理で保証協会と密接な関係がある都道府県宅建業協会の会員であれば法令遵守が期待できるとして、保証協会への入会資格要件の合理性を認め、宅地建物取引業協会の会員ではないことを理由に入会を拒否したことは、不法行為に当たらないとされた。

※出典・国土交通省「不動産トラブル事例データベース」