

不動産 過熱の代償 3

「家賃保証」信じたのに…

千葉県流山市にある3棟のアパート。周囲を覆うように足場が組み立てられ、工事関係者が出入りする。2018年春に施工不良を公表し改修工事が進むレオパレス21の物件の一つだ。

「裏切られた。あの言葉はウソだったのか」。こう憤るのは所有者の内藤千照(57)だ。アパートは08年に建てた。レオパレスに借り上げてもらい毎月賃料を受け取る。営業マンの「家賃を3年間保証する」との言葉を信じ、6億円のローンを組んだ。暗転したのは10年後だ。

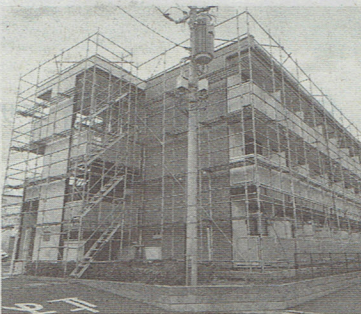
「家賃の件で」。18年4月、普段はやり取りのないレオパレスの社員から連絡があった。家賃相場が下がり「とにかく減額を」と迫る2人の社員。契約書には家賃の保証額は10年固定だが、その後は2年ごとに見直す」と明記されている。内藤は「言葉を信じた自分も悪いが、あまりにもひどい」と嘆く。

家賃保証の減額に加えてオーナーの不信感を増幅させたのが、アパートの屋根裏に火災延焼を防ぐ仕切り壁がないという施工不良の問題。公表から不備

物件の拡大に歯止めがかからず、今年5月末には社長の深山英世(61)の辞任に発展した。土地の評価額は利用状況によって異なり、アパート建設地は更地に比べて相続税の支払額が減る効果が見込める。「節税対策になる」という営業トークで口説かれ、どのような場合でも収益が確保されていると考えるオーナーが少なくない。

レオパレスは地主からアパート建築を請け負い、下請け業者が建設する。首都圏のある下請け業者は「レオパレスから指定された部材なのでコスト削減には限界がある。数をこなさないともうからない」と打ち明ける。工事のスピードが求められ、品質をおざなりにする業界のゆがんだ構造が存在していた。

人口減で賃貸アパート需要の先細りが予想されるなか、顧客の奪い合いも起きている。「残債は当社で一括返済します。アパートを建てませんか」。東京都三鷹市の地主は2月、大手住宅メーカーの営業マンからこんな提案を受けた。所有するレオパレスのアパートを建て替え、未返済の債務を最大3千万円肩代わりするという。



改修工事が進むレオパレスの物件(千葉県流山市)

アパート1棟の建設費は平均1億円強で、この住宅メーカーの利益は1600万円になる。債務の上限額を肩代わりすれば赤字になるが、他の物件に金額を上乗せして事業全体では利益を確保する仕組みだ。別の賃貸アパート会社の幹部は「無理やり市場をつくらせている」といふ(敬称略)

眞道
HAKUSHIN