

# 大東建託の買収騒動より揺れる 賃貸アパート経営の過酷な現場

外資への身売り騒動に揺れる大東建託。賃貸物件の建設から入居者斡旋まで行ない、管理戸数は五〇万戸を突破するトップ企業だ。その足元では、家賃保証の行く末にオーナーから諦めにも近い声が上がっている。空室の増加と家賃の低下にあえぐ現場を追った。

「大東建託が示した家賃の引き下げ案では、ローンを支払えなくなる。しかし、この要求をのまなければ、二月に切り替わる、共済会から一括借り上げへの制度変更の適用は受けられない」

ある地方都市で、賃貸マンションのオーナー業を一〇年以上続ける太田一雄さん（仮名）は、沈痛な面持ちでこう打ち明ける。

これまでの大東建託は、オーナーが会費（基準家賃の四％）を負担する大東共済会（大東建託の一〇〇％子会社）によって、仮に空室が生まれても基準家賃の九〇％を保証（給付）してきた。営業マ

ンは、この仕組みを大きな武器に顧客拡大路線をしゃにむに走り続け、時にオーナーとのあいだで数々の営業トラブルも生んできた。だが、肝心の共済会は、改正保険業法の影響（後述）を受け、四月一日に賃貸物件の管理を行なう大東建物管理（同一〇〇％子会社）に吸収合併されて解散となる。大東建託は、今後の家賃保証について「大東建物管理の一括借り上げ事業により実質的に履行される」と発表した。

一括借り上げとは、オーナーの物件を大東建物管理が借り上げて入居者に転貸（又貸し）する仕組

みだ。同管理からは、オーナーに對して借り上げ賃料が支払われる。すでに、二〇〇六年七月には新築物件を対象にこの制度をスタート。その借り上げ賃料は「一〇年間は固定、以降五年ごとに見直す」ことになっている。

しかし、共済会に入っている太田さんの場合は、今回の制度変更を受け入れると、新規の契約者から賃料が下がり、収支が悪化する。

昨年の後半、大東建託の営業マンが太田さんに提出した「事業収支状況報告書」によると、現在の家賃は全体の七割以上の部屋で事業の開始時から一〇％以上ダウンした。さらに、今回の家賃引き下げ案（退去者が出た場合の条件変更後）をのんでしまえば、手取り収入は当初に比べて年間で一五〇万円以上も減る。

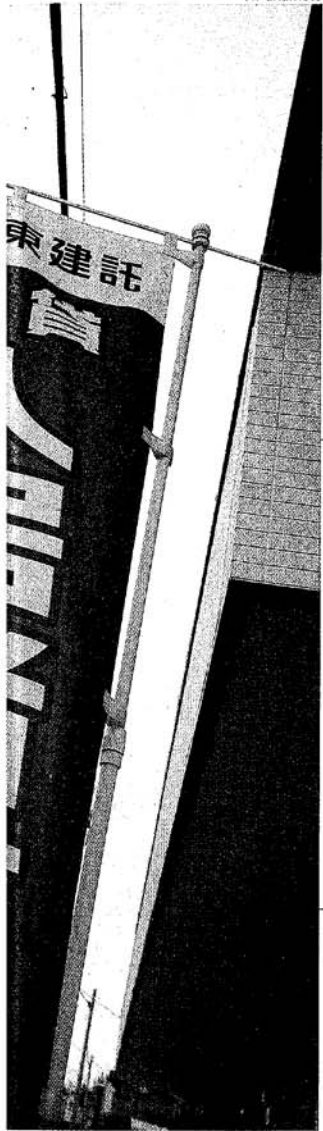
大東建託にすれば、オーナーの会費負担で運営できた共済会がなくなる以上、グループ企業のリスクを減らすうえで家賃の引き下げが必要な事例は少なくないだろう。

## 家賃保証の不透明な中身 保証率の引き下げも可能

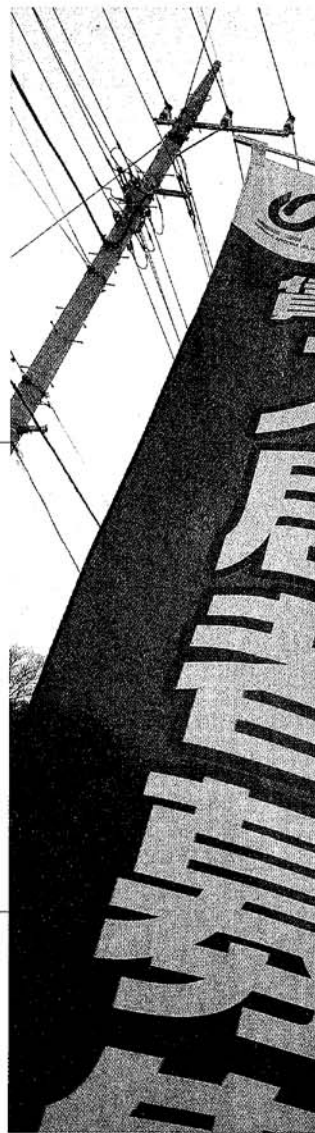
大東建託は、この二月に向け共済会加入のオーナーに對して一括借り上げへの契約変更交渉を続けてきたが、太田さんと同様に暗礁に乗り上げた契約はほかにもある。複数の空室を抱える賃貸アパートのオーナー、鈴木俊之さん（仮名）が不満な点は、「家賃を下げない」と一括借り上げには応じられない」と言われたことだけではない。契約時に営業マンがバラ色の収支計画で説得したからだ。

なにしろ、大東建託が一九九〇年代の半ばに作成した鈴木さんのアパートの「事業試算書」には、家賃の上昇率予想として「二年ごとに、当初一〇年目迄三・〇％」「以降二〇年目迄二・〇％」「以降三〇年目迄一・〇％」と記され、三〇年間にわたって満室を前提とした収入が記載されている。もちろん、空室時の家賃保証も魅力だった。大東建託のビジネスモデルの象徴ともいわれた共済会による家賃

T.Fukumoto



大東建託は高い収益率を誇るが、顧客である賃貸アパートのオーナーの経営は厳しい局面を迎えている



保証。だが、いくら九〇%の保証があっても家賃そのものを下げられてしまえば、収支が悪化するリスクを抱えていた。

ところが、一昨年の四月に施行された改正保険業法で賃料保証事業が保険業に該当。同社はその後、共済会の保険会社化を検討したが、「現状の共済会費、保証率での賃料保証事業は困難」と結論づけた。

一方、今後の大東建物管理による一括借り上げ制度も、共済会と同様に空室時も一定の家賃が保証されるという。だが昨年、空室の家賃引き下げをめぐって大東建託ともめた萩原信三さん（仮名）は、共済会が送りつけてきた「給付金支払い停止通知」という強硬手段によって、その要求を渋々受け入れるほかなかった。

一括借り上げでも、これで安心とはならない。「一括賃貸借契約約款（入居賃料連動プラン）」にはこう記されている。借り上げ賃料は「再募集開始後、経済・社会情勢の変動等による不動産賃貸市場の変

動が、本件建物にも影響を及ぼすに至った場合」、大東建物管理からオーナーへの「借上賃料支払い債務は免除される」（第六条）。

加えて、転貸中、空室中の借り上げ賃料については「経済事情の著しい変動、空室率の増加、その他やむを得ない事情がある」と（大東建物管理）が認めた場合は、協議のうえ（借り上げ賃料の算出に使う）料率を改定できる」（第八条）とまで書かれている。

つまり、家賃保証制度の「保証」の本身は、きわめて不透明といえる。この仕組みでは、大東側の都合でオーナーに大幅な家賃の引き下げをのませることも容易だ。今後の賃貸住宅市場には、その動きを加速させる火種もある。

## 今後は大都市圏でも需要が減少する

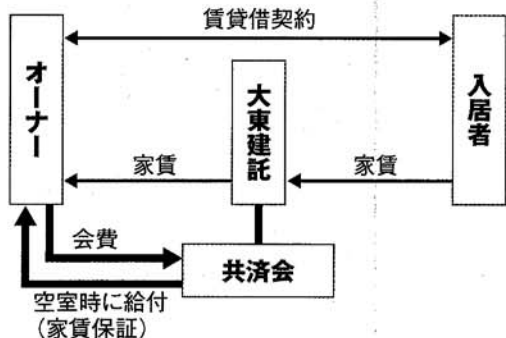
賃貸住宅の着工件数は、〇六年度に五四万戸にまで回復。増加に転じたこの六年間で累計は二八八

万戸に達した。だが、少子高齢化という逆風は、確実にこの市場を揺さぶる。主力となる一八〜三四歳の人口は、二五年に二〇三六万人と〇五年から約七九〇万人も激減するからだ。

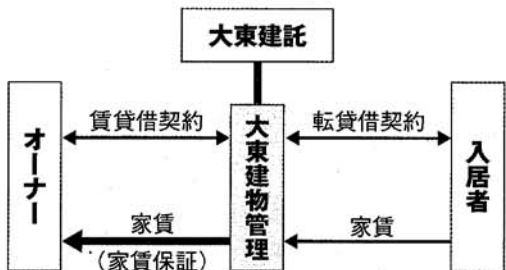
「今後は、よほど大きく発展する地域以外は、大都市圏でも需要が減る。しかし、中堅や地場の業者も含めて一括借り上げの仕組みが増え、賃貸住宅の供給過剰を生んでいる。結果、家賃と入居率の低

## 家賃保証は共済会から一括借り上げにシステム変更

〈共済会システム〉



〈一括借り上げシステム〉



## 農

下は避けられない」  
林中金総合研究所の渡部喜智副部長は、市場の先行きをこう読む。当然、熾烈な競争を勝ち抜くのも至難の業だ。

「賃貸物件の経営は、一定水準の入居率と家賃、さらに競合物件に勝つための維持・補修コストが欠かせない。このうち一つでも欠ければ悪循環に陥る。本当に、長期にわたってこの三点をクリアできるのかを考えるべき。家賃保証が三〇年付いても、築一〇年目以降は毎年、契約更新するケースもある」

大幅に規模が縮小する市場で、オーナーを取り囲むリスクの壁は想像以上に分厚い。

本誌委嘱記者・内村敬