

週刊

全国賃貸住宅新聞

2022年 4・18 No. 1505

発行所 謝全国賃貸住宅新聞社 毎週月曜日発行
東京都中央区銀座8-12-15 編集大部改訂版グループ
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 加賀光次郎 年間購読料19,800円

「かぼちゃの馬車」再生なるか ハドソン・ジャパンと三好不動産がタッグ



▲かぼちゃの馬車シェアハウスをTOKYO Bとしてリブランディングするハドソン・ジャパンの鎌木社長（左）、三好不動産の三好社長（中央）と笠清太取締役（右）

スルガ銀行による不正融資で社会問題となったシェアハウス「かぼちゃの馬車」が新ブランドとして再生される。名乗りを上げたのは、米国の投資ファンドグループのハドソン・ジャパン（東京都千代田区）と三好不動産（福岡市）だ。ネガティブなイメージを覆し、都内で暮らしたい若者の生活インフラとしての役割を目指す。

シェアハウス関連の不正融資問題で、オーナーがスルガ銀行（静岡県沼津市）に申し立てていた民事調停が区切りを迎え、

「かぼちゃの馬車」は再生への道を歩み出した。

スルガ銀行はシェアハウスのオーナー1404人分の債権605億円を新

たに第三者へ売却したことを3月25日に発表した。4月以降にも同様の一括売却を予定しており、物件での借金帳消しを求めた債権者への対応は2022年度の上半期中にも完了する見込みであるとしている。調停により、オーナー延べ947人、1490億円の借り入れが代物弁済でゼロになった。

仮住まいのコンセプト

調停の対象になった全物件を買収したのは、米国の投資ファンドであるローン・スター・ファウンド（米国テキサス州）だ。20年3月から22年3月まで、3回にわたって行われたスルガ銀行が行った入札で、1213物件を取得した。取得額は非公開。そのうち更地や未竣工物件を除く1083棟1万4477室の事業再生に乗り出した。

以前からビジネスで付き合っていた九州地場

大手不動産会社の三好不動産とタッグを組み、4月から新たなシェア型アパートメント「TOKYO B（トウキョウベータ）」としてリブランディング。上京する若者や海外から初めて日本に移住する外国人などに安価かつ便利な賃貸住宅を供給していく。

ローン・スター・ファウンドの日本における運用会社ハドソン・ジャパンの鎌木政俊社長は「経営破綻や不正融資でイメージが悪くなり『かぼちゃの馬車』のベースとなるビジネスは正しく評価されていないと感じている。物件の立地もよく、若者が簡便に住め、簡便に移動できる『仮住まい』として提供していく」と語る。

三好不動産の三好修社長は「若者も含めた居住支援を進めたいと考えている。今回のプロジェクトはチャレンジさせていきたいという気持ちだ」とコメントした。

管理199社から3社へ

ハドソン・ジャパンが物件のアセットマネジメントを行い、運営パートナーとして三好不動産に業務委託。三好不動産は運営体制の構築やオペレーションの適正化などを

行う。実際の賃貸管理は、三好不動産、クロスハウス（東京都品川区）、G（ジーシー）ハウスマネジメント（東京都荒川区）が担当。199社あった管理会社の中からフウハウのある3社に集約した。

3月25日に決済が終わった第3弾の物件を除く、606棟8178室の入居率は3月末時点で79%。「シェアハウスの経費率は35%程度。適正な管理コストを実現すれば事業として成り立つ。稼働率は90%を目標とする」（ハドソン・ジャパン 鎌木社長）