

バードレポート・トピックス版 2001.7.30.

不定期発行。どうぞ気楽にお読みください。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

オーナーに必要なテナント撤退のリスク管理

店舗の空室増加が続いているようです。テナントに撤退や閉店された後をどうするか。日経ベンチャー2001.7月号「生まれ変わる不良資産・不況下で進む街の新陳代謝」。銀行店舗の撤退でパチンコ店が入居した駅前店舗例や紳士服店撤退でビリヤード店入居の例が紹介されています。空き店舗を蘇らせるためには、まず「選り好み」しないこと。先入観を捨てて店舗再生をしなくてはならないとあります。

新宿の大歓楽街、歌舞伎町での新宿駅側の入り口には、銀行支店店舗が2店ありましたがいずれも撤退。安売り店「ドンキホーテ」とパチンコ店へと変貌です。以前なら考えられない店舗転換です。

店舗オーナーは店舗撤退リスク店舗倒産リスクを検討しなくてはなりません。心配なのは建設協力金方式で建設した店舗です。例えばテナントから10億円預かり10億円でそのテナント向け店舗を建築し賃貸し、テナント家賃と預かり金とを相殺していくものです。通常は厳しい解約条項があるはずですが、たとえ条件付きであってもテナントから解約可となっていると大変です。テナント撤退により、転用困難な店舗と建設協力金返済義務だけが残ります。

なおこの記事では、ロードサイドショップ立地の良し悪しの基準が最近変わってきたといえます。「以前は、幹線道路沿いが圧倒的に良い物件とされたが、いまはむしろ、交通量が少なく、女性ドライバーが駐車場に入りやすい生活道路沿いのほうが好まれる」といいます。女性が消費の中心です。

ビルの名前でビルの価値に差がつく

ビル経営 2001.7.23号は外資による不動産投資の判断基準の特集。「ビルの名前も投資判断材料のひとつです。『鈴木ビル』や『山田ビル』など固有名詞を名前に用いたビルは、購入後にビル名を変更せねばならず、投資家は敬遠することも多いようです。」とサタスイングレイト佐藤氏がコメントしています。

Bird発行人には入居ビルを探したときにビル名が原因で入居をやめた経験があります。オーナーのお名前のビルで、かつ難読名字でした。そのビルはそ

のビル名ゆえに空家が続くのです。

名前のアドバイスも賃貸管理業の仕事のようです。

自ら生き延びるための民事再生法

民事再生法が4月で施行一年を迎えました。1年間の申し立て件数は906件です。前年の和議申請件数が212件でしたから、4倍以上です。中小企業に対して新しい再建型の法的手続きが認められたことで思い切った処理が可能になっています。

競売手続を裁判所がストップしてくれた事案が9件、一定の金額を支払うことで担保権者の担保を強制的に抹消する命令を裁判所がだした事案が4件あります。(NBL2001.6.15号)

政府から不良債権最終処理を迫られる金融機関はたとえ望むところでなくとも、取引先をバツサリと闇討ちをする可能性が高くなっています。切られる前に自ら生き延びる道を考えなくてはなりません。

債権者の半数以上の同意をとるのは簡単なことではありません。各債権者に対して誠意がありかつ実現可能な再建計画を限られた時間の中で示すのは大変なことです。そして認可決定後の資金繰りを金融機関にお願いするのももっと大変です。しかしそれでもこれを乗り越えれば、過大な債務を切り捨てて現経営者での再出発も可能になっています。

外資系生命保険会社撤退のリスク

エコノミスト 2001.7.24号の特集は「外資系生保を解剖する」。副題に「"健全経営"の裏に"撤退リスク"」とあります。変額保険を売りまくったエクイタブル生命は5年半で撤退。エクイタブル生命の契約はニコス生命が引き継ぐものの、そのニコス生命もクレディスイスの傘下に入りました。オマハ生命やコンバインド生命は10年経たずに撤退しています。

エトナはわずか1年半でした。平和生命が破綻して、アメリカのエトナインターナショナルに60億円で買収されてエトナヘイワ生命となったのは、昨年4月。ところがそのアメリカのエトナが12月にオランダのINGに買収されました。INGはすでに日本でING生命として営業しています。エトナヘイワ生命はアメリカのマスミューチュアルに23億円で売られることになりました。(日経2001.7.25・26)

社名は変更されるのでしょうか。生命保険は長い契約です。契約は引き継がれていくのでしょうかが契約者は心配でたまりません。