



REIT(不動産投資信託)とは？

REITは投資家から集めた資金をオフィスビル、賃貸マンションなどの不動産で運用し、賃貸収益や売却益などを配当金として投資家に分配する投資信託です。REITの投資口は基本的に公募され証券取引所に上場されています。

『不動産投資信託を考える』

REITの破綻はあるのか？

意外と知られていない、REITのしくみ

『REITって破綻しないよね？』

「エッ？なぜ？」

『だって、投資家の資金で不動産を買って、その不動産から得られる賃料を配当金として回すシンプルなくみだから、賃料収入が減って配当金が少なくなることはあっても、倒産しようがないもの。』

株みたいに、会社が倒産して紙きれになることはないでしょう？不動産自体は残るんだもの。』

この会話を聞いて私は驚きました。REITのしくみは確かに非常に簡単で、投資家は法律で守られていますので、一見だいじょうぶそうに見えます。しかし、ひとつ抜け落ちていたことがあります。

それは、上図にも書いてありますように、金融機関からの借入金があるということです。借入金ですから返済期限が決まっていますし、利子をつけて返済しなければなりません。

投資家に分配される配当金のように、賃料が少なくなったから、返済金も少なくするというわけにはいかないのです。

借入金には、1年以内に返済しなければならない短期借入金と1年超で返済する長期借入金があります。

借入金が返済できなくなるって！？

REIT本体では利益のほとんどは投資家へ分配することになっていますので、基本的にキャッシュはありません。

では、返済期限がきたら、借入金をどうやって返済するのでしょうか？

方法としては、新たな投資口を募集するか、借り換えるか、物件を売却し換金して返済するしかありません。

まず、新たな投資口を募集すると、配当金が少なくなりますし、REIT指数が下がっている現在では非常に難しい選択肢です。

では借り換えはどうかということになりますが、不動産価格が下がり、外資がマネーを引き上げている状況では、貸してくれる金融機関を探すのは困難です。

すると、最後に残った選択肢は、物件を一部売却して借入金を返済するしかありません。その時、取得価額以上で売却できれば問題はないのですが、取得価額を下回って売却すれば損失が出ます。

現在、不動産価格は下降曲線を辿っていますので、売却すれば、売却損をだして借入金を返済することになります。

売却損をだしても、1回目2回目の返済時は余力がありますのでいいかもしれませんが、売却による損失を何回も繰り返せば、借入金を返済できないケースもでてくるかもしれませんし、REITの運営ができなくなるやもしれません。

その時がREITの破綻っていうことになるのでしよう。

こうならなければいいのですが、さて、いかに？

不動産NOW(ナウ)

土壌汚染、売主に責任！

土地売買契約後に施行された土壌汚染対策法による有害物質フッ素が、売買の対象となった土地に含まれていた場合、隠れた瑕疵にあたるか否かが争われた裁判で、東京高等裁判所は、売買後に有害物質として法規制された場合も売主は除去費を負担すべきだとして、売主側に約4億4800万円の支払いを命じた。

判決理由では、「契約時には有害性が知られておらず、契約後に有害として法規制された場合でも隠れた瑕疵とみなすことができる。買主は売主に損害賠償ができる」と述べた。

一審では、売買契約の締結時、フッ素を制限する法令はなかった、として売主側の賠償責任を認めなかった。

「新刊のご紹介！」

事業再生アドバイザーの一人として、弊社代表取締役の李明源が掲載されています。



カナリア書房



区分所有法による投資案件のリスク！

平成2年ぐらいまでのバブルの頃、リゾートホテルやファッションホテルの一室を共有で所有する投資物件が出回りました。

一室を10人、20人ぐらいの共有名義で購入しますので、1人1人の投資額は少なくすみ、また、管理はこの投資物件を売買した企業が、引き続きやってくれるので、投資家としては、非常に安価で楽な不動産投資物件でした。

当時はバブル全盛期でしたので、企業や個人が全国から飛びつきました。当初は利回りが良かったと思います。

しかし最近、この手の区分所有による共有投資物件に様々な問題が発生しております。

その問題点を挙げてみます。

ホテルの利用者が減って収益が上がらず、固定資産税を払えば赤字であり、かつ修繕積立金が足りず追加出費になるケースがある。しかも、管理会社からはきちんとした説明もないので、本当かどうか分からない。

管理会社が倒産若しくは管理をやめてしまって、管理する組合もなく、管理会社或いは管理組合を早急に決めなければならないが、所有者は全国に数百名単位で散らばっていて、連絡をとるのにも困難である。

修繕積立金がきちんと積立っていないケースもあり、このような投資物件の売買市場も整備されておらず売買できない。

以上のような問題点があります。

区分所有の共有による投資は少額ですので、比較的风险はあまり関係なく投資してしまいがちですが、いざ問題が発生すると非常にやっかいです。

10年で投資額を回収できればいいんじゃないの？と安易に思いがちですが、前記した通り、売買市場もなければ、無料でも引き取ってくれる人はいないかもしれないのです。

すると、固定資産税や管理費、修繕積立金だけ払い続け、赤字が高んでしまうかもしれません。

とにかく、数百人の所有者が全国に散らばっているというのが非常にやっかいです。

この手の投資物件は、本当に要注意です。

編集後記

最後までお読みいただきまして、ありがとうございます。サブプライムローンの崩壊はバブルの崩壊です。不動産は、やはりバブルになりやすいんですね。次回もどうぞご期待下さい。

特許申請中！みんなが幸せになるための不動産情報サイト「My不動産」

下落市場！不動産売買の形をかえます

売買も賃貸も「My不動産」で！ www.myfudosan.jp

