

不動産の悩みにトータルで対応できる 専門性とプラスの発想力で支援

事業再生において債務圧縮の切り札となる不動産。ただし、売却が難しいケースがあるほか、資金繰り改善につながらないケースもある。シエンプラスでは高い専門性と実績により、不動産価値を最大化する提案で事業再生の支援を行っている。その取り組みを紹介する。

不動産の悩みに全国対応 フットワークの軽さも強み

不動産売却や購入ほか、不良債権不動産の再生、任意売却、事業再生に絡む不動産売却や保全など、不動産のさまざまな課題の解決を行うシエンプラス。社名の由来は「土業等の専門家ネットワーク」を支える緑（支縁）で支援」から。弁護士や税理士、事業再生コンサルタント等の専門家からの依頼に応じて、事業再生を含めた不動産総合コンサルティングを行っている。事業を始めた経緯を「任意売却専門の不動産会社を立ち上げたことがきっかけ」と同社代表取締役の高橋愛子氏は語る。

「社会人になり入社した賃貸不動産仲介会社で、ある日、自宅が競売になり、強制執行を余儀なくされたお客様との出会いがありました。任意売却であれば競売で自宅を追い出

されることなくするのは、任意売却の専門家としての道を進むことを決意しました」（高橋氏）

個人の住宅ローン破綻の任意売却やリースバックなどの経験を経て、不良債権不動産の調整および債権者交渉に関わる多くの案件を担当した。「事業再生において不動産という資産はとても重要で、差し押さえの可能性が高い反面、資金化しやすい側面もあります。ただ、企業の経営者や事業再生を手掛ける専門家の方々が必ずしも不動産に詳しいわけではありません。正しい知識でお客様はもちろん、金融機関にとってもよりよい解決ができればと会社を設立しました」と高橋氏は話す。

「借入金返済や資金繰りのためには適切な価格で早く資金化することが必要ですが、その不動産が工場や事務所、社長の自宅で、そのまま使

く提案を行います。親族の不動産を担保に融資を受けている場合で法人が経営難に陥り、売却せざるを得なくなった際は、借り換え等の不動産保全の対応も行います」（高橋氏）

単なる不動産の売買であれば一般的な不動産会社でも対応は可能だが、企業再生に伴う不動産売却は、経営者の想いに寄り添えるかが重要だ。「最大限お客様の要望に応えられるように解決策を提案するようにしています。通常の不動産売却に比べてやるべきことも多く、交渉に時間もかかりますが、お客様の立場に立って企業再生をしなければ、という想いが強いですね」（高橋氏）

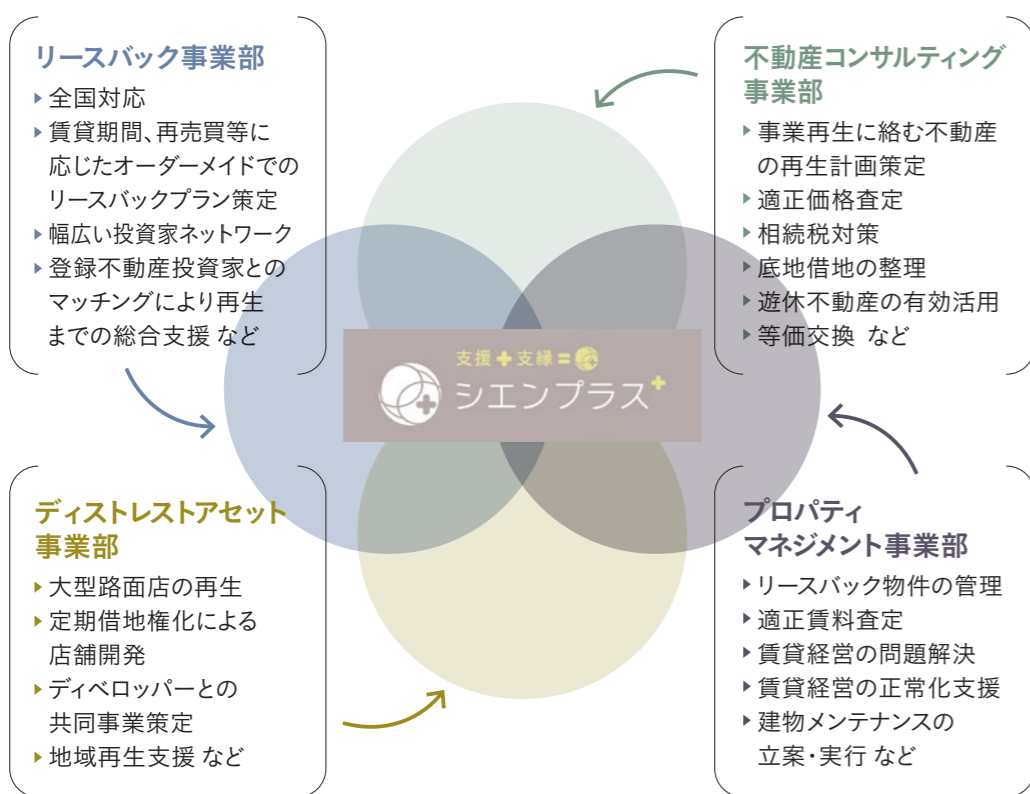
不動産の相談に関しては原則無料で、依頼があれば全国対応可能など、フットワークの軽さも独立系の不動産総合コンサルティング会社の強みといえるだろう。

「不動産の机上査定ではできるだけの提案を行います。親族の不動産を担保に融資を受けている場合で法人が経営難に陥り、売却せざるを得なくなった際は、借り換え等の不動産保全の対応も行います」（高橋氏）

不動産価値の最大化で 事業再生に向けて支援

同社では事業再生を支援する4事業部を展開している。「不動産売却だけではなく、賃貸で収入を得たりするなどさまざまな対処法を模索します。土業などの専門家から相談を受けた際には、対象企業の資金状況をお聞きし、その不動産が持つ価値を最大化する方法をご提案いたします」（高橋氏）

【図表】事業再生を支援する4つの事業部



不動産コンサルティング事業部では相続税対策、底地借地の整理、不動産の有効活用など、あらゆる不動産の問題・課題への対応を行う。ディストレストアセット事業部では、

不採算状態にある事業の資産が、市場価値より低く評価されることに注目し、新オーナーの下で有効活用され価値を回復させるといった不動産再生を支援する。「具体的な例とし

ては、地方都市の路面店が廃業してしまい広大な土地があるという場合には、ドラッグストアなど大型店舗を構える業種の開発部門へ定期借地権での契約を持ちかけて、付加価値をプラスして再生するという方法などを採用しています」（高橋氏）

不動産価値の再生後に売却する際にも、幅広い不動産投資家ネットワークにより、非公開でも物件の売却が可能なおも特徴の1つだ。

リースバック事業においては、不動産を売却しても住み続けることができる手法を用いることで、企業のバランスシートの改善などを図ることができ。最近では不動産会社だけでなく、リース会社や金融機関など各種事業者が参入しているが、事業者によっては実行可能なパターンに限られるという。同社では高橋氏自身にリースバックの知識と経験が豊富なことから、不動産投資家の登録も積み上がっている。そのため、

「依頼主の要望を汲み取り、オーダーメイドでプランニングすることができ。また、リースバックの賃貸契約や管理、再売買までトータルで支援いたします」（高橋氏）

プロパティマネジメント事業部では、不動産オーナーからの依頼を受

け、賃貸経営の問題解決や、建物メンテナンスの立案・実行など賃貸経営の正常化を目指し、サポートを行っている。「事業再生では不動産売却だけでなく賃貸が絡んでくることもあり、総合的に支援が可能で

す」（高橋氏）

もし不動産売却を検討していて他の解決方法を聞いてみたい場合には、セカンドオピニオンも可能だ。「売却金額が適正なのか、ほかに選択肢はないのかなど、疑問があれば一度ご相談ください。土業の先生方や事業再生コンサルタントの方も気軽に



不動産業20年以上のベテランスタッフを中心に、現場主義でフットワークの軽さが強み。



シエンプラス
代表取締役
高橋愛子氏