

Contents

*「賃貸経営」×「保険」

*民法改正～第4弾～

*コラム



賃貸経営の成否は、収益を最大化できるかどうかにあります。そもそも収益を最大化するためには、物件の価値を上げていくことと、賃貸経営でのリスクを減らすことの二つが重要になるという事は言うまでもありません。ただ、具体的に物件の資産価値を上げようと思うと、設備のリニューアル工事など、時に多大な資金が必要になるケースが出てきます。その物件の状況や資産状況に合わせた個別対応が必要なので一括りで対応策をお伝えすることはできません。そこで、今回は、どんな方にも当てはまるだろう「リスクを減らす事」に焦点を当ててみます。特にその中でも「保険」を活用する手法について取り上げます。

1 賃貸経営のリスク

賃貸経営でのリスクと言えば、空室率の上昇リスクが真っ先にでてくるのではないかと思います。

この空室リスクは、どのようにして上昇していくのでしょうか？

それは、内的な要因（物件そのものの問題）と外的な要因（近隣の賃料相場下落や、市況の変化）により上昇することが考えられます。

この2つのリスク要因のうち、外的な要因については、予測する事はできません、リスクそのものを打ち消していくことは、困難になります。

しかし、内的な要因については、リスクを把握し、事前に対策をしていく事が可能です。

こうした空室リスクの要因を回避するものとして、一括借上による「サブリース」を利用すると言う選択肢

があります。

しかし「サブリース」は、家賃収入の一部を、サブリース会社に支払う必要があるため、収入が安定するとはいうものの、満室になる可能性が高い新築時や築年数が新しい間もサブリースという契約形態で収益を圧迫してしまいます。

また、築年数がある程度経過して空室率が上昇しそうなタイミングで、契約期間途中であっても借上げ賃料の引き下げ交渉があり、収入を安定させるための契約が、意味をなさないという事が発生しがちです。

2 内的要因の回避

内的な要因で避けては通れないのが物件の老朽化による競争力の低下です。これを回避する方法としては、やはり修繕を定期的に行っていくことが最も良い方法といえます。