

不動産投資のリスク と対処方法

目代康二

■著作権について

本冊子と表記は、著作権法で保護されている著作物です。本冊子の著作権は、発行者にあります。本冊子の使用に関しましては、以下の点にご注意ください。

■使用許諾契約書

本契約は、本冊子を入手した個人・法人(以下、甲と称す)と発行者(以下、乙と称す)との間で合意した契約です。本冊子を甲が受け取り開封することにより、甲はこの契約に同意したことになります。

第 1 条 本契約の目的: 乙が著作権を有する本冊子に含まれる情報を、本契約に基づき甲が非独占的に使用する権利を承諾するものです。

第 2 条 禁止事項: 本冊子に含まれる情報は、著作権法によって保護されています。甲は本冊子から得た情報を、乙の書面による事前許可を得ずして出版・講演活動および電子メディアによる配信等により一般公開することを禁じます。特に当ファイルを第三者に渡すことは厳しく禁じます。甲は、自らの事業、所属する会社および関連組織においてのみ本冊子に含まれる情報を使用できるものとします。

第 3 条 損害賠償: 甲が本契約の第2条に違反し、乙に損害が生じた場合、甲は乙に対し、違約金が発生する場合がございますのでご注意ください。

第 4 条 契約の解除: 甲が本契約に違反したと乙が判断した場合には、乙は使用許諾契約書を解除することができるものとします。

第 5 条 責任の範囲: 本冊子の情報の使用の一切の責任は甲にあり、この情報を使って損害が生じたとしても一切の責任を負いません。

【はじめに】

この教材では、不動産投資に取り組む上での代表的なリスクを解説します。

不動産投資には多くのリスクがありますが、そのリスクの多くは事前に予測し回避することができます。

例えば借金のリスクが怖い人は、手堅く収支の回る物件を購入することでそのリスクを回避できますし、空室が怖い人は、賃貸需要の強い地域に物件を購入すればいいわけですね。

不動産投資の場合、リスクに対してメリットの方がかなり大きいので、リスクに対する適切な考え方を持っていただき、不動産投資に対して適切に向き合ってもらえればと思います。

不動産投資の7大リスクと対処法

空室リスク

不動産投資で一番怖いのが空室リスクです。

当たり前の話ですが、空室が発生すると家賃収入を得ることができません。

家賃収入が得られないということは、金融機関に対するローンの返済ができなくなったり、修繕が発生したら、その費用を自腹で支払う必要が出てきます。

その一方で、入居者が永遠に入居し続けることはなく、いつかは退去する 때가やってきます。

退去が発生してから新しい入居者が入居するまでの空室期間をいかに短くするかが、不動産投資家の腕の見せ所と言えます。

不動産投資をする以上、空室は必ず発生します。

空室に対して適切な対策を講じることが大切です。

空室リスクへの対処法

空室リスクを抑える一番の方法が、そもそも空室になりにくい物件を購入することです。

具体的には、賃貸需要の高い地域に物件を購入するのです。

賃貸需要の強いエリアとしては、都市部や駅からの距離が近い物件を購入するのがベターです。

そういう意味では、地方ではなく、東京、大阪などの主要都市付近は賃貸需要が高いと言えます。

また、空室が発生した際に迅速にリフォームを行うことも大切です。

つまり、退去が分かった時点で事前にリフォーム業者を確保しておき、退去と同時に工事を開始するのです。

これによって、空室による機会損失を最小限に抑えられます。

また、競合物件を意識した運営も大切です。

物件周辺の競合物件を調べ、競合物件に負けないような内装に変更します。

家賃や敷金礼金を周辺相場に合わせる方法もあります。

それでも空室が埋まらない時には、思い切って賃貸管理会社を変更するのもいいでしょう。

実は、賃貸管理会社によって空室を埋める能力には大きな違いがあります。

空室解消能力が高い管理会社に変更することで、空室をスピーディーに解消できるでしょう。

実際、僕がアパートの管理をお願いしている業者は入居付けが非常に強く、新築ではありませんが、わずか1ヶ月で12部屋を満室にしてくれました。

物件を購入するタイミングで管理会社の見直しを検討するのもあります。

借り入れリスク

不動産投資を行うためには、金融機関でローンを組む必要があります。

つまり借金を背負うということです。

この借金も大きなリスクです。

万が一不動産経営がうまくいかなかったら数千万円の借金を背負うことになり、借金を立て替えきれなかったら、自己破産してしまうかもしれません。

借金を背負うことが怖くて、不動産投資になかなか挑戦できない人も多いのではないのでしょうか？

借り入れリスクへの対処法

この借り入れリスクに対処するには、家賃収入と借金のバランスを考えることが大切です。

別に「借金」そのものは悪いものではなく、むしろ問題なのは、返済能力を超える借金を背負ってしまうことです。

つまり、借金があっても、家賃収入の範囲内で返済できているのなら、それはまったく問題ないのです。

借り入れリスクを判断する指標として「返済比率」があります。

返済比率は、毎月のローン返済額を家賃収入で割ったものです。

【返済比率＝毎月のローン返済額 ÷ 毎月の家賃収入】

例えば、毎月の家賃収入が50万円、毎月のローン返済額が25万円の場合、返済比率は50%となります。

返済比率の目安としては、50%未満にするといわれています。

しかし、中には返済比率が70%台に乗っている人もいるみたいですが、ちょっと空室が出ただけですぐに収支がマイナスになりますので、返済比率が高い物件には絶対に手を出してはいけません。

返済比率が低ければ低いほど、安全であるといえます。

滞納リスク

不動産投資では、家賃の滞納リスクも考える必要があります。

家賃の滞納リスクは、実はかなり深刻なリスクです。

というのも、家賃の滞納があると、家賃収入が入ってこないことはもちろんのこと、滞納した家賃を回収することも難しいからです。

空室なら入居者さえ入れれば問題は解決しますが、入居者がいるのに家賃が入ってこない滞納は、非常に厄介です。

空室リスクよりも危険です。

「滞納しているなら追い出せばいいじゃん」

と思う人もいることでしょう。

しかし、そんな簡単な話ではありません。

いざ滞納した入居者を追い出そうと思っても、入居者の方が権利が強いため、弁護士を使って法的に手続きが必要となり、退去までに時間がかかります。

滞納リスクは非常に厄介な問題なのです。

滞納リスクへの対処法

家賃の滞納を投資家側で解決しようにも、時間と労力だけがかかってしまい、体力だけを無駄に消耗してしまいます。

であるならば、いっそのこと家賃保証会社に依頼するのが手っ取り早いです。

家賃保証会社とは、事前に家賃の数カ月分を掛け金として支払っておくと、滞納が発生した際に滞納した家賃を入居者に代わって立て替え払いしてくれたり、滞納した家賃の回収や立ち退きの手続きを代行してくれたりします。

保証会社は、まさに投資家の救世主といえます。

ちなみにですが、保証会社を入れたからといって、基本的に投資家側に負担は発生しません。

保証料は入居者が支払うことが一般的ですので、投資家としてはノーリスクで滞納リスクを回避することができるのです。

ちなみに、僕の保有するアパートも保証会社を入れています。

今の時代、保証会社を入れるのは必須と言えるでしょう。

家賃下落リスク

不動産というのは、築年数が経過するにつれ家賃が下落していくのが普通です。

建物や部屋は物理的に劣化していくものですので、これは仕方のないことだといえます。

しかし、家賃が下落するのを指をくわえて見ているだけではいけません。

投資家は、家賃下落を食い止め、逆に家賃を上げる努力をする必要があります。

家賃下落リスクへの対処法

家賃下落リスクは、建物の管理をしっかりと行うことで、ある程度は軽減することができます。

例えば、定期的に共用部を清掃したり建物のメンテナンスを行って建物の外見を綺麗に保たったり、内装や間取りを流行に合わせて変えてみたり、水周りやエアコンなどの設備を新しいものに入れ替えたりすることで、築年数が低下しても高い家賃を維持することができます。

また、最近では建物全体で無料Wi-Fiを導入したり、宅配ボックスやオートロックを設置して家賃を高くする例もあります。

家賃下落リスクは、大家側の努力で対処できるのです。

管理会社の倒産リスク

管理会社の倒産リスクも、しっかりと考えておかなければいけません。

管理会社が倒産してしまうと、家賃や敷金などを持ち逃げされる可能性があります。

管理会社倒産リスクへの対処法

これは判断が非常に難しいところですが、例えば、担当者が頻繁に変わったり、家賃の支払いが遅れているなどの兆候が見られたら、経営が悪化している前兆と考えられます。

その場合、管理会社の変更を視野に行動した方がいいでしょう。

火災や地震のリスク

不動産は現物資産ですから、当然火災や地震で被災することが考えられます。

こういった災害リスクは、発生すると多大な損失が出るため、保険などで事前に備えておくことが大切です。

災害リスクへの対処法

火災や台風、水害などの自然災害に対しては、火災保険に加入することで対処できます。

火災保険は「火災」だけにしか適用されないように思えますが、実は火災以外にも様々なケースで適用することができます。

しかも、火災保険を申請しても保険料が上がることはありませんので、なるべく適用範囲の広い火災保険に加入し、積極的に申請した方がいいです。

地震に対するリスクは、地震保険に加入することで対処できますし、さらに1981年以降に建てられた新耐震基準の物件を選ぶことでも対処することができます。

中には地震保険は不要だという意見もありますが、僕は入った方がいいと思います。

事故のリスク

所有する不動産で例えば誰かが亡くなったり事故や事件が起きてしまうと、事故物件となり入居者が出て行ったり、家賃を下げざるを得ない状況になります。

事故のリスクへの対処法

事故のリスクに備えることは不可能ですが、軽減することはできます。

例えば、入居者の家賃保証会社への加入を必須にすると、属性の悪い人が入居しづらくなるため、物件環境が良好に保たれる可能性が高まります。

また、世帯数の多い物件よりも世帯数がそこそこの物件を複数持った方が事故による風評被害を軽減することができます。

また、そもそも購入予定の物件が事故物件でないのかを、事前に担当者に確認しましょう。

最後に

不動産投資には様々なリスクがあります。

しかし、こちらの特典でご説明した通り、ほぼ全てのリスクが対処可能です。

リスクを一つ一つコツコツ潰してけば、安全堅実に投資を進めることができるでしょう。

不動産投資のリスクを理解し、堅実に投資を進めましょう。