

長期安定経営のために 知っておきたい

4 ポイント

弊機構では、「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」などを通じて、長期固定金利の融資によりオーナーさまの安定的な賃貸住宅経営のお手伝いをしています。少子高齢化や人口減少が進む中で、賃貸住宅を長期にわたり良好に経営していくためには、オーナーさまご自身が賃貸住宅経営における様々なリスクを正しく理解し、それに備えた対策をあらかじめ考えていただくことが重要です。

本パンフレットでは、賃貸住宅経営をご検討されるオーナーさま向けに、長期安定の賃貸経営のための4つのポイント(リスク)と事業収支シミュレーションのチェックポイントをご紹介します。



Point

1

空室が発生するかも？ 家賃が下落するかも？

賃貸住宅経営は長期にわたるため、新築したときの家賃水準のままずっと満室経営ができるとは限りません。安定した経営を続けるためにも、将来の賃料収入の見通しを立てることが重要です。また、サブリース契約を利用する場合は、その契約内容とともに、メリットとリスクを十分に理解することも重要です。

Check!

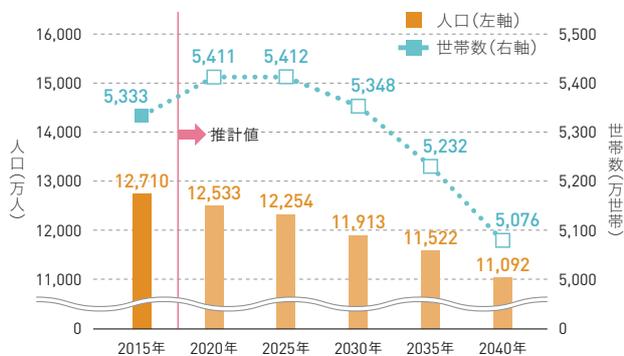
世帯数の将来動向や地域の賃貸ニーズをチェック。 長期にわたり選ばれる物件を目指しましょう

人口減少社会といわれる中、都市部ではしばらくの間、世帯数が増えるものの、地域によっては人口や世帯数の減少が見込まれており(図1・2)、それは賃貸住宅の経営リスクにつながります。

一方で、ライフスタイルに合わせて柔軟に住み替えたいという志向を持つ方も増えてきており、賃貸

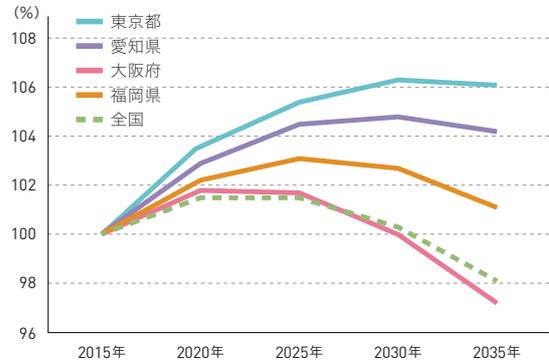
住宅へのニーズも高まっているのも事実です(図3・4)。このような入居者から長期にわたって「選ばれる賃貸住宅」となるように、立地などを踏まえた上で、入居者のターゲットを定めた建築計画を立て、空室の増加や家賃の下落を防ぐ運営に努めることが重要になります。

図1_人口と世帯数の推移の将来推計



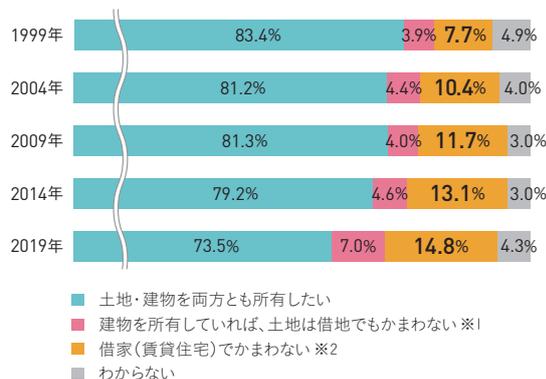
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018(平成30)年推計)」
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」

図2_2015年を100%とした場合の世帯数推移



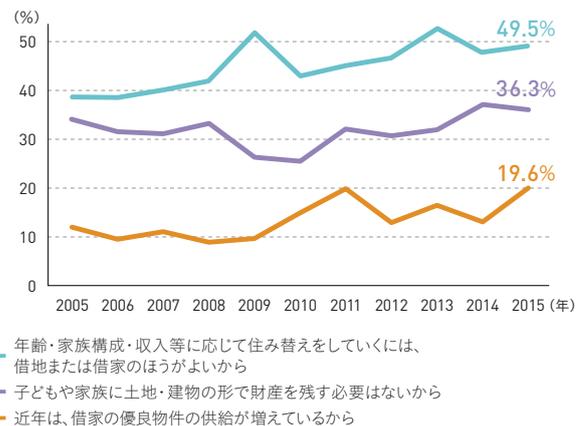
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2019年推計)」

図3_入居者の住宅の所有に対する意識



※1 2019年は、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、または望ましい」
※2 2019年は、「借家(賃貸住宅)で構わない、または望ましい」
資料：国土交通省 令和元年度「土地問題に関する国民の意識調査」

図4_借家で構わない理由



資料：国土交通省 平成27年度「土地問題に関する国民の意識調査」

サブリースの仕組みを理解し、上手に付き合しましょう

サブリース契約は、賃貸住宅をサブリース事業者がオーナーさまから一括して借り上げ、空室の有無にかかわらず一定の賃料を支払うものです。賃料収入が安定することに加えて、管理の手間がかからないメリットがあります。一方で、最近では、賃料の減額や中途解約をめぐるトラブルなどが発生しています。

一般的にサブリース賃料は、一定期間ごとに見直されるものであるため、最初の家賃収入が契約期間の最後まで保証されるわけではありません。サブリース契約をする場合は、サブリース事業者から契約内容について十分に説明を受けて、賃料が減額された場合のリスクをよく理解しましょう。

図_ 金融庁・消費者庁・国土交通省作成チラシ(抜粋)

**「不動産投資」「老後の年金・相続税対策」
「土地有効活用」などについて
お考えのみなさまへ**

賃貸住宅経営（サブリース方式）に関する契約を締結する前に

賃貸経営の専門家であるサブリース業者・管理会社が、オーナーの皆様の物件を借り上げ、より安定した賃貸経営が見込めるとされる「マスターリース契約」。入居者に係る煩雑な業務を、全てサブリース業者に委託できる等のメリットもある一方で、想定外の損失等のリスクもあります。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下、「賃貸住宅管理法」という。)では、マスターリース契約(特定賃貸借契約)について、オーナーになろうとする者が契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断の下、契約を締結できる環境を整えるため、適切な広告・勧誘や契約締結前の「重要事項」の書面交付及び説明を義務付けています。賃貸経営を検討したり、契約する際には、ご自身で以下の点を必ず確認しましょう。

サブリースの仕組み

※1 サブリース物件の取得(購入・建設)のために、ローンを設定する場合があります
 ※2 賃貸住宅管理法第2条4項の法律用語
 ※3 土地の購入等により当該土地に建築するアパート等や、投資用マンション等の一度を購入する場合も起ります
 ※4 賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を始める建設業者や不動産業者等

注意1 契約期間中や契約更新の際に賃料が減額される可能性があります!

契約時に「都心の物件なら需要が下がらないので、サブリース家賃も下がらない」「〇年間に渡り、賃料は確実に保証される」などと断定的な説明を受けたり、契約書に家賃保証等と書いてあったとしても、借地借家法(普通借家契約の場合)(第32条)により、オーナー等に支払われる家賃がマスターリース契約の期間中や更新時などに減額請求される可能性があります。また、減額請求された場合でも、そのまま受け入れなければならないわけではありません。(※借地借家法による賃料減額について説明がない場合、法律違反になります。)

注意2 契約期間中でも契約が解約される可能性があります!

契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。また、オーナーからの更新拒絶は借地借家法(第28条)により正当事由が必要となります。(※借地借家法によるオーナーからの更新拒絶には正当事由が必要になることについて説明がない場合、法律違反になります。)

注意3 家賃を受け取るだけでなく出費もあります!

マスターリース契約において、原状回復費用や大規模修繕費用は原則、オーナー負担となります。そのため、契約の

資料：国土交通省ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001373810.pdf>

Point

2 修繕工事は必要なもの？

築年数の経過とともに建物は老朽化し、設備の機能は落ちてきます。点検や修繕をせずに放置していると、より大きなトラブルや耐久性の低下につながりかねません。ひいては入居率の悪化を招いて家賃収入が減り、必要な修繕ができなくなる悪循環に陥るおそれがあります。長期的に安定した賃貸経営を行うためにも、あらかじめ修繕計画を立てて費用を準備しておくことが大切です。



Check!

修繕工事の時期と費用の計画をたてて、積み立てておけば心配ありません

経過年数ごとにどのような修繕工事が想定され、どの程度の費用が必要かをまとめたものが長期修繕計画です。建物の見た目に変化はなくても、部位や設備ごとに性能が落ちる時期の目安があるため、長期修繕計画を立てて、一定の周期で計画的に修繕を行うことで建物性能を維持させることができます。特に、

屋根や外壁などは大規模な工事となり出費も膨らむため、定期的に費用を積み立てておきましょう(図1)。

建物の性能を維持することは、入居者にとっての安心・満足を実現します。その結果、入居率や家賃収入が保たれ、それが次の修繕資金の確保へとつながっていくという好循環が生まれます(図2)。

図1_部位ごとの修繕周期の目安

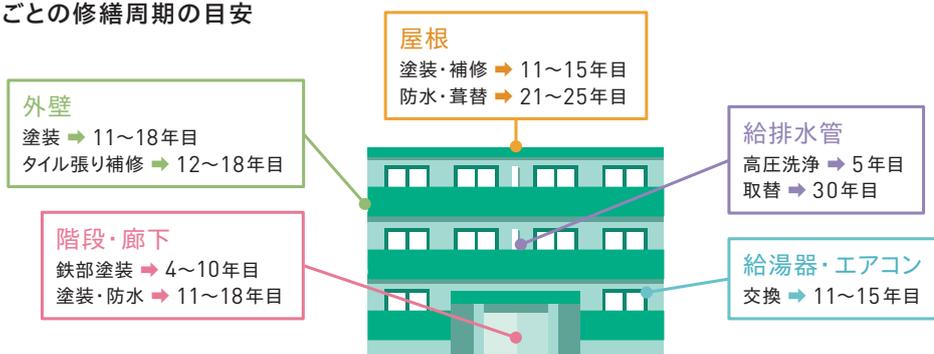
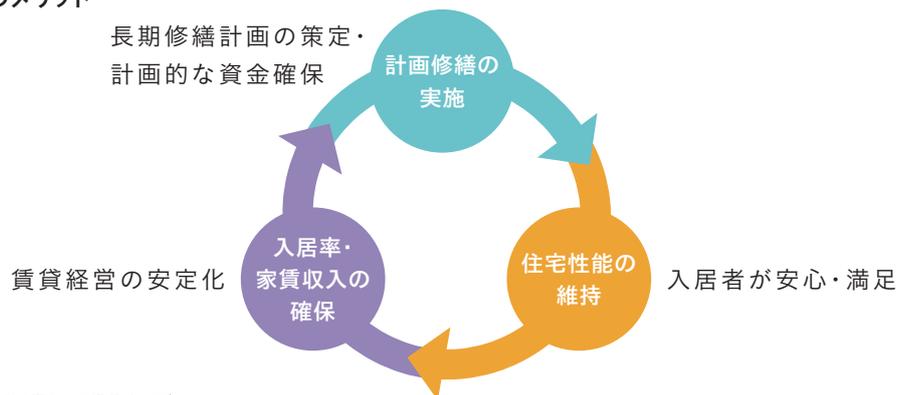


図2_計画修繕のメリット



資料：国土交通省「民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック」

Point

3 金利変動による影響は？

賃貸住宅経営の支出においては、一般的に賃貸住宅ローンの返済額が多くを占めます。賃貸住宅ローンの金利タイプには、「全期間固定金利型」「固定金利期間選択型」「変動金利型」の3タイプがあるため、それぞれの特徴を理解した上で資金計画を立てましょう。

Check!

金融情勢は変わるため、現在の低金利がずっと続くとは限りません

元利均等返済で「全期間固定金利型」を選んだ場合は、毎月の返済額が一定となり、返済終了時までの総返済額も確定します。

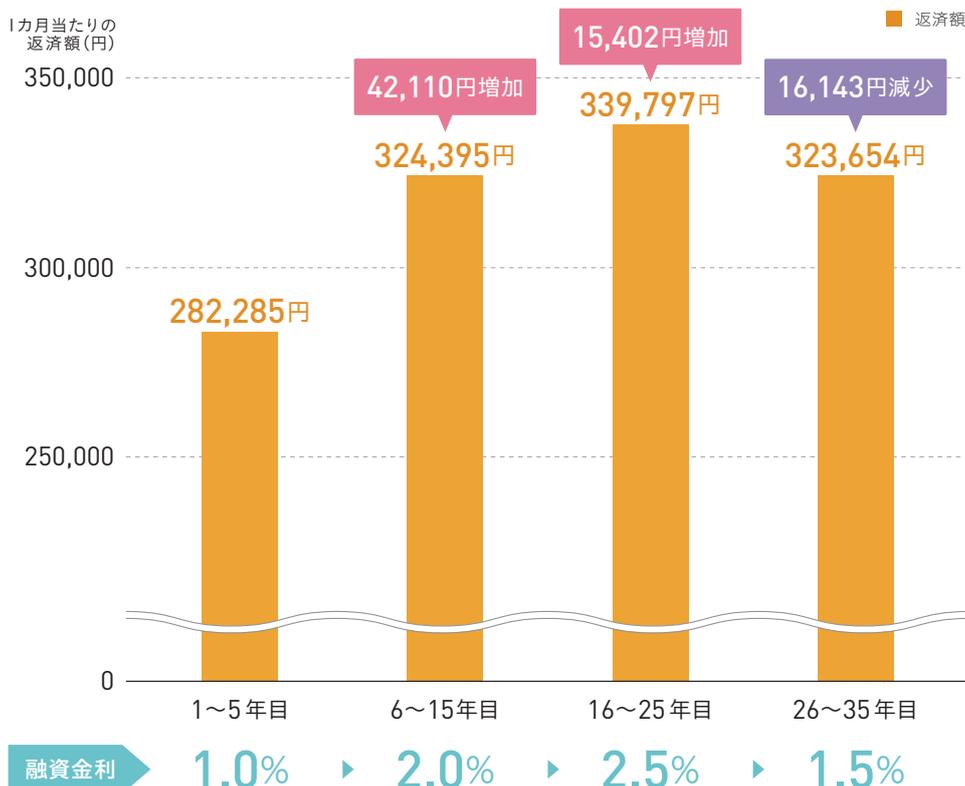
一方で、「固定金利期間選択型」や「変動金利

型」を選んだ場合は、将来の金利動向によって、毎月の返済額が変動します。そのため、総返済額も大きく増減する可能性があることを覚えておきましょう。

図_金利変動による返済額の増減(試算)

試算条件

借入額10,000万円 / 返済期間35年 / 元利均等返済毎月払い / 変動金利(当初5年間で1.0%、以後10年ごとに変更)



4 災害による損害に備える

地震、台風、集中豪雨などの自然災害は、いつどこで起きるかを予想することはできません。自然災害による損害に備えるためには、火災保険や地震保険などに加入しておく必要があります。

Check!

保険でカバーできる範囲を確認し、必要なものを選びましょう

賃貸住宅融資を利用する場合は、一般的に金融機関から火災保険の加入を求められます。損害保険会社や商品により補償内容が異なりますので、補償内容と保険料負担のバランスを確認して火災

保険を選びましょう(図1)。

また、火災保険では地震による損害は補償されません。地震による損害に備えるためには地震保険に加入する必要があります(図2)。

図1_火災保険で補償される災害例



図2_地震保険で補償される災害例



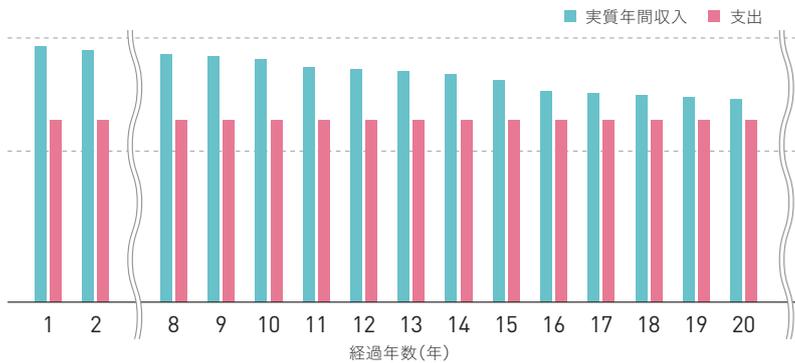
入居者による「家財保険」の加入も忘れずに

水漏れや火災など入居者の過失で損害が発生した場合は、入居者に損害賠償を請求することができます。入居者に損害を賠償する資力がない場合に備えて、必要に応じて入居者に借家賠償責任保険が含まれた家財保険への加入を求めましょう。

事業収支シミュレーションの チェックポイント

安定した賃貸住宅経営のためには、収入と支出の推移を長期にわたって試算しておくことが重要です。賃貸住宅経営を始めた後に「こんなことは想定していなかった」という事態にならないためにも、事業収支シミュレーションの前提条件などを丁寧に確認しましょう。

図1 Point1から4までを踏まえた収入と支出のイメージ



【収入】

前提条件は次のとおり

- 賃貸住宅の経営開始から一定期間は、家賃収入に変化はないものの、その後は築年数の経過による家賃の引き下げや近隣物件との競合により家賃収入は減少する。

【支出】

前提条件は次のとおり

- 修繕工事に対する支出は、長期修繕計画を踏まえて積み立てていくものとし、毎年の一定額の積立金を支出としている。
- 全期間固定金利型の利用により、借入金の返済額は一定額とする。
- 災害による備えのための火災保険料等の保険料は一定額とする。

収入と支出の差を抜き出すと…

最初のキャッシュフローがそのまま続くとはいけません

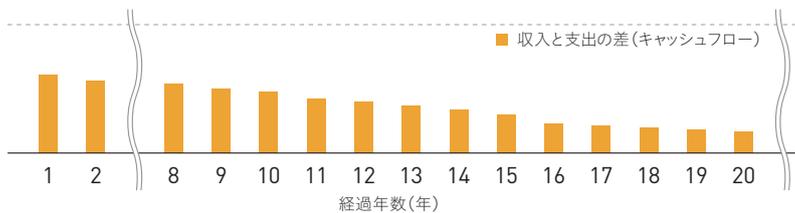


図2 事業収支シミュレーションのチェックポイント

収入	<input type="checkbox"/> 想定家賃額は現実的か(近隣相場の家賃を想定しているか) <input type="checkbox"/> 賃料収入は、経年劣化などによる賃料の低下や入居率の低下を考慮しているか <input type="checkbox"/> サブリース契約の場合は、契約更新時の賃料の減額が考慮されているか
支出	<input type="checkbox"/> 公租公課(固定資産税・都市計画税など)が適切に計上されているか (軽減措置が適用されている場合は、軽減期間後に通常の税額が計上されているか) <input type="checkbox"/> 計画的な修繕を前提とした修繕費が計上されているか <input type="checkbox"/> 火災保険料や地震保険料が計上されているか <input type="checkbox"/> (全期間固定金利型以外の場合)借入金の返済額は、将来の金利上昇による返済額の増加が考慮されているか <input type="checkbox"/> 建物及び付帯設備の減価償却費は耐用年数を考慮して計算されているか
キャッシュフロー	<input type="checkbox"/> マイナスにならないか <input type="checkbox"/> 将来の追加投資などに備えた余裕があるか



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency