

アパート経営におけるリスク・マネジメント



賃貸不動産経営コンサルタント
松尾 充泰



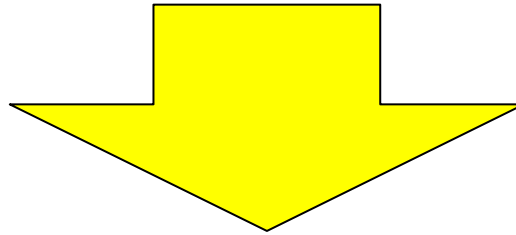
リスク・マネジメントとは

**アパート経営におけるリスク・マネジメントとは
賃貸経営に影響を及ぼす不確実的な危険を予測し
、分析したうえで経営的損失を最小限に抑えるた
めの経営管理手法です。**



リスクマネジメントがない経営はどうなるか？

被害、損失が拡大する可能性が大きい



アパート経営に失敗する可能性が高まる



リスク・マネジメントのプロセス 1

1. リスクの予知・把握（現象）
2. リスクの分析（原因と発生時の損失を予測）
3. リスクのコントロール

損失の予防・防止

損失の軽減

リスクの回避

リスクの分散

リスクの移転

4. リスクファイナンス

リスクの移転

リスクの保有



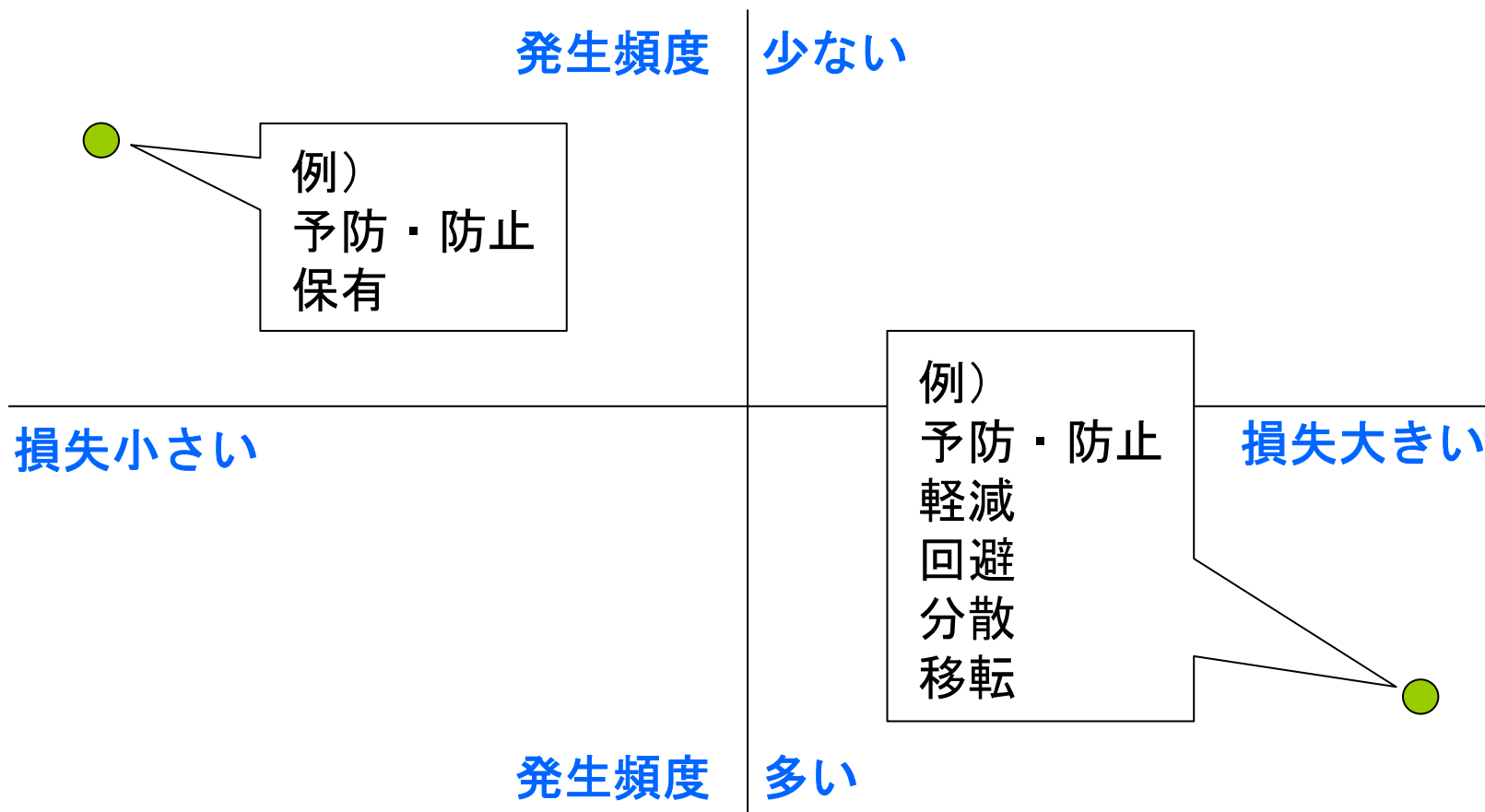
リスク・マネジメントのプロセス 2

5. リスク発生への対応

6. リスク発生時の対応に対する評価と改善



リスクコントロールの考え方





リスクの分類と例 1

	分類	リスクの例
1	災害・自然環境の変化	水害、風害、震災、火災
2	経済の変化	金利上昇、自治体の破綻 地元大学や企業の倒産及び移転
3	市場の変化	競争の激化、供給過剰
4	社会の変化	ニーズの変化 ライフスタイルの変化 慣習の変化



リスクの分類と例 2

	分類	リスクの例
5	契約	賃貸契約（ 滞納 、原状回復問題など） 賃貸管理契約（責任の範囲など） サブリース契約 （保証の範囲など）
6	法律・条令	税法を含めて法律や条例の施行、改正、判例 原状回復のガイドラインなど
7	犯罪・治安	窃盗、強盗、強姦、放火、殺人、自殺
8	管理運営	空室 、設備の故障や事故、個人情報漏洩



リスクマネジメント例

■賃貸収入減少のリスク

1. 空室によるもの
2. 滞納によるもの
3. 物件の魅力の低下によるもの
4. 治安悪化による需要の低下によるもの
5. 供給過剰によるもの
6. その他



賃貸収入減少のリスクマネジメント

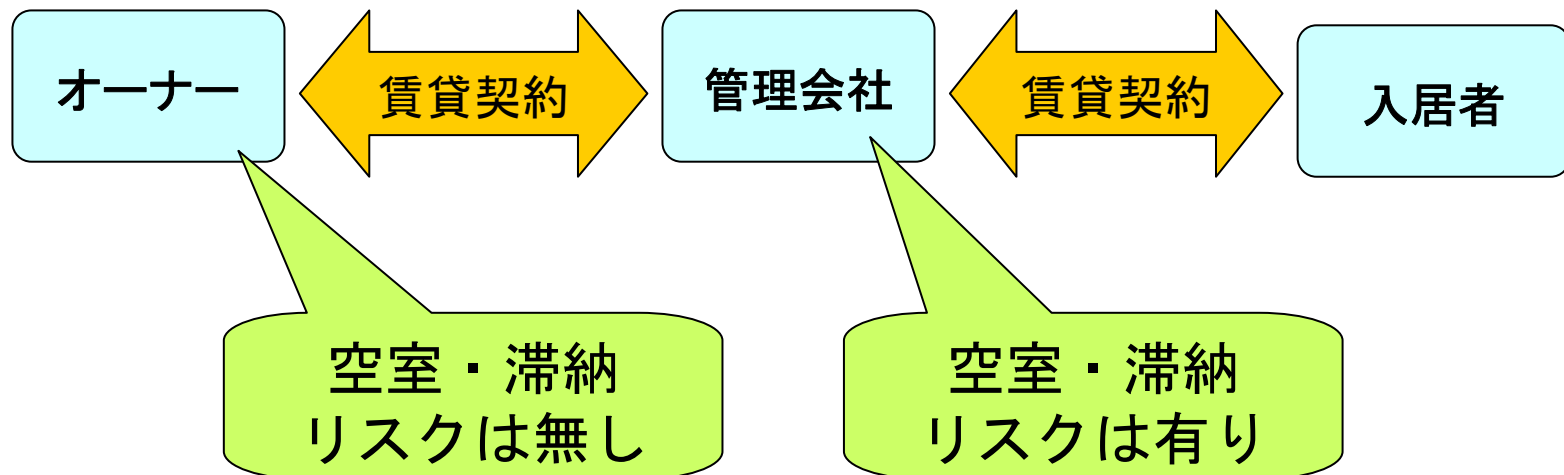
	プロセス	リスクの例
1	リスク予知・把握	賃貸収入減少の要素を考える。
2	リスク分析	滞納、空室、賃料下落の原因と予測される結果について分析。
3	リスクコントロール リスクファイナンス	サブリースによる滞納、空室リスク回避と軽減。賃料の下落リスクは保有。
4	リスク発生の対応	サブリース契約の見直しによる賃料低下の発生。
5	リスク対応評価と改善	有利なサブリース契約について学ぶ。



賃貸収入減少のリスクコントロール

■ サブリース契約

10～35年間、空室の有無に関わらず、毎月一定の家賃を保証するサービス。





サブリースによるリスクの回避と軽減

■リスクの回避

1. 空室の心配はない。
2. 入居者による家賃滞納の心配はない。

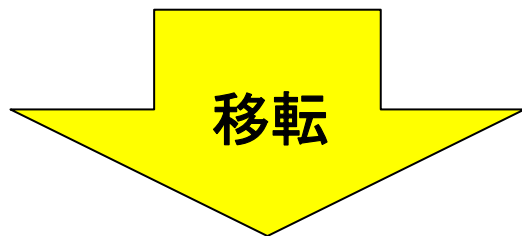
■リスクの軽減

1. 賃貸収入の減少は軽減されている。



リスクコントロールによる新たなリスク

元のリスク	空室・滞納、賃料下落による 賃貸収入の減少
経営環境変化 管理運営	



サブリース契約によって
空室と滞納のリスクを管理会社に移転。

新たなリスク	1. 契約賃料減額による賃貸収入の減少 2. 管理会社破綻のリスク
経営環境変化 契約	



新たなリスクの分析

1. 賃料減額による収益低下のリスク

サブリース契約は契約の見直しが定期的であり、その都度、契約賃料が下がる可能性があります。

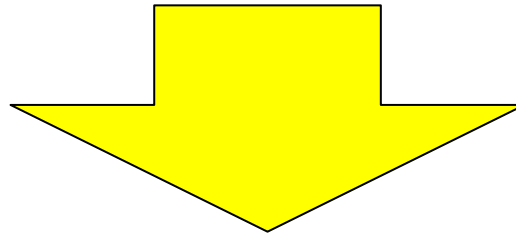
2. 管理会社破綻のリスク

サブリースをしている管理会社が破綻すると賃料の損失や退去後のリフォーム費用までがオーナーの負担になります。



新たなリスクのコントロール

1. 賃料減額による収益低下のリスク
2. 管理会社破綻のリスク



リスクの保有



リスクはゼロにならない。

リスクコントロールが新たなリスクを生む

よって、

すべてのリスクがゼロになることはない。



サブリース契約のチェックポイント

1. サブリース賃料の見直しのタイミング。

2. 経費負担を明確にする。

例) 退去後のリフォーム費用、清掃費、光熱費

エアコン、給湯器などの設備の修理代及び交換費用



サブリース契約のチェックポイント

3. 経費負担に応じた収支計画が確認する。
4. サブリース契約の解約を想定した問題を予測する。
 - 例) 双方の契約解除の事前通知期間
 - 解約時の礼金の扱い。
 - 解約時の預かり敷金の取り扱い。



サブリース契約のチェックポイント

5. 募集条件、入居審査基準を明確にする。

例) ペットの扱い、暴力団の問題

6. 賃料免責及び減額の条項を確認する。

例) 新築募集時の賃料免責期間。

災害、自殺、事故発生時の賃料の取り扱い。

7. サブリース会社の経営体力を確認する。



賃料下落に限定したリスクマネジメント

■賃料下落のリスクの軽減

1. 賃料を維持又は上げる施策を実行

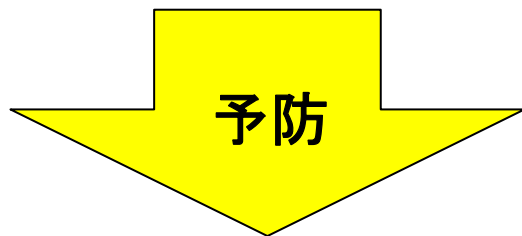
**賃料下落のリスクマネジメントプロセス**

	プロセス	リスクの例
1	リスク予知・把握	賃料下落の要素を考える。
2	リスク分析	賃料下落の原因と予測される結果について分析。
3	リスクコントロール リスクファイナンス	メンテナンスや設備投資により、物件の魅力を維持することで、賃料下落の軽減又は回避を狙い、それでも発生する賃料下落リスクは保有。
4	リスク発生の対応	市場分析などを行い再投資や売却を検討。
5	リスク対応評価と改善	予測と実態のギャップから学び改善。



リスクコントロールによる新たなリスク

元のリスク	物件の魅力、ニーズの変化による 賃料下落による賃貸収入の減少
経営環境変化 管理運営上	



メンテナンス、設備投資により
物件価値の下落を予防する。

新たなリスク	1. ニーズの変化などによる賃料下落 2. 賃貸収入の予測が外れる
経営環境の変化 社会の変化	



リスクマネジメントの主な効果

1. リスクによる被害・損失を予知・把握することで
リスクを予防・防止、回避、軽減、分散、移転、保有
することで、損失・被害などによるアパート経営の
ダメージを最小限に抑えることができる。
2. リスク発生時の対応を事前に考えるので、突発的に
発生した場合に比較してより良い対応ができる。
3. リスク発生後に改善を行うことで、同じリスクによる
損失を回避したり、軽減したりすることができる。



リスクのまとめ

1. リスクが怖いのではなく、リスクを知らなかったり理解していないことが怖いということ。
2. リスクのない投資や経営は存在しないということ。
3. リスクコントロールにもリスクがあるということ



リスクマネジメントにもパートナーが必要

- ・ご自身でリスクマネジメントを完璧にできるオーナー様は存在しません。実は、不動産会社にも完璧にできる企業は存在しません。

なぜなら・・・

不確実性であるリスクをすべて予測すること自体不可能。

経験豊富なパートナーと組むことで
高いレベルのリスクマネジメントを実践。