

賃貸住宅経営で失敗しないために

賃貸用住宅着工数増加～背景に節税対策と田舎の実家問題

6月30日の日本経済新聞に「賃貸住宅 建設が急増」という記事が掲載されました。これによると、持ち家は4月分の住宅着工戸数が前年同月比16.1%減、分譲住宅は消費税の影響が出て7.8%減だった一方で、賃貸住宅は12%増で14ヵ月連続のプラス、5月も増加基調にある、とのこと。背景には投資マネーの流入に加え、続税など節税を目的とした個人の投資が増えていることがあるようです。

相続する遺産が賃貸住宅の場合、入居者の借地権などが試算評価から引かれるため、相続税の納税額が現金で相続した場合と比較して少なくて済み、節税対策になるという事情があります。こうした事情に加えて、持ち家を購入した中高年層も、そろそろ相続適齢期となった自分の実家をどうするかと考える、一つの答えとして、今のうちに節税対策にもなる賃貸住宅経営に踏み切ることもあるようです。

しかし、賃貸住宅経営は成否の差が激しく、うまく経営して収益をあげる人もいれば、満室にならず経営に苦勞する人もいます。その違いはどこにあるのでしょうか。

「一括借り上げ」の罠

賃貸住宅経営を考えると、必ずと言っていいほど「一括借り上げ」という大手建設会社のCMを目にします。大まかに言うと、建物(部屋)そのものを管理会社が、(一括して)借り上げて、管理会社が入居者に貸すという形態をとり、オーナーには満室想定の一定の割合(85~90%)程度を支払うという仕組みです。

これを聞くと、一括借り上げがあるから、満室にならずに苦勞することもないではないか、と思われがちです。しかし、これには落とし穴があります。空室が続くようなら一定年の契約期間終了後、賃料の見直しが行われ、オーナーへの支払いが減るというのです。つまり建築時に想定していた利回りが保証されているという訳ではありません。空室が続くようなら、利回り低どころか、賃貸住宅を建てたローンの返済に見合う賃料収入がなくて、赤字ということもありえるのです。

入居が決まらない高い家賃を提示して、割高な建築費で受注し、数年後に保証家賃を一気に引き下げられて、困っている大家さんはたくさんいます。大家さんがそもそも家賃相場を知らないがために起こる失敗といえます。複数社のプランを比較して家賃相場はある程度把握し、収支予想を厳しく算定する必要があります。

投資する前に周辺相場の把握を

重要なのは、一括借り上げという制度があろうがなかろうが、賃貸住宅経営において、何よりも重要な事は空室が出ないようにすることです。では空室が出ないためには、どのようなポイントがあるのでしょうか。

①間取り、内装、設備などが入居者のニーズに合っていて、築年数が経っても古さを感じさせないこと

②賃料設定が周辺物件と比べて適切であること

①、②に共通することは、しっかりと周辺ニーズを把握すること。賃貸住宅経営は初期投資がある程度かかります。投資の常識として「リターンを得るには、リスクを取らなければならない」と言われますが、必要以上のリスクは取るべきではないし、そのリスクをできるだけ抑えるかどうかは大事です。賃貸住宅経営においては、その最大のリスクは「空室による賃料収入の減少」になるわけですが、前述通り、一括借り上げはこのリスクを完全にヘッジする策ではありません。

とにかく賃貸住宅を建てる前に周辺をよく把握することが大事。周囲にどのような施設があるのか、賃料相場はいくらなのか。それに対して、不動産会社はどのような提案をしてくれるのか。こういった情報をとにかく集めることが賃貸経営では肝要です。要するに、賃貸住宅に投資することも立派な事業経営であり、ビジネス感覚が必要なのです。