

～法人マーケット開拓に役立つ～

不動産賃貸業

14

業種別リスクマネジメント対処法

ARICEホールディングスグループ

<http://www.arice-aip.co.jp>

株式会社A.I.P 代表取締役 松本 一成

◆株式会社A.I.P

平成20年7月に営業を開始。法人マーケットに対するリスクマネジメントを切り口とした提案や独自の制度に基づく支店展開によって業容を拡大している。現在は全国に16支店を持ち、損害保険17億円、生命保険27億円の取扱いを行う。2010年4月にはリスクマネジメントのコンサルティング及び教育等も視野に入れた総合的な組織体としてARICEホールディングス株式会社を設立し、理念を共有出来る代理店と積極的にノウハウやシステム、及びブランドの共有を進めている。

【本原稿は同社スタッフ共著】

不動産賃貸業のリスクマネジメント

◇不動産賃貸業の特徴

不動産業は業務内容によって大きく①開発分譲、②賃貸、③流通、④管理の4つの分野に分けられますが、今回はビルやマンションオーナー等の不動産賃貸業に絞って考えていきたいと思います。基本的に不動産業界は企業間格差が著しい業界であり、一部の大手・中堅会社を除くと、大部分は零細・家族個人経営ですが、法人化が進んではいるものの、その大半は個人事業同然の経営を行っています。首都圏を中心とした大都市に集中し、新規参入が多い一方で毎年10%程度の事業者が廃業しており、入れ替わりの激しい業界でもあります。財務的には借入による資金調達を行う場合が多いため、自己資本比率は低い傾向にあります。また、土地は国民生活と密接な関係があるため、乱開発・投機対象化等を排除する意味からも、法律上の制約も多い業界です。近年の動向としては、特に地方都市のオフィスビルでは空室率の上昇が続いており、「借手優位」の中で賃料の下落や値引きを余儀なくされるオーナーが増加しています。賃貸住宅においても同様であり、以前のように長期安定収入を補償する有効な土地活用の1つとして手軽に行える副業ではなくなりつつあります。収入には賃料以外に敷金・保証金の運用益、礼金・権利金等がありますが、近年首都圏で慣行化している更新料については無効の司法判断の流れもあり、家主にとっては大きな影響が想定されます。

◇リスクマップの例

I ①賃料の低下

②施設の老朽化

③景気の減退

④地価の下落

⑤資金調達力の減退

⑥法律改定等

II ⑦火災

⑧地震

⑨施設賠償責任

⑩施設内の事件・事故

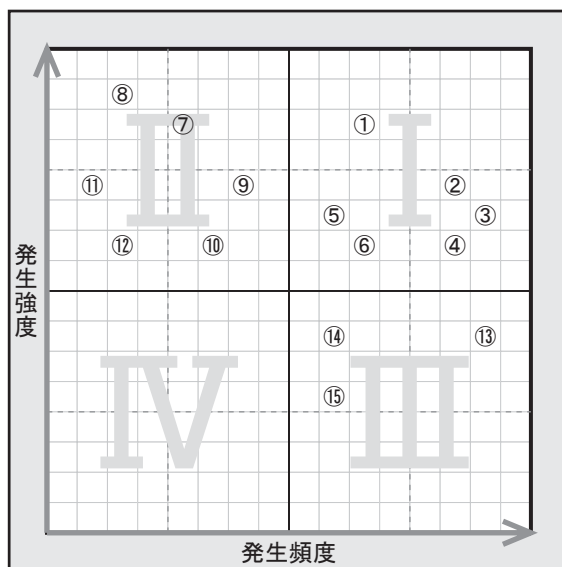
⑪地域の地盤沈下

⑫株主代表訴訟

III ⑬消費者ニーズの多様化

⑭入居者とのトラブル

⑮入居者間トラブル



◇不動産賃貸業の特徴的リスク

不動産賃貸業の特徴的リスクとしては、まず①賃料の低下が考えられます。賃料低下の原因としては、②施設の老朽化、③景気の減退、④地価の下落等が主な内容として考えられますが、それ以外の要素として⑩地域の地盤沈下等も考えられます。基本的に金融機関への依存度が高い業態であるため、⑤資金調達力の減退は経営に大きな影響を与えることになると考えられます。また、近年においても耐震偽装による建築基準法の改正や更新料についての無効判断等があったように、⑥法律改定等も経営に大きな影響を与えると考えられます。発生頻度が低く発生強度の高いリスクとしては、いずれも家賃収入の減少に繋がるリスクが挙げられますが、大きな財物損失をもたらす⑦火災や⑧地震、施設の欠陥による水漏れ等の⑨第三者賠償責任が代表的です。また自殺や犯罪等の⑩施設内の事件・事故も風評被害に繋がり、家賃収入を大きく失うことに繋がります。同族経営等の場合は相続の絡みなどで⑫株主代表訴訟等が起きるケースもあるので、注意が必要です。発生頻度の高いリスクとしては、近年の⑬消費者ニーズの変化があり、対応が出来なければ競争力を失うことが想定されます。また、家賃の未納や敷金返金額等の金銭に関わる⑭入居者とのトラブルや、喧嘩・騒音・反社会的な活動等による⑮入居者間のトラブルも一つ一つは少額かもしれませんが、積み重ねることで風評被害も含めて大きな損失に繋がるため注意が必要です。

◇不動産賃貸業の具体的リスク対策

まずは、自社でコントロールの出来ない景気減退や地価下落、地域の地盤沈下、消費者ニーズの変化等に伴う賃料の低下リスクに対応するために、そのような状況下でも競争力を維持出来る差別化要素やニーズへの対応が重要になってきます。出来る限り施設の老朽化を食い止めると共に、修繕や建替え費用の積み立てを行い、健全な財務基盤を前提とした資金調達力を持つことが重要です。特に立地条件が悪い場合には新しいニーズに対応したIT対応オフィスビルや耐震強化マンション、シルバー向けマンションのような差別化要素を明確に出すことが必要になると思われます。

発生頻度の低い火災や地震、施設賠償責任については保険での対応が中心とされていますが、安全性が高い建物ということも一つの差別化要素と考え、防火壁や火災報知機、耐震構造化や緊急地震速報の設置、給排水システム等への投資も十分検討に値すると思われます。また、施設内での事件・事故による風評被害についても同じようにセキュリティ対策を検討すべきでしょう。同族会社等の場合は、相続計画をしっかりと立てることによって株主代表訴訟を回避していく必要があると思われます。入居者とのトラブルや入居者間のトラブルについては、入居時の賃貸契約内容の確認はもちろんですが、家賃の支払い能力や社会的な信頼性等の確認を通して、リスク要因となる入居者を入れないようにすることが重要です。

◇不動産賃貸業における保険活用

不動産賃貸業で最も重要な経営資源は不動産（建物等）であり、その建物等が滅失・破損・汚損するということは、ダイレクトに売上消滅・減少に繋がります。このような事態を招く可能性のあるリスクの多くは⑦火災⑧地震（他に水害等の自然災害）など、リスクマップの「II」に位置し、火災保険や地震保険など保険が得意とするリスクであると言えます。それだけに各保険会社が特色のある保険商品を出しており、比較検討で混乱しないよう次の2つのポイントは押さえておくべきでしょう。（1）再調達を前提とした補償が受けられること（価格協定・新価特約etc.）……全損・分損に関わらず「建物等を復旧する費用が補償される」ということを基本的には前提とすべきでしょう。企業会計的には「バランスシートを守る簿価」という発想もありますが、現実問題として再調達に要する資金を想定しておくことが必要です。（2）復旧までの必要資金の準備（利益保険・家賃特約etc.）……店の流出などを食い止めるためにもスピーディーな復旧が重要ですが、その間の売上減少に持ち堪えるための保険も重要なポイントです。また施設内で発生する賠償事故の多くはテナントの責任に帰するものが多いのは事実ですが、「避難階段の不備が原因でビル火災の際に死者」「給排水管の管理不備による漏水でテナントに甚大な損害が」など、大きな損害賠償責任に備えて施設賠償責任保険も必須と言えるでしょう。