

## 「借上（家賃）保証」＝安全ではない 安全性を高めるポイントとは

不動産で運用をしている方にとって、一番のリスクは空室です。

空室リスクを回避するため、所有する物件を不動産管理会社などに借り上げてもらい、一定の家賃を受け取る方式を採用するオーナーもいらっしゃいます。

上記を一括借り上げ方式と言います（世間的にはサブリースと呼ばれますが、サブリースとは正確には、借り上げされた物件などを第三者に転貸することを指します）。

一括借り上げ方式の場合、空室の有無にかかわらず不動産管理会社がオーナーに一定の家賃を支払う契約をする場合がほとんどです。これは一般に「借上保証」や「家賃保証」と呼ばれている仕組みです。今回は、この「借上保証」について、注意点とポイントをお伝えしていきます。



### 1、「借上保証」の特徴 メリットは大きい注意点も

いわゆる「借上保証」には、

- ・借主が不動産管理会社のため、空室や入居者の滞納があっても賃料が入金される
  - ・入居者との書類のやり取り等は不動産管理会社が行うため、手間がかからない
- といったメリットがある一方で、
- ・保証料（手数料）が高額になる場合がある（賃料の20%ほどがかかる場合もある）
  - ・「保証賃料」は、定期的に見直しが入り減額される場合がある（借地借家法第32条）。2年ごとの見直しとしている場合が多いです。
  - ・不動産管理会社が破綻した場合、保証がされなくなる

といった懸念点があります。では空室リスクを回避し、安定した経営をしたい方にとって、こういった点に着目すれば良いのでしょうか。

### 2、「借上保証」を使う場合は立地と会社が大事！

「借上保証」を利用する場合において、一番のポイントは物件の「立地」です。立地は、不動産購入において最重要ポイントですが、実は「借上保証」の場合も全く同じです。借上げをする会社側にとって、借り手がつきにくい立地の悪い場所で「保証」をしてしまうと、空室や賃料低下などを引き起こし、オーナー様に払う賃料の原資が覚束なくなります。この結果、賃料の減額や保証の打ち切りといった結果を招いてしまうのです。また、経営体力のない会社や実績のない会社の場合、破綻などのトラブルで保証が行えなくなるリスクが高くなります。業者の規模や実績はきちんと確認しておいた方が良いでしょう。

### 3、一口家主 iAsset と「借上保証」

当社が扱っている『一口家主 iAsset』では、クレアスライフグループが購入者様の持分を一括して借り上げ、更にこれを入居者に貸しております。

『一口家主 iAsset』は物件の立地にこだわっております。下記は iAsset 物件がある区を上位4つの区をランキングにしたものです。

1位 新宿区 30% (6 物件)    2位 豊島区 25% (5 物件)

3位 品川区 20% (4 物件)    4位 中央区 10% (2 物件)

いずれも都心及び都心近郊に立地し、賃貸需要が非常に旺盛です。

(入居者の退去があった際、新しい入居者が住むまでの入れ替え期間は10日～20日程度と非常に短く、人気の高さが伺えます。)

現時点で、入居者賃料及び借上賃料が下がったものは1物件もありません(上がったものもあります)。借上を行う当社グループの賃貸管理会社は、8500戸以上の賃貸管理戸数と30年以上の実績があり、豊富なデータに裏付けされた安定性の高い運用をサポートしております。詳しくはこちら (<https://www.iasset.tokyo/>)



(※) 経験豊富なオーナー様からは、空室がほとんどないから借上契約にしなくても問題ないね、とお褒め頂いております。当社ではそういった方向けに、借上契約をせず利回りを高めた「コンシェルシア JAsset」という商品も開発しております。こちらも需要の高い都心物件を扱っている為、現在 iAsset と同じく満室で運営されており、賃料の下落も現状ありません。詳しくはこちら (<https://www.jasset.tokyo/>)

以上のように、「借上保証」について見てきました。

保証をつけることは空室リスクの回避という大きなメリットがある一方、「借上保証」だから安全という訳ではない、ということを見て頂けたと思います。「借上保証」は入居者に人気があるような好立地であるから「保証」できる賃料が安定して入り、安全性が高まるのです。

比較的長期運用になることも多い不動産運用は、安心して運用できるものを選ぶことが成功の秘訣です。リスクをなるべく減らした安定的な運用をお考えの方は、都心好立地で賃貸需要が多い『一口家主 iAsset』と『コンシェルシア JAsset』にご注目ください。