



F

P

瓦

版

賃貸経営を始めた後にできる、経営改善見直しのポイント。

先日、都内で賃貸経営をしているオーナー様（A様）から5年ぶりに問合せがあり、お会いしました。以下は、その際のA様との会話です。

私：先日はご連絡をいただきありがとうございます。A様が賃貸経営を始めて5年ですね。今回のご相談は、アパートに地震保険を追加したい (1)、ということですが。

A様：そうなんです。大手メーカーで建てたので地震には強いアパートだと思い、新築の地震保険は加入しなかったのですが、最近、首都直下型地震が起きた場合、震度7クラスの揺れが起こると報道されて。どうも心配で、地震保険に加入したいということなんです。

私：わかりました。今日は地震保険の追加の見積と今の火災保険を解約した際の返戻金額、及びその火災保険を他社損保に変えた場合 (2) の見積を用意しました。現在加入中の火災保険状況を確認したところ、質権の設定が当初と違う金融機関に変更されていましたが、ローンの借換えを行いましたか？

A様：はい。退職金が出たので、繰上げ返済 (3) をするのと同時に、金融機関を変えました (4)。金利が1%以上も下がったんですよ！

私：それは、すごいですね！繰上げ返済もした上、借入金利が1%以上も下がったとは。

A様：でも、ローンの団体信用生命保険 (5) には、体調の理由で加入できませんでした。私に万一があった際、残債が消せないことが目下の悩みなのですが。

私：もしかすると、民間生命保険会社で引受可能な会社があるかもしれませんから、地震保険加入と合わせて、これを機に一緒に検討してみてもはいかがでしょうか？

A様：よろしくをお願いします。

以上がA様とのやり取りの一部ですが、A様はご自身でアパートの経営改善に向け、(3) 繰上げ返済と(4) ローンの借換えを実施しました。双方とも借入をして賃貸経営されている場合、経営改善策として効果があります。また(2) 火災保険の見直しもA様のように、保険料が下がる場合があるので、検討してみることも一つの手です。

(1) 地震保険追加と(5) 団体信用生命保険の加入は、いずれもリスク逡減のために打てる手立てで、コストはかかりますが、賃貸経営を長期で考える場合には、押さえておきたいことです。以上、家賃が下がる昨今、皆様もオーナーとして自ら率先して経営合理化を検討したり、リスク管理に手落ちがないか？検証してみてもいかがですか？ご不明な点やご相談がありましたら、お気軽にお問合せください。