

【最新版】

不動産投資に潜む6つのリスクと、
その解決方法



木村裕一

はじめに

どうも、木村です！

現在の日本は「マイナス金利政策」の追い風もあり、空前の「不動産投資ブーム」です。

※その状況については[こちらのレポート](#)を参照してください。

ただ、そんな状況だからか、逆に不動産投資のメリットばかりが伝えられていて不動産投資のリスクについて詳しく解説している書籍やセミナーはあまりありません。

ただ、いつも言っているように

投資の基本はリスクヘッジです。

成功している人ほど不動産投資のリスクをしっかりと把握し、その対処法もぬかりなく準備しています。

そこで、今回は不動産投資を検討している人であれば、絶対に知っておかなければならない6つのリスクについてまとめました。

もちろん、単なるリスクの種類を紹介するだけではなく、その回避策、対応策についても踏み込んで紹介しています。

このレポートに書かれてるリスクとその解決法をしっかり理解すれば不動産投資で成功する確率は大幅に上がるのでぜひ参考にしてください！！

①空室リスクとその対策方法



空室リスクとは、購入したマンションへ入居者が来ず、
想定した家賃収入が得られないというリスクです。

通常、投資用マンション購入は金融機関から融資を受け、
家賃収入を返済にあてるため、
この家賃収入が入らないと自己負担で支払いする必要があります。

■『家賃保証制度(サブリース制度)』を活用しよう！

「家賃保証制度」とは、購入した物件に入居者が入らない場合、
購入元となる不動産業者などが、
家賃の90%～80%を僕たちに支払うという制度です。

大事なのは不動産業者がこの制度を設けているか

事前にしっかりと確認することです。

不動産業者によっては
この家賃保証制度を設けていない場合も多いので、
購入する際は必ず確認をするようにしましょう！

②家賃滞納リスクとその対策方法



家賃滞納リスクとは、入居者が家賃を支払わないというリスクです。

滞納が起こると想定した家賃収入が得られません。

そこで、この場合も自己負担で返済の支払いをしなければなりません。

■『集金代行サービス』を活用する！

家賃滞納リスクには『集金代行サービス』を活用しましょう

集金代行サービスとは入居者が家賃の支払いが滞ることがないように、あなたに代わって集金作業を行うサービスです。

手数料として家賃の数%がかかりますが、このサービスには家賃集金のほか入居者応募や賃貸借契約、更新手続き、退去手続き、室内清掃、クレームの処理など各種サービスが含まれる場合が多いのでぜひ活用しましょう！

③退去修繕リスクとその対策方法



退去修繕リスクとは賃借人が退去したあと、次の入居者が入るまで発生するリフォームや修繕の費用負担を指します。

東京都は賃貸住宅防止条例が定められているため、
入居状況によっては大家であるあなたに費用負担が発生する場合があります。

■リフォームや修繕費用が安価な業者を押さえておく！

そこで、事前に安価な業者を押さえておくようにしましょう。

個人で探すというよりかは
実質的には物件購入前に不動産業者が提携している
業者の質を確認するのが対策となります。

③ 災害リスクとその対策方法



災害リスクとは、火災や地震などが災害によって
物件へ被害が生じるリスクを指します。

あなたが所有する物件での火災はもちろん、隣家からの飛び火、さらに地震大国でもある日本では大きな地震に対する対策も必要でしょう。

■『自然災害火災保険』『地震保険』をかけるべし！

この災害リスクは『**自然災害火災保険**』『**地震保険**』をかけることが一般的な対策方法となります。

また地震対策については新築や築浅の物件に多い、『耐震性能』『免振性能』の高い物件を購入することでもリスクを軽減することができます。

④ エリアリスクとその対策方法



エリアリスクとは、地価が下がることで
家賃収入や売却時の収益(キャピタルゲイン)が少なくなるリスクを指します。

■情報収集を徹底しておこう！

エリアリスクの対策としては、

購入する物件エリアの情報収集を行いましょう。

例えば築地市場は移転によって地価が変化することが予想されています。

築地というエリア自体は都内の一等地ですし、
再開発が進めば地価は上がるでしょうが、マイナスポイントとして
ブランド力が低下する点や土壌汚染問題などがあります。

エリアについてこまめに情報収集を行い、買い時を見誤らないことです。

⑥金利上昇リスクとその対策方法



金利上昇リスクとは、
金融機関からあなたに設定される金利が返済途中で見直され、
上昇した場合におこる返済額アップを指します。

現在の日本は史上最低レベルの低金利時代のため、

数十年という期間で考えれば、
金利が上昇することも考えなければいけません。

■『借り換え』をおこなうことを想定して準備しておく

金融機関から金利の見直しがおこなわれた際、

『**借り換え**』をおこなうことで金利を抑えられる場合があります。

そのような借り換えをおこなう場合、
個人でも他金融機関へ手続きは可能ですが手間も時間もかかるため、
物件を購入・管理する不動産業者などへ相談してみるのが良いでしょう。

まとめ

基本的には売り手である不動産会社は
あまりその物件のデメリットを教えてくれません。

だからこそ、買い手である僕たちが
自分で様々なリスクを想定して準備できなければいけないのです。

ただし、不動産投資のみでリスクをゼロにするというのは

正直『不可能』なんですね。

つまり、不動産投資“だけ”に頼るのは
とてもリスクが高いのです。

そこで、想定外のリスクが生じたときに、
そのリスクをカバーするための

他の投資案件や事業が必要です。

資産運用における『**リスクヘッジ**』を磐石にし、
長く安定した権利収入を手に入れたいと本気で考えている方は
僕も本気でアドバイスさせていただきますので、

まずはこの下の**無料の通信講座**にご登録ください！

⇒『[エリート投資家養成講座\(無料\)](#)』

木村裕一（チェリーコーク）

日本人の投資への意識を改革するため拡散希望

追伸:このレポートは転載自由です。

誰かお友達に伝えたいときは、下記のリンクを紹介してあげてください！

⇒<https://goo.gl/Oezh1F>

追追伸:他にもたくさんのレポートを書いています♪

※全部無料です。

■ 年収 1000 万エリート投資家への最初の教科書

⇒<https://goo.gl/DPQmx1>

■ 副業禁止のサラリーマン必見!!バイトが会社にバレるワケ

⇒ <https://goo.gl/s0UjnY>

■ 日本人が投資をやったほうがいい理由～マイナス金利編～

⇒ <https://goo.gl/dskXD1>

■ 誰も教えてくれない日本がデフォルトしない本当の理由

⇒ <https://goo.gl/r7Qbbm>

■ 超カンタン！木村がFXで成功できた4つの理由

⇒ <https://goo.gl/JeV7un>

追追追伸:

私木村からの情報を確実に受け取るために、ぜひ

公式 LINE@に登録してください。



お友だち登録は
こちらから

”LINEのお友達限定”の極秘情報も お届けする予定ですので楽しみに。

上記の友だち追加ボタン、または QR コードから友だち追加してください。

LINE の検索に「@scn8293v」と入力しても友だち追加ができます。