

2024年1月30日号

不動産投資と収益物件の魅力特集



目次

1. **不動産投資は楽しく実践**.....3
住宅ジャーナリスト 殿木真美子

不動産投資は楽しく実践

住宅ジャーナリスト 殿木真美子

■ 人任せにしない経営を

- ◆ 高まる“投資熱”
 - ・自覚がなかった不動産投資
- ◆ 不動産投資のメリット
 - ・最も大事な税務は自分で
- ◆ 怖い事例から学ぶ
 - ・業界人だからこそ

不動産投資は楽しく実践

人任せにしない経営を

岸田政権が掲げる「資産所得倍増プラン」の一環として、「貯蓄から投資へ」がうたわれている。家計に眠っている現金を投資へと誘い、働いて得る収入以外の所得を増やしていこうとするもので、1月に始まった新NISAをはじめ、中間層をターゲットに気軽に始められる投資など、様々な施策を打ち出している。今回は、投資の中でも「不動産投資」に注目し、筆者自身の事例を交えながら、そのメリットと注意点について考えてみたい。

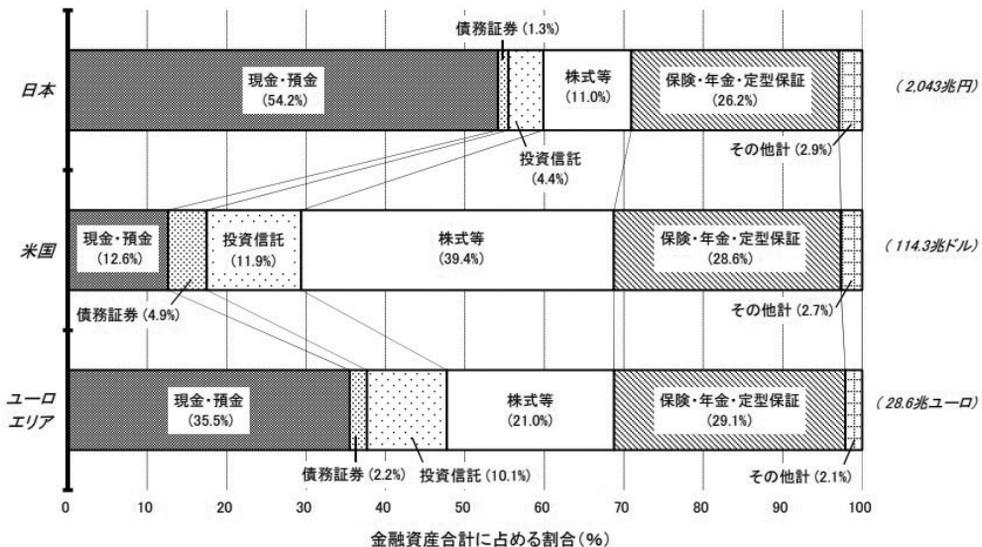
(住宅ジャーナリスト 殿木真美子)

高まる「投資熱」、

我が国の家計金融資産は2000兆円程度、その半分以上が「現金・預金」といわれる(図表)。欧米諸国に比べて、投資に回っている資金の割合が圧倒的に少なく、投資家数は約2000万人にとどまり、「投資は一部の富裕層がするもの」との考え方も根強い。しかし近年は気軽に始められるNISAや、アプリ上で簡単に操作できる投資信託なども増え、20～30代の若年層に受け入れられている。

政府が投資熱を盛り上げる中、ここでは、私自身の体験談や身近な事例などを踏まえ、不動産投資について考察してみたい。

不動産投資は、新NISAや、アプリでの投資などと比べると、古代ギリシャ時代からあったともいわれる昔ながらの投資手法である。また、家の余った部屋を改装し、単身者に間借りさせるというような簡単なものでも、立派な投資と言える。比較的に手を出しやすいものから本格的な投資まで、住宅からテナントやオフィスまで幅広く、賃貸という需要がある限り続くのが不動産投資だ。



図表 家計の金融資産構成

注：日本銀行統計局2023年8月25日「資金循環の日米欧比較」より。
「その他計」は、金融資産合計から、「現金・預金」「債券証券」「投資信託」「株式等」「保険・年金・定型保証」を控除した残差

消費者マインドに影響する金利動向

自覚がなかった不動産投資

私が初めて不動産投資に手を出したのもワンルームマンションという比較的気軽な方法だった。20年以上前の話だが、当時は投資をするつもりはなく、都内で主人と2人で始めた会社の事務所用として使うつもりでいた。しかし次第に足が遠のき、放置するのはもったいないと、マンスリーマンションとして貸し出すことにしたのが実態だ。

その後、自宅用のマンションを購入し、主人の実家がある地方にアパートを建設。サブリース契約を結んだ。以前から所有していた土地にアパートを建てないかとサブリース業者から打診された経緯で、これも「投資をする」つもりで始めたものではなかった。桁の多すぎる借入額を見てブルブル震えた。

更に、リーマンショックを迎えて会社の業績が下がり、教育費と自宅マンションのローンが家計を圧迫し出した頃に、今度こそは明確に、「不動産投資をしよう」と物件探しをした。その結果、自宅マンションとワンルームマンションを売却して頭金に充てて、賃貸併用住宅をオーナーチェンジで購入。現在に至っている。

つまり、素人がほとんど自覚なく始めた不動産投資で、ワンルーム、サブリース、賃貸併用住宅といくつかのパターンの経験を重ねてきたのだ。失敗を繰り返して、そこから得た「気づき」も多々あった。不動産投資のメリットはもちろん、「これだけは、しっかりやった方がいい」「これはやってはいけない」という自分なりの指針もできた。それを少しご紹介したい。

不動産投資のメリット

不動産投資のメリットは、まずしっかりと満室に近い経営ができていれば安定した収入が見込めること。毎月決まった額が賃料として手に残るのはありがたい。ともにフリーランスという不安定でもある生活基盤の私たち夫婦が、不動産投資を決意した大きな理由がこれである。実際に、子どもたち2人にそれなりの教育を受けさせられたのは、これらのおかげだと言っても過言ではない。

手元資金が少なくてもローンを組むことで大きな投資にチャレンジできるのも魅力の1つ。よく「レバレッジが効く」(てこの原理で小さな力でも大きなものを動かせることを表す)とも表現されるが、元手がないと始まらないそのほかの投資と異なる点だといえる。また、修繕費やローンの支払利息、保険、光熱費、減価償却費など細かく経費として計上すれば、節税効果が見込める。好きな人は、自身でDIYなどを施して貸せば価値が上がり、収益もアップして、費用も経費で落ちる。

そして、これまでに挙げたメリットは全て「うまくやれば」という条件が付くことに注意が必要だ。アパートローンは住宅ローンと違って総じて金利が高く、審査に通りにくい傾向がある。金利が高いので収益の中からコツコツと繰り上げ返済をしないといけない。空室が増えるとたちまち返済がきつくなるし、節税のための経費計算は本当に細かくて面倒だ。DIYはそれこそ自分でできる人が限られているだろう。

消費者マインドに影響する金利動向

最も大事な税務は自分で

私自身も、おかしな賃貸管理会社に当たったり(なぜか、部屋の募集をずっとしていなかった)、工務店の手抜き工事、入居者同士の口喧嘩、独り身の高齢入居者が救急車で運ばれたまま帰宅しない(亡くなっていたことが数カ月後に分かった)など、本当に様々なトラブルがあったが、なんとか順調に運営している。賃貸併用住宅はここ数年満室が続き、サブリースも今のところうまく回っている。

賃貸経営はお金の管理はもちろん、建物のこと、修繕について、入居者の動向や入居率を上げるための工夫など、考えなければならないことは山ほどあるが、私が一番大切だと思うのは税務だ。

特に税務面で気をつけているのは、なるべく節税できるよう修繕などを計画的に行ったり、更には、減価償却の期間に注意してそれが切れそうになったら大規模修繕などを行うようにしたりと、とにかく経費と税金の関係である。節税ができることが不動産投資の大きな魅力なので、ここに手を抜くわけにはいかない。

私の場合は会社で契約をしている税理士がいて、何か疑問点があれば、もちろん税理士は答えてくれるが、不動産事業の申告は自ら行っているため、なるべく自分で調べたり、税務署に問い合わせたりして解決するようにしている。顧問税理士がいたとしても、節税対策への助言をしてくれるわけではないので注意が必要となる。「税金のことは分からない」と税理士に丸投げしていると、せっかく利益が出ていても手元にたいしてお金が残らない、という事態になりかねない。

怖い事例から学ぶ

実際にこんな事例がある。同じサブリース業者で、我々とほぼ同時期に同様の契約を結んだ人の話だが、20年近く経って財務状況がかなり悪化してしまっていたのだ。

その人は、高齢だったため、ローンの返済期間が長期にはとれず、頭金が少なく、借入金額が多かったのも、そもそも月々の返済額が我が家比べてかなり多かった。つまり、元々あまりキャッシュフローに余裕のない事業ではあったらしい。それなのに家賃収入の多くを生活費に回してしまい、一度も繰り上げ返済をしたことがなかった。

更に、業者に言われるままに余分な設備等の契約や賃料減額に応じてきてしまったため、現在は年金と賃料収入を併せても生活費が赤字になってしまっているという。ほぼ同じ条件でも、運営の仕方ひとつでキャッシュフローの多寡に差ができてしまっていることが分かった。

このパターンの最も大きな原因は、毎月入ってくる家賃をそのまま収入だと思い、生活費に回してしまっていたことだ。賃貸を経営していると、様々な支出があることが分かるはず。決まっているだけでも光熱費や固定資産税、ローンの返済、賃貸管理会社への管理手数料の支払いなど、イレギュラーで原状回復費や修繕費など、ほかに大規模修繕のために積み立てをしておく必要もあるだろう。

家賃収入が全て所得となるわけではない。よく言われるような「賃貸経営の不労所得で左うちわ」とは簡単にいかないのである。とても分かりやすいことなのに、なぜか、それを理解していない不動産オーナーは意外に多い。

最初はみんな不動産の素人でも、少しずつ勉強して自分なりの方法を見つける必要がある。決して「人任せにしないこと」が大切なのだ。

消費者マインドに影響する金利動向

業界人だからこそ

とはいえ、全くの初心者が不動産投資に手を出すのはハードルが高いのも事実。実際に私も今でこそ不動産について少しは詳しくなったが、当時は本当に右も左も分からなかった。主人と二人三脚で、手探りしながらここまで進んできた。不動産の知識がある不動産業者なら、こんな失敗はしないだろうと思うようなことも多々あった。

最近では副業OKの会社も増え、不動産業界で働く人が不動産投資にチャレンジすることも増えてきたと、取材先などの様々な場面で耳にするようになった。ある程度の知識があらかじめあれば、私のように失敗続きにはならないであろうし、オーナー側の視点でモノを見ることで仕事に幅ができることもあるだろう。知識や取引経験の豊富な不動産業界関係者が、不動産投資に挑戦することには大いに賛同したい。

金利が上昇局面に入るといわれ、資材や人件費の高騰、不動産投資分野への外国資本の参入など、不動産投資家にとっては中々、厳しい時代になりそうな気配はあるが、私はしっかりやっている人と無謀な投資家とで差がつき、二極化することになっていくと考えている。しっかりと勝ち組に残っていくためにも、人任せにしない不動産経営を今後も続けていきたい。

本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**