週刊住宅

2011年（平成23年）10月17日号
NO.2504　（毎週月曜日発行）

サラリーマン投資家がはまる落とし穴とは？

サラリーマンの不動産投資ブームが続く一方、投資に失敗する人も絶えない。不動産コンサル会社のCFネッツにも、投資失敗の後始末の相談に全国から多くの人が訪れるという。CFネッツ代表である倉橋隆行氏へのインタビューと、同氏の近著である「不動産投資、成功の方程式」（朝日新書）の内容を元に、投資初心者が陥りやすい落とし穴と、不動産投資のセオリーをまとめた。

CFネッツ代表 倉橋隆行氏が語る「フルローンで取得、よく考えて」

収支合って現金足らずに 投資目的に合った物件を

■破滅的不動産投資　最近になって相談が増えているのが、いわゆる「頭金ゼロ」のフルローンで大型の投資物件を購入した結果、結局はキャッシュに詰まって不動産を手放さざるを得なくなったサラリーマン投資家だ。フルローンすべてを否定するわけではないが、私はこれを『破滅的不動産投資』と呼んでいる。

例えば、郊外のアパートや賃貸マンションなら1棟1億円ぐらいで買えて、管理費などを差し引いた後のネット利回りが10%という物件はざらにある。こうした物件を買える投資家は、年収の高いサラリーマンだから、金利3%程度で資金調達できる。

物件価格1億円に、取得時の諸経費として掛かる費用が1割の1000万円として25年ローンで借り入れると年間の返済金額は569万円。ネット利回り10%だから家賃収入は年間1000万円で、差し引き431万円の儲けが出ているように見える。

空室が出ることを想定して80%稼働としてシミュレーションしても家賃収入が800万円だから差し引き231万円の儲け。これなら安全な投資だと思ってしまうのも無理はない。

■黒字化すれば税金が発生　しかし、不動産所得には当然、税金が発生する。不動産投資で落とせる経費は減価償却費、銀行金利、固定資産税、修繕費くらい。最初は赤字でも、年を追うごとに減価償却費や支払い利息は減っていくので、いつかは黒字になる。給料も上がって総合所得が高くなると、税金はますます高くなるところが落とし穴だ。

さらに、郊外不動産だから稼働率が80%を切ることもあるし、取得後は資産価値の低下や大規模修繕による多額の工事費の発生も織り込む必要がある。そうすると、机上の計算では収支が合っているのに、修繕費用や、下手をすると納税資金に必要なキャッシュに詰まることになりかねない。

倉橋隆行氏＝CFネッツグループ7社を自主率いるかたわら、不動産投資セミナーやラジオ出演らも実践する。テレビ、も多数。

■必要以上に買わない　だいたい、借入元金は徐々にしか減らないのに対して、郊外物件の資産価値はそれを上回るスピードで下落するのが普通なので、バランスシートが債務超過になってしまう懸念がある。そうなると、修繕費用を銀行から借りようと思っても、まず不可能で、キャッシュ詰まりで破たんしてしまう。これに対して、最初から一定の自己資金を用意して負債を抑えておけば、資産価値の下落に対してある程度の抵抗力が付く。

第1に考えてほしいのは、投資は『リスク・アンド・リターン』が原則だということ。郊外物件に多い利回りの高さは、イコールそれだけのリスクの高さを示している。

そして、『ローンが付くから』『フルローンで買えるから』という理由だけで、大型不動産を買ってしまうリスクを考えた方がいい。フルローンは投資家によって異なる投資目的を実現するための手段の一つに過ぎない。

これから不動産投資を行おうと考えている人は、まず、投資目的をはっきりさせることが重要だ。退職後の年金代わりに家賃収入を期待するのか、子どもに資産を残すのか、相続対策なのか、などによって投資の方法が違ってくる。目的をはっきり意識して、不動産コンサルタントや不動産仲介会社に相談することをお薦めする。

通常は、まず資産価値の劣化が少ない都心立地の小規模不動産を取得して、買い増し続けながらキャッシュフローを徐々に引き上げていく方法が有効だろう。

例えば定年後の生活のために600万円の家賃収入がほしいという人なら、600万円を稼ぐために必要な不動産を計算して取得する。逆に言えば、それ以上の不動産を取得する必要はない。

例えば、取得予定エリアのキャップレートが8%なら安全策として7・5%で割り戻すと8000万円の不動産を買えばいい。与信のあるサラリーマンなら1件8000万円の不動産を買うことは簡単だが、リスク分散の点からも1000万円とか2000万円の不動産を積み上げていく投資の方が現実的だ。

不動産を買い増していくことは、不動産投資の大きなハードルである課税所得を圧縮することにもなる。また、こうした投資方法では、多少の税金を払っても物件の増加とともに増えていくキャッシュフローでローンを早く返済していくことも重要だ。今のキャッシュフローをローンの返済に充てないと、定年後の豊かな生活を保証する不労所得は得られない。手元に現金が入ると、つい使いたくなるが、不動産投資をする目的を忘れてはいけない。

■売るための不動産も買い増しする場合には、売るための不動産を買っておく手法も有効だ。ネット収入が70万円の1000万円の中古ワンルームがあったとする。前に買った不動産のキャッシュフロー100万円を頭金に充てて900万円の借り入れで取得する。金利3・5%の25年払いで年間の返済は54万円。すると手元に16万円が残る。10年後のキャッシュフローの累計は160万円。都心のワンルームで資産価値が落ちないと仮定すると資産は1000万円プラス160万円で1160万円。これをもとにもう少し大きな不動産を取得することができる。

小さな不動産を目標まで買い増し続けて、きっちり返済もする。サラリーマン投資家に適した方法だと思う。

ある程度、不動産が増えてきたら、ローンの返済方法を元金均等にして納税資金を確保する手段もある。元金均等は年を追うごとに利息分が減って手元に残るキャッシュフローが増えるので、これが納税資金に充てられる。ただ、普通のサラリーマンは元金均等では借りられない。資産が一定以上の規模になった場合に検討してほしい。