



不動産編

ローンを使えば資産拡大 物件より管理会社を買う

ローンを活用できる不動産投資は金融緩和を追い風に投資を始める個人も増えている。
不動産投資のポイントを実例などから押さえていこう。

投資額が高額になる不動産投資は「お金持ちでないといけない」という印象がある。だが、実際は自己資金が数百万円の人でも投資可能だ。理由はローンの活用。サラリーマンなど安定した収入がある人は、自己資金の10倍程度まで借りられることもある。ローンを使う場合、家賃から返済額やその他の経費を引いても赤字とならず、余裕を持たせるのが基本だ。ある人が300万円の自己資金を頭金に2000万円の物件をローンを組んで購入したとする。返済が終われば、その人の資産は当初の300万円から、物件価格と家賃からローンの返済額を除いた額の累計が増えたことになる。

投資用語にローンを活用して収益効率を上げることがレバレッジという。レバレッジを掛ける効果の例を示したのが右下の表。1500万円の物件を自己資金のみで1つ購入した場合と、自己資金と1500万円のローンを組んで2つ購入した場合とで10年後の資産(総収益)を比べている(条件は図の注参照)。

10年後の資産はローンを組んだ方が340万円近く多い。平均運用利回りは自己資金型が約4.4%に対し、ローン活用型は約5.8%に上がっている。不動産投資には幾つかの手法がある。そのうち主要な手法を示したのが右上の表。いずれも中古物件への投資で、大都市のワンルームマンション、地方の一棟アパートへの投資だ。不動産投資の最大のリスクは空室の発生。大都市ワンルームは空室リスクが低い分、家賃に対する物件価格が高額になり、表面利回りは低くなる。地方一棟アパートは空室リスクが高く

なる分、表面利回りが高くなる。不動産投資の成功のカギになるのが賃貸管理会社。大家に代わって賃借人の募集やクレーム処理などを行う会社。不動産投資家の多くは「物件ではなく管理を買う」と言う。特に空室リスクの高い地方アパートの場合、管理会社の腕次第で入居者の獲得が大きく変わる。空室リスクの低い大都市ワンルームでも管理会社を使うのが一般的。家賃の回収や入居時の立ち会いなどを任せることができる。では次ページで実例を見てみよう。

投資物件別のリターンとリスクなど目安

物件	物件価格	空室リスク	家賃	表面利回り
中古・ワンルーム(大都市)	高	低	5万~8万円台	4~5%台
中古・一棟アパート(地方)	低~中	高	3万~4万円台	8~10%台

注：アパートの家賃は1室当たり

自己資金とローンを活用した場合の10年後の総合収益の比較

	家賃総収入	物件売却	残債	総収益
自己1室	900万円	1400万円	なし	2300万円
ローン2室	874万円	2800万円	約1037万円	約2637万円

条件	物件価格	1500万円	ローン金利	2%
	家賃(月額)	7万円	借入期間	25年
	借入総額	1500万円	10年後の物件価格	1400万円

注：自己は自己資金の略。税金・経費等は除外

竹之内さんの物件取得状況

注：家賃とローン金利は購入時

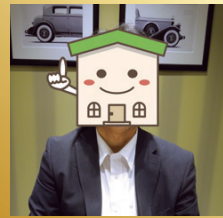
取得日	築年	家賃	購入価格	ローン金利	期間	支払
2007年12月	1992年	5.4万円	810万円	3.225%	30年	完済
10年5月	92年	6.4万円	940万円	2.75%	27年	
同8月	91年	6.9万円	950万円	4.328%	20年	完済
11年5月	90年	7万円	850万円	2.475%	23年	
2014年3月	88年	6.2万円	890万円	2.475%	14年	
16年2月	2000年	7.9万円	1590万円	2%	30年	
同12月	09年	7.4万円	1530万円	1.85%	33年	
17年1月	01年	7.5万円	1620万円	1.85%	32年	



東京都江東区にある物件の外観

竹之内優さん(48歳)は東京23区内にあるワンルームマンションを8室所有する。最初に投資を始めたのは2007年末。株式投資の信用取引で損失を出した結果、新たに選んだ投資対象が不動産だ。理由は「株はプロと戦わなくてはならないが、不動産はプロの手を借りられるから」(竹之内さん)。不動産のプロである管理会社に任せ

年金には頼れないと 定年後の安定収入を確保



竹之内優さん
(仮名・48歳)
会社員

家賃収入(月単位)

約58万円

手取り額

約16万円

保有物件

ワンルーム8室

不動産投資総額

9200万円

ローン借入額

約8800万円

れば、物件の案内や入居者の募集、さらに収益管理のアドバイスも受けられる。株取引ではサラリーマン投資家がこうした支援を気軽に受ける機会がまずない。

対象を都内で駅から徒歩10分以内のワンルームにした。ローンを活用するため空室リスクは極力抑えることを優先した。管理会社は都内のワンルーム物件を手掛ける日本財託を選んだ。管理に力を入れていた点を評価した。

この目標は達成できる見込みだが、竹之内さんはさらに1室追加しようとしている。政府が働き方改革で副業を推奨し始めたからだ。これは「もう年金には頼って欲しくない」というメッセージと受け止め、老後の家賃収入をさらに増やす方が安心とみている。

ここ数年、物件価格は高騰しているが、一方でローン金利は低くなり家賃から返済額を引いても黒字を確保している。金利が今後急上昇するとはみていないが、上昇が進むなら繰り上げ返済を進める。現在1銘柄保有している商社株は株価が2倍近くに上昇しており、返済原資として確保している。

竹之内さんは社会保険労務士や2級建築士など多くの資格を取得し、不動産以外で収入を得られる基盤を作っている。自分で収入や仕事の内容を決められないサラリーマンはリスクの塊」と、雇用延長があっても60歳で退職すると決めている。独立後は会社の人脈は当てにならない、と資格取得などを通じて人脈を広げている。健康も重要とキックボクシングの教室に通いながら、教室仲間との交流も楽しんでいる。

同社が投資家に勧めているのは、「ローンを使って複数の物件を持ちながら、手元に残った資金で定期的に繰り上げ返済して負債水準を下げる」というもの。竹之内さんもその方針に則り、物件を増やしてきた。8室の購入では全てフルローンに近い借入れをしたが、定期的に繰り上げ返済を実施、既に2つのローンを完済している。17年も150万円近くを繰り上げ返済する計画。2年以内には3つ目のローンを完済する見込みだ。