



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

154号

発行日2022年11月号

## 「見逃されがちなアパート経営・不動産投資の金利リスク」

最近、首都圏を中心に新築マンションや中古マンションの価格が上昇して、購入も厳しい時代になりました。購入者の中には自己居住用だけでなく将来の生活不安の足しとして投資用物件として購入している方も少なくありません。

投資用物件の中では、将来の値上がり狙い(キャピタルゲイン)と収益狙い(インカムゲイン)、また両方狙いがありますが、特に外国人は投資用不動産を持ち続けることは少なく、不動産価格が上がったら売却します。すなわち、株と同様金融資産と考えているのです。日本人の多くは、持ち続けて将来の収入源を期待して所有する人が少なくありません。将来の収入源と考えるには何が重要でしょうか。

当たり前ですが、【利益＝収入－支出】です。

まず収入について考えてみましょう。収入は家賃収入ですが、一般的な利回り計算には現在の近隣相場から想定した賃料に空室率を考慮したもの

【収入＝年間賃料×(100－空室率5～10%)】

将来の賃料は物価上昇(インフレ)がない限り、古くなれば下がり続きます。おおよそ年1%程度の下落が目安です。昔は多かれ少なかれインフレが続く時代だったため、下落分をインフレ上昇分で相殺され、賃料が下がらない収益予測でも問題ありませんでした。しかし、この20年間はデフレが続き、建物が古くなれば家賃は下がって然るべきで、実際にも入居者の入れ替え時には何もしなければ下がってきました。それでも家賃が下がらない物件は需給バランスがよくそれなりの競争力が保っているに他ならないのです。

今後の家賃の推移は、物件の地域の需給バランスや人気度によりますが、政府が後押しするインフレが続くようなら、賃料は下がらないかもしれませんが、将来の世情によります。

次に支出について考えてみましょう。支出で一番大きいのはローン返済です。それ以外は賃料の20%程度が毎年必要になります。

【支出＝ローン返済・管理費・固定資産税・修繕費・保険料等】

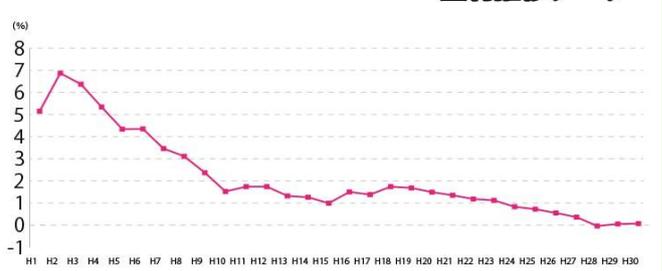
ローンの返済額は金利で決まりますが、5千万円のローンで1%違えば年間50万円ですから大きな影響が出てきます。現在、不動産投資が活性化を帯びているのは、この金利が1～2%で借りられるからです。将来金利が4～5%になったら返済が

厳しくなります。

例えば不動産投資で5千万円の物件(賃料は表面利回り6%とすれば年額300万円と想定)を全額ローンで購入したと想定してみます。空室率5%、経費20%とすれば、手取りは225万円(300×95%－300×20%)になります。

ローンの返済額には金利分と元本分がありますが金利分だけ考えても、金利が1%なら50万円で残りは175万円ですから、30年の元金等返済で考えると年間167万円(5千万円÷30年)ですからなんとか元本返済はできます。しかし、金利4%になると金利分は200万円になりますから、元本分はほとんど返せなくなります。このように金利が大きくなってしまえば当該不動産を手放すという選択肢もあります。そのため「確実に長期保有する」「借入金が多く金利が上がっても払い続けられる」という場合は固定金利、そうでない場合は低金利の変動金利がよいでしょう。インフレになれば家賃は上がりますが変動のローン金利も上がります。ただし、インフレになると不動産価格も上がりますので、売却すればキャピタルゲイン狙いができます。不動産投資はこのような金利・インフレ・不動産価格のバランスを伴うリスクをどう読むかになるのです

金利推移データ



一方、土地活用でアパート経営のローンはアパートローンと呼ばれますが、大きな枠組みでは不動産投資ですが、土地を所有していれば建物分だけのローンで済みますので、利回りは高くなります。地価が高い地域だと土地自体が稼ぐため10%前後の利回りが見込めるでしょう。地価の安い地域でも8%前後の利回りが見込めれば、金利が4%になっても返済は可能でしょう。

しかし、利回りが6%程度の場合は、相続対策を含めない限り金利上昇時のリスクは大きいことも知っておきましょう。