

不動産投資の留意点

～銀行借入の留意点～ その2

今月は「不動産投資の留意点」をシリーズで解説しています。今回は投資用不動産を取得する際の銀行借入の留意点について解説します。銀行借入によって投資用不動産を取得する場合には、以下のような点に留意して借入を実行することが肝要です。

1. 自己資金の割合**① 損益通算**

一棟売りの投資用不動産を取得する場合、土地等を取得するための資金は自己資金で賄うことで、不動産所得の金額の計算上生じた損失は損益通算することができます。

損益通算とは、各種所得金額の計算上生じた損失のうち一定のものについてのみ、一定の順序にしたがって、総所得金額、退職所得金額または山林所得金額等を計算する際に他の各種所得の金額から控除することです。

不動産所得の金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を差し引いて計算します。この結果、不動産所得の損失（赤字）の金額があるときは、他の黒字の所得金額から差し引くことができます（損益通算）。

ただし、不動産所得の金額の損失のうち、次に掲げる損失の金額は、損益通算の対象となりません。

イ 別荘等のように主として趣味、娯楽、保養または鑑賞の目的で所有する不動産の貸付けに係るもの

ロ 不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額

なお、令和3年以後の各年において、国外中古建物の不動産所得を有する場合において、その年分の不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合、そのうち、耐用年数を「簡便法」により計算した国外中古建物の減価償却費に相当する部分の金額については、生じなかったものとみなされます。

これにより、その損失の金額については、国内にある不動産から生じる不動産所得との内部通算（いわゆる所得内通算）および不動産所得以外の所得との損益通算はできません。

② 安定的な運営

当初賃料の値下がりや空室率の増加を考慮すると、投資総額の1/2程度の自己資金が用意できれば安定的な賃貸経営を行うことができる可能性が高いと考えられます。

例えば、当初の賃料より賃料が30%値下がりし、かつ、満室経営から空室率が30%増加すると仮定したら、70%×70%で得られる賃料収入は当初の約50%まで減少することになります。

自己資金を1/2以上とすることは、そのような状況下でも賃料収入で借入金の返済が滞りなく行うことができる収支分岐点であると考えられます。

2. 固定金利か変動金利か**(1) 固定金利を選択する場合**

2年固定、3年固定、5年固定、7年固定、10年固定など期間を選び、その期間は金利の変更が無いこととなります。

しかし、固定期間中に一部繰上返済又は全額一括返済をしたら、決められた違約金を支払わなければなりません。

(2) 変動金利を選択する場合

半年ごとの短いスパンで、金利が見直されるタイプです。一部繰上返済又は全額一括返済をしても違約金は不要ですが、金利が上昇した場合に返済額も増えてきます。

繰上返済を考慮する場合、超長期の固定金利は避けるのが基本の選択で、変動金利もしくは5年以下の固定金利を選択するほうが合理的であるといえます。また、固定金利を選択する場合でも、一部は5年以下の固定金利を、残りは10年ほどの固定金利によって借り入れる方法も考えられます。

3. 返済方法（元利均等返済か元金均等返済か）

元利均等返済とは、毎月支払う返済額が一定となる返済方法です。一方、元金均等返済とは、毎月支払う返済額のうち、元金の額が一定となる返済方法です。

元金均等返済のメリットは、元利均等返済に比べて、元金の減少が早いため、同じ借入期間の場合、元利均等返済よりも総返済額は少なくなります。

デメリットは、返済開始当初の返済額が最も高いため、当初の返済負担が重く、借入時に必要な収入も高くなります。

しかし、賃貸不動産の賃料は新築当初が最も高く、毎年の所得税等の負担も少ないことから、元金均等返済のデメリットに対応できると思います。