

借入をする場合に一番考えることは
利率ではない!

平成 29 年 11 月作成



前回折角借入金の話をしているので、もう一つよく聞く話をしたいと思います。「借入金を利用すると利息を不動産所得の経費にできるので節税対策になりますよ」という内容です。しかしよく考えれば、確かに利息は経費にできますが、支払った利息の額以上に税金が安くなる事はないのです。銀行に利息を払った分だけ手元の現金は減ることになり、つまりその分損しているともいえるのです。更に借入金を利用した場合には利息以外に元本の返済も必要なため、収入からこれらを支払うことにより、手元に残る現金はさらに減ります。アパート建築後、賃貸収入が家賃相場の下落や空室により減少した場合、家賃収入でこれらの支払いができなくなれば自己資金の持ち出し・・・という状況もあり得るのです。そうなると、折角建てたアパートを売却しなければならない事態になりかねません。もちろんそのような状況のアパートが高値で売れるはずもないので、トータルで考えると大きな損失になることも珍しくありません。借入金をする場合、ついつい利息にばかり目が行きがちですが、元本を含めて計画通りに返せる収入が見込めるのかということが利息以上に重要な点です。専門家でも予測を立てるのは非常に難しい分野の話です（そんなことが事前にわかるようであれば誰も損する人はいません）。ましてや素人が判断するとなると、成功より失敗の場合が多くなるのは想像に難くありません。右の表を見てください。あくまで仮定の話ですが、借入金をした場合、利息の支払は 90 円あるのに対し、税金は 27 円節約できただけです。一方で手元に残るお金は 363 円も少なくなります。家賃が下がり空室が 21%を超えると手許現金がマイナスになってしまいます。

	借入金がある場合	借入金がない場合
① 収入	700	700
② 下記以外の経費	140	140
③ 減価償却費	250	250
④ 利息	90	0
⑤ 経費合計(②+③+④)	480	390
⑥ 利益(①-⑤)	220	310
⑦ 税金(⑥×30%)	66	93
⑧ 借入返済元本	300	0
⑨ 手元に残る現金(①-②-④-⑦-⑧)	104	467

※ 物件購入価格10,000円とし、建物価格5,000円
9,000円借り入れ、返済期間30年、利率1%、
物件の表面利回り7%、総貸室数10室、税率30%と仮定

また、不動産投資でいうと、よくあるのが、サラリーマンの方に対してのワンルームマンション投資があります。こちらなどはさらにひどく「マンションの減価償却費を経費にして赤字を出せば、給料から天引された税金の還付が受けられます」という歌い文句をよく聞きます。皆さん「税金の還付が受けられる」という点に魅力を感じるようですが、重要なのは「赤字を出せば」というところです。「赤字が出る＝損をしている」ということです。そもそも税金は儲けに対してかかるものですから、税金が少なくなるということは儲け（給料も含まれます）が減っているということです。更に問題なのは、不動産所得を計算する場合、その貸し付けが事業的規模（貸家が 5 棟以上の場合等）でない場合には土地にかかる借入金の利息は必要経費に算入できません。つまり利息の払い損です。

勿論、不動産賃貸業がこれだけ浸透しているというのは、経営として十分魅力があるからですが、全ての不動産が儲かるわけではないということです。不動産は人生において最も大きな買い物になることがほとんどです。建築会社や銀行の見込みの数字はそもそも上記のようなことを十分に理解しているのかわかりませんので、業者だけでなく他の専門家の話も聞くことをお勧めします。最終的に決定するのは購入者自身です。銀行も建築業者も不動産業者も強引な営業はあっても無理やり買わせることはできません。