

2020年2月04日

不動産投資メディア「REIBOX」



不動産投資をサラリーマンが副業で行う際に 知っておくべき注意点

不動産投資をしたいけど副業がバレるのがマズい・・・という方へ

今月の概要：副業として不動産投資を考えている方への注意点

副業解禁の流れが増えてきたとはいえ、副業NGの会社も多いために不動産投資を始められないサラリーマンや公務員の方はいまだに多いもの。ですが、不動産投資の取り組み方や注意点を守ればほとんどの場合は副業を認められています。

そこで本レポートでは「副業として不動産投資を考えているサラリーマン・公務員・銀行員の方に向けた取り組み方や注意点」について解説しています。



■前提として

会社が副業を禁止しているのは「本業に支障が出る」「副業を同業他社で行うことで企業秘密が漏れることを避ける」などが背景にあります。そのため、副業を禁止としている規定が多くの企業の就業規則に盛り込まれているのが現状です。

▶ 勤務先が副業を「どう判断するか？」就業規則を確認

- ・ 規制がない
- ・ 副業を全面禁止
- ・ 許可があれば可能

など、企業によって規則の具合は異なりますが実は不動産投資は副業とならないことが多いです。どうしても判断が難しい規則の場合はトラブルを避けるためにも事前に勤め先の総務や人事部に不動産投資は可能かどうか？確認・相談してください。

▶ 国も副業を推進している

ただし、社会的にも副業が容認されている方向にすすんでおり国の後押しも政策（参考：[副業・兼業 | 厚生労働省](#)）としてあるほどの状況です。会社だけの給料で将来設計を描けない方は不動産投資に限らず副業は選択肢に入れるべきでしょう。

■不動産投資は副業でできるのか？

▶ 会社員・サラリーマンの場合

会社員・サラリーマンの副業は厚生労働省のモデル就業規則（平成31年3月版）において一定の条件を満たすことで可能としています。

（副業・兼業）

第68条 労働者は、勤務時間外において、他の会社等の業務に従事することができる。

2 労働者は、前項の業務に従事するにあたっては、事前に、会社に所定の届出を行うものとする。

3 第1項の業務に従事することにより、次の各号のいずれかに該当する場合には、会社は、これを禁止又は制限することができる。

- ① 労務提供上の支障がある場合
- ② 企業秘密が漏洩する場合
- ③ 会社の名誉や信用を損なう行為や、信頼関係を破壊する行為がある場合
- ④ 競業により、企業の利益を害する場合

出典：[厚生労働省のモデル就業規則（平成31年3月版）](#)

2018年1月に厚生労働省がモデル就業規則を改定したことで従来の「許可なく他の会社等の業務に従事しないこと」という規則が撤廃されました。そのため基本的には「サラリーマンだから副業がバレたらどうなるのだろうか？」という心配をする必要はありません。

[副業解禁事例の一覧]

- ・ ユニ・チャーム
- ・ 新生銀行
- ・ ソフトバンク
- ・ エンファクトリー
- ・ コニカミノルタ
- ・ サイボウズ
- ・ メルカリ

副業を禁止する規定がある企業に勤めている場合、不動産投資も副業に該当するので取り組めないのでは？と思われる方もいますが、実は本業に支障がなければ許可される場合がほとんどです。

▶ 公務員の場合

公務員の場合はサラリーマンよりも副業に厳しい規定があります。ただし、親が不動産経営をしている場合は『家業を辞めないといけなくなる』といった状況も出てくるため、条件を満たせば公務員でも副業として不動産投資が容認されます。

二 不動産又は駐車場の賃貸 次のいずれかに該当する場合

(1) 不動産の賃貸が次のいずれかに該当する場合

- イ 独立家屋の賃貸については、独立家屋の数が5棟以上であること。
- ロ 独立家屋以外の建物の賃貸については、貸与することができる独立的に区画された一の部分の数

が10室以上であること。

ハ 土地の賃貸については、賃貸契約の件数が10件以上であること。

ニ 賃貸に係る不動産が劇場、映画館、ゴルフ練習場等の娯楽集会、遊技等のための設備を設けたものであること。

ホ 賃貸に係る建物が旅館、ホテル等特定の業務の用に供するものであること。

(2) 駐車場の賃貸が次のいずれかに該当する場合

イ 建築物である駐車場又は機械設備を設けた駐車場であること。

ロ 駐車台数が10台以上であること。

(3) 不動産又は駐車場の賃貸に係る賃貸料収入の額（これらを併せて行っている場合には、これらの賃貸に係る賃貸料収入の額の合計額）が年額500万円以上である場合

(4) (1) 又は (2) に掲げる不動産等の賃貸と同様の事情にあると認められる場合

出典：[人事院規則14-8（営利企業の役員等との兼業）の運用について / 人事院](#)

要約すると以下の条件に収まる範疇で副業が認められます。

- ・ 所有物件の規模は5棟10室まで
- ・ 管理会社に管理業務を委託する
- ・ 年間の家賃収入は500万円未満

▶ 銀行員の場合

銀行員の場合、副業や投資に関して行内規定で制限していることが多いです。しかし、銀行員だからといって副業で不動産投資を行ってはいけないわけではありません。サラリーマンや公務員と同様、本業に支障が出なければほとんどが認められます。

実際に銀行員で不動産投資を行っている方は多く、（銀行員は転勤が多い職業柄なので自宅を賃貸して家賃収入を得ている方も多いです。）他行から融資を受けることもできます。

■ 国の推進もあって今後は副業が広まる予測

経済産業省による副業に関する企業方針の調査（[兼業・副業を通じた創業・新事業創出に関する調査事業](#)）では、各企業別の副業推進指標が発表されています。

▶ 上場企業の場合

- ・ 「認めており、届け出も必要ない」企業が 1%
- ・ 「認めているが届け出または許可制」企業が 17.9%
- ・ 「禁止している」と答えた企業が全体の 73.1%

▶ 東京 23 区内の中小企業の場合

- ・ 兼業・副業を「積極的に推進している」企業の割合は 15.2%
- ・ 「現在は認めておらず、将来的にも認めない」企業の割合は 43.0%

▶ 年齢層別に見た実態

- ・ 全就業者のうち副業をしている就業者は約 234 万人（3.6%）
- ・ 15 歳以上 29 歳以下は約 25 万人（11.6%）
- ・ 30 歳以上 49 歳以下は約 85 万人（36.2%）
- ・ 50 歳以上 69 歳以下は約 109 万人（46.6%）

▶ 働き方改革実行計画

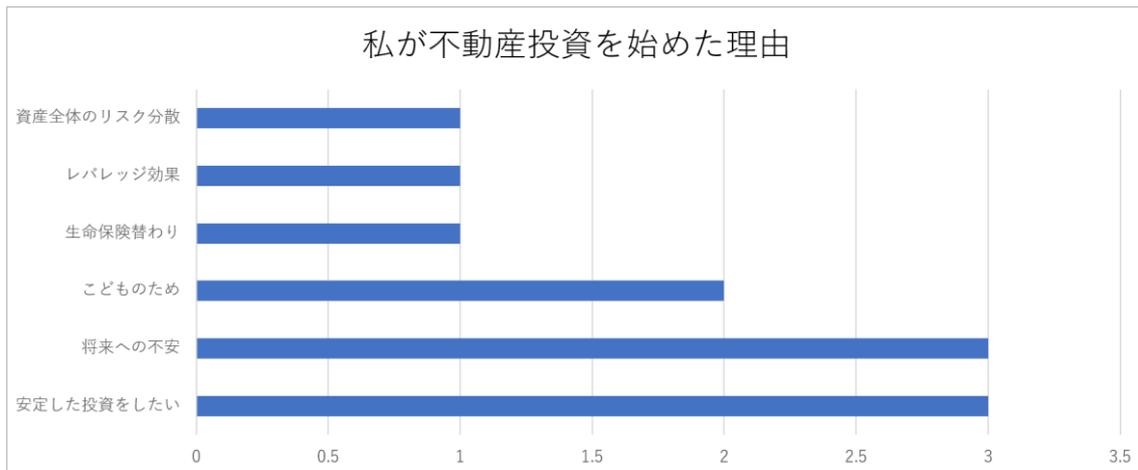
本レポート制作時点（2020 年 2 月現在）ではまだ副業の推進度合いは加速しているとは言える段階ではありませんが、厚生労働省では「[働き方改革実行計画](#)」を踏まえ、副業・兼業の普及促進を図っているため**今後は副業の動き加速していくことが見込まれます。**

[厚生労働省:参考資料]

- [副業・兼業](#)
- [副業・兼業の促進に関するガイドライン](#)

■ 不動産投資で将来へ向けた

資産形成を始める人たち



出典:[REIBOX 不動産投資アンケート](#)

こちらアンケートにもあるように、将来の老後不安から資産形成の一環として不動産投資を始める方が多く今後も更に増える見込みです。

REIBOX 参考記事：[なぜ？私が不動産投資を始めた理由 | きっかけは将来への不安から？](#)

▶ 将来の収入不安へ向けた資産形成

不動産投資は所有する不動産から長期的に安定した家賃収入を得られるので、ほかの投資と比べても将来の収入不安へ向けた資産形成に適しています。

[他の投資と比較]

株式投資の場合

保有する株に対して決算後に企業から配当金を得られますが、年に 1~2 回というケースが大半で業績が振るわなければ配当は受け取れません。

投資信託の場合

投資信託には毎月分配金を受け取れる毎月分配型もありますが、実際は元本を取り崩して分配金を支払っているものもあるので実はデメリットである場合もあります。

▶ 老後の年金不安対策

不動産投資で家賃収入を得られるようになると年金以外にも資金が生まれるので、ゆとりある老後生活を送ることができます。

厚生労働省が公表している夫婦2人分の標準的な厚生年金は月額221,277円としており(参考：[①年金 - 厚生労働省](#))、年金だけで生活をまかなうのは厳しいと不安を持っている方は多いため、老後の年金不安対策として始めるサラリーマン、公務員の方は増えています。

■ 副業で不動産投資を行う際の7つの注意点

▶ 1.副業禁止が多い

「国の推進もあって今後は副業が広まる予測」の項目でもお伝えしたように、現時点では

- ・ 上場企業の場合は副業の禁止が73.1%
- ・ 東京23区内の中小企業の場合は現在も将来も副業を認めない43.0%

と副業に対してシビアな見解を持つ会社が多いのが実情です。そのため事前に就業規則を確認しておきましょう。

▶ 2.不動産投資を会社にバレないための対策を行う

勤め先が副業を禁止していなくても不動産投資を行っていることをバレたくない場合、**税金面**に注意しましょう。

a.住民税でバレる

所得税は不動産収入の分だけ確定申告すればバレることはありませんが、住民税からバレることはあります。住民税は全ての所得の合計金額で算出するので、会社の給与所得に加えて不動産所得が加算されると会社の給与所得だけの場合よりも住民税額が大きくなり離れてしまうのでバレる原因になります。

b.住民税対策

不動産所得が増えた場合、住民税は会社の天引き(特別徴収)ではなく自分で納付する**普通徴収**に切り替えることでバレるのを防げます。

[普通徴収のやり方]

確定申告書を申請する際に「住民税・事業税に関する事項」の徴収方法を選択する欄にある「自分で納付」を選択すれば普通徴収に切り替えることができます。

c.赤字になるときは話が別

不動産投資が赤字になるときは話が別。確定申告で「自分で納付」を選択しても対処できません。そのため、どうしてもバレたくない方は最初から法人を設立してください。

d.会社に伝えるタイミングは？

見解としては多少グレーになりますが、副業・兼業を推奨している会社以外では不動産投資を行っていることは伝えない方が良いでしょう。就業規則以上に周りにどうみられるか？周りがどう感じるか？に影響が出る可能性があるため、敢えて自分から伝えない方が良いでしょう。

e.マイナンバーからはバレない

役所に個人情報が明らかになってしまうマイナンバーが本格的に導入されると副業が勤め先にバレるのではないか？と心配される方もいますが、マイナンバーが本格的に導入されても勤め先に副業をしていることがバレることはありません。

[補足：マイナンバー]

マイナンバーの本来の目的は課税の透明性を高めるものです。所得を隠すような行為をしなければ会社にバレることはありません。もし会社が役所にマイナンバーから従業員が副業をしているかどうか調べようとしても役所は回答することを禁止されています。

▶ 3.確定申告がサラリーマンでも必要になる

サラリーマンや公務員として勤めてしつつ不動産投資の所得が年間 20 万円を超える場合、年末調整だけでなく自分で確定申告を行う必要がありますので忘れないよう注意。繰り返しになりますが確定申告の際は普通徴収を選んでください。

▶ 4.本業に影響を出さない（本業と両立）

万が一のトラブルや免職となるリスクを避けるためにも副業で本業に影響を出さないよう本業と副業の両立を第一に不動産投資に取り組んでください。

[副業により影響が出やすいトラブル]

a.職務専念義務

職務専念義務の規定により会社の就業時間中は職務に専念する義務があります。休日や休暇中は自由な時間を過ごせますが、副業に専念しすぎて翌日の勤務に影響を及ぼすと問題やトラブルに発展する可能性があります。

b.秘密保持義務

秘密保持義務により会社の秘密情報を外部に漏らしてはいけない義務があります。例えば顧客リスト、設計、取引先などの情報です。情報の漏えいが発覚すると懲戒処分のリスクがあります。

c.競業禁止義務

競業禁止義務により本業と同業種の会社での副業、及び副業で会社と本業と競合する事業を行うと違反になるので懲戒処分を受けるリスクがあります。会社を退職したあとも適応されるのでくれぐれも注意してください。

▶ 5.管理会社に実務を委託

副業で取り組まれる方は実務（購入時と売却時以外の業務）を管理会社に任せてしましましょう。管理会社に委託することで集金や清掃、提案・クレーム対応、入居者募集、退去時の立会いなど不動産投資における時間や手間のかかる業務は全て行ってくれます。

特に公務員の方は管理会社に委託しないと副業の禁止規定に抵触する可能性があるので不動産投資を副業として行う場合は管理会社への委託が基本スタイルになります。

[上手な不動産管理のコツ]

全て自分で対応したい・固定費を下げて利回りを高めたい、と考える方のお気持ちもわかります。ですが、時間は全員平等に1日に24時間しかありません。本業を持ちながら不動産の管理業務まで対応するのは実質無理があります。すべて自分で〜、と固執することなく本来の目的（不動産投資の成功）を達成させることに固執していただくためにも管理会社への委託をしてください。

▶ 6.住宅ローンの返済

不動産投資を行う際は不動産投資ローンを利用することが多いですが、既に住宅ローンを組んでいる方の場合、個人として支払うべきローンの総額が増えるため各ローンへの返済リスクが高まります。（住宅ローン+不動産投資ローン）

不動産投資ローンは月々の家賃収入から返済をしていきますが、部屋が空室になったときは家賃収入が無くなり（且つ、退去後のリフォーム費用も発生します）、そのタイミングで『住宅ローン+不動産投資ローン』を毎月支払わなくてはならない状況になります。

ある程度耐えきることができる貯金があれば不動産投資物件かご自身の住宅のいずれかを売却して手放さなくてはならない可能性もあるため、事前に不動産投資で万が一があった際に金額的に耐えられるか？も計算しておきましょう。

▶ 7.妻の連帯保証人（妻帯者の場合）

不動産投資ローンを組む場合、相続の放棄を防ぐことを目的に妻が連帯保証人になることを求められます。妻からの理解を得られず不動産投資を諦めるサラリーマンや公務員の方もいますがもちろんNG。妻から理解を得られなければ不動産投資を行うことができません。理解がもらえないなら無理に開始しない。どうしても取り組みたいのなら時間をかけて理解してもらおう努力が必要です。

■ 兼業（副業）の不動産投資でも

収益を上げるためには？

▶ 副業だからこそ活かせる資金でのメリット

a.ローン審査に有利

サラリーマンや公務員には安定した給与収入があるので自営業の方と比べて不動産投資ローンを組む際のローン審査に有利。加えて、低金利でローンを組みやすいので高額な資金が必要な不動産投資では大きなメリットです。

[本業がある人ほどレバレッジ効果を発揮しやすい]

ローンを利用して少ない資金で高額な不動産を運用して家賃収入を得るレバレッジ効果。ローン審査が有利なサラリーマンや公務員はレバレッジ効果を最大限に活かせる立ち位置にいますので、ローンを上手く活用して物件を5戸、10戸と事業を拡大していけばセミリタイアも夢ではありません。

b.投資リスク・収入リスクを下げるができる

専業の不動産投資家は家賃収入のみで生計を立てないといけないので目先の利益を追いかけてハイリスクな投資を狙わなければいけないこともあります。ですが、副業として不動産投資を取り組むなら家賃収入だけに頼らなくても安定した給与収入があるので無理なハイリスク投資を選択肢に入れる必要もありません。

▶ 本・ブログ・セミナーで基礎的な知識を学ぶ

不動産投資の基礎知識がない状態で物件を購入すると高い確率で失敗します。まずは本・ブログ・セミナーなど通じて基礎知識を身に付けましょう。なお、セミナーに参加したからと言って絶対に物件を申し込まないといけないわけではありません。情報収集の一環と考えればOK。どうしても敷居が高く感じるなら無料の資料請求を取り寄せるところから始めてみましょう。

▶ 目的の明確化・出口戦略

目的に沿わない物件選びは失敗や借金の元になります。不動産投資は老後の年金代わり（私的年金）・税金対策・インフレ対策・本業以外の収益作り、など人それぞれ目的が異なります。目的に応じて（出口戦略）物件選びや運用方針も変わるため、始める前に必ず目的を明確化し、目的を達成するために必要な不動産投資を行ってください。

a.早期に本業以外の収益を作りたい場合

自己資金を頭金に多く充て、毎月のローン返済額が家賃収入を下回るプランになります。

b.完済後に老後の私的年金として家賃収入を得る場合

頭金の割合を減らし、家賃収入よりもローン返済額のほうが上回るものが一時的にあったとしても地道に完済まで継続するプランになります。

c.手間がかかっても利回り重視の場合

築年数が古い物件は利回りが高い一方で修繕費・空室リスク・家賃下落リスクが増えるのでその対策に手間が発生しやすいです。経験者向き。

d.利回りが低くても物件運用に手間がかからない場合

新築・築浅物件なら築年数が古い物件よりも手間を減らすことができるので、それだけ本業にも支障が出にくいです。

▶ 人気の駅周辺を選ぶ

人気の駅周辺は人が集まりやすいので空室になりにくく家賃も安定しやすいです。そのため、不動産投資の成功率を上げる要因となります。人気の駅かどうか？を調べる際の指標として「快速停車駅、乗換駅、ターミナル駅、始発駅かどうか？」を目安としてください。なお、沿線で考えるなら東京は JR 中央線、大阪なら地下鉄御堂筋線がおすすめです。

▶ 区分ワンルームマンションから始める

区分ワンルームマンションは一棟ものの物件に比べると収益は下がりますが、その分初期費用（金銭的な負担）が安価で購入できるので副業で不動産投資を始めたいサラリーマンや公務員にとって魅力。

家賃収入で大きな収益（例：月 100 万円以上）を望むなら一棟ものを視野に入れたいところですが、その分初期投資額の桁も変わります。今のご時世、余程のキャッシュを持っていないければ難しい選択肢です。そのため、資金的に余裕がない限りは無理の無い価格帯からはじめて徐々に規模を拡大していく方が良いです。

▶ 定期的なキャッシュフローの確認

キャッシュフロー（現金の流れ）を毎月確認しましょう。キャッシュフローを理解せずどんぶり勘定の状態のままだと資金繰りトラブルが起こってローン返済が困難になります。家賃収入からローンの返済額、管理費・修繕積立金、固定資産税・都市計画税、定期的に行われる修繕費用、リフォーム費用、保険など全ての経費を差し引いて毎月の収支を計算して下さい。

▶ リスク対策には事前のシミュレーション

不動産投資は空室や家賃滞納、家賃下落、金利上昇、災害などさまざまなリスクが起こり得ます。キャッシュフローでトラブルを起こすリスクを減らすためにも、リスク対策としてどれくらいの期間まで空室、家賃滞納が起きてもローン返済が可能なのか？はあらかじめシミュレーションしておきましょう。

REIBOX 関連記事：[不動産投資のシミュレーションをエクセルで確認する方法](#)

▶ 不動産なら法人化で節税対策

賃貸事業を拡大すると個人では節税の限界がくるので規模・収益の拡大を目指すなら法人化し
かありません。なぜなら、税率から考えると 900 万円を超えるタイミングで税率が個人よりも
法人の方が下回るため（個人：43%、法人：38%）、法人化した方が収益が手元に残るためです。
個人の所得＋不動産所得の課税所得が 900 万円を超えているなら法人化するタイミング、と
お考えください。

■まとめ

近年では長期雇用・終身雇用制度、年金問題について語られることが増えてきました。今後
は時代の流れで働き方改革も全国的に広まって、一つの会社だけに留まらず、個人で複数の
収入源を増やしていく必要性が増えてくるでしょう。本業の収入に加え、家賃収入による第
二の収入源を確保し、生活費の充実や安心でゆとりある老後資金を担保していきましょう。



[お問い合わせ先]

発行元：不動産投資メディア『REIBOX』

URL：<https://reibox.jp/>

問合せ先：<https://reibox.jp/inquiry/>

■本資料の記載内容（図解、文章含む情報）の権利は REIBOX に属します。

また、記載内容の全部または一部について、許可なく使用、転載、複製、再配布、再出版等することはできません。

■本資料は作成時点で REIBOX が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測などは将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があり、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても REIBOX は責任を負いません。