

2020年3月04日

不動産投資メディア「REIBOX」



選択肢は不動産投資
自己資金は1,000万円

自己資金 1,000 万円で行う 不動産投資を介した年金対策

今月の概要：不動産投資を自己資金 1,000 万で行うなら老後の年金対策は可能な範疇

将来の不安解消に向け、まとまったお金を各種金融商品により資産運用に回す方は増えてきています。

そこで本レポートでは「将来への資産作りを検討している方に向けて、金融商品の中でもリスクとリターンのバランスが良い不動産投資による老後の年金対策」について解説します。

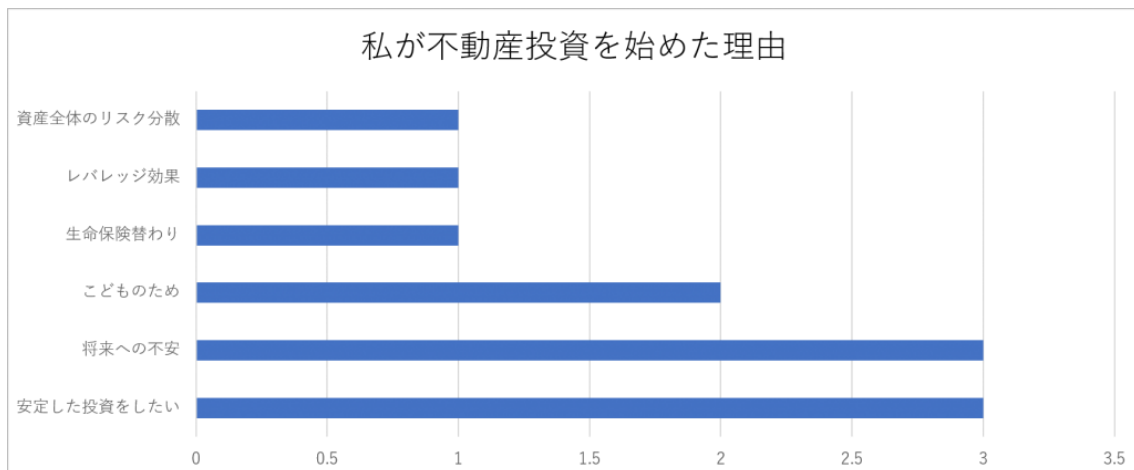


■ 不動産投資を自己資金 1000 万で行う

自己資金 1,000 万円で不動産投資を行うことは可能です。本業とは別の収入（不動産所得）を増やすこともできます。

不動産投資は手離れが良いので運用しやすい・融資受けやすい（特にサラリーマン・公務員）という特徴を持つため、本業持ちの方が行う資産運用としても適していると言っても過言ではありません。

▶ 将来への不安が 1 位

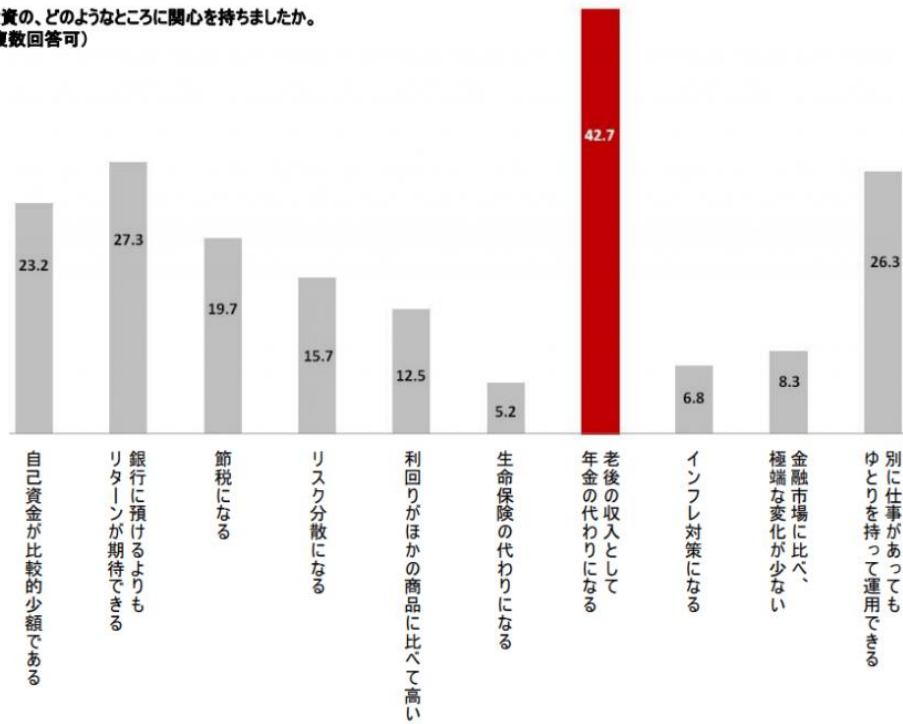


出典:REIBOX 不動産投資アンケート

REIBOX でも「[私が不動産投資を始めた理由](#)」というアンケートを集計しましたが、不動産投資を始める方の主な理由は「**将来への不安（老後や年金への不安）**」が一番。続いて「**子供のため**」「**生命保険替わり**」と続きます。

また、インヴァランス社によるアンケート「[不動産投資に関する実態調査](#)」を見ても「**老後の収入として年金の代わりにする**」が群を抜いて 1 位。

Q.不動産投資の、どのようなところに關心を持ちましたか。
(n=600、複数回答可)



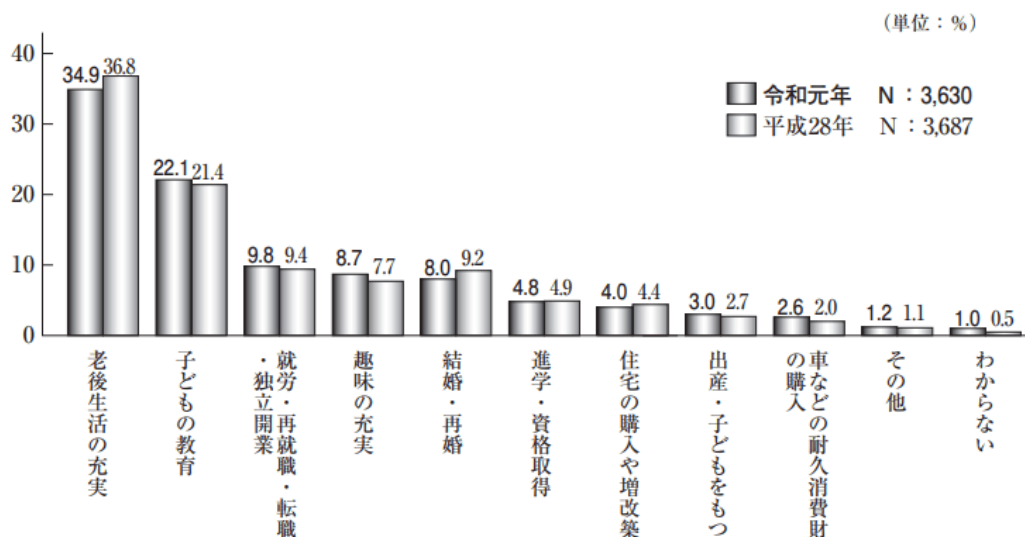
出典：[不動産投資に関する実態調査 | インヴァランス](#)

加えて、令和元年度「生活保障に関する調査」（令和元年9月発行）によると「最も重要なライフイベント」を【老後生活の充実】と考えている方が圧倒的。

(2) 最も重要なライフイベント

何らかのライフイベントを考えている人に、そのうち最も重要なライフイベントを尋ねたところ、「老後生活の充実」が34.9%で最も高く、以下「子どもの教育」(22.1%)、「就労・再就職・転職・独立開業」(9.8%)、「趣味の充実」(8.7%)、「結婚・再婚」(8.0%)の順となっている。

〈図表 I-5〉 最も重要なライフイベント



引用：[令和元年度「生活保障に関する調査」](#)（令和元年9月発行） | 生命保険文化センター

更に、同調査における「1. 老後生活に対する不安意識」という項目では老後生活に対する不安の有無として『非常に不安を感じる』『不安を感じる』『少し不安を感じる』という不安感を感じる人の割合は84.4%。

〈図表Ⅲ－１〉 老後生活に対する不安の有無

(単位：%)

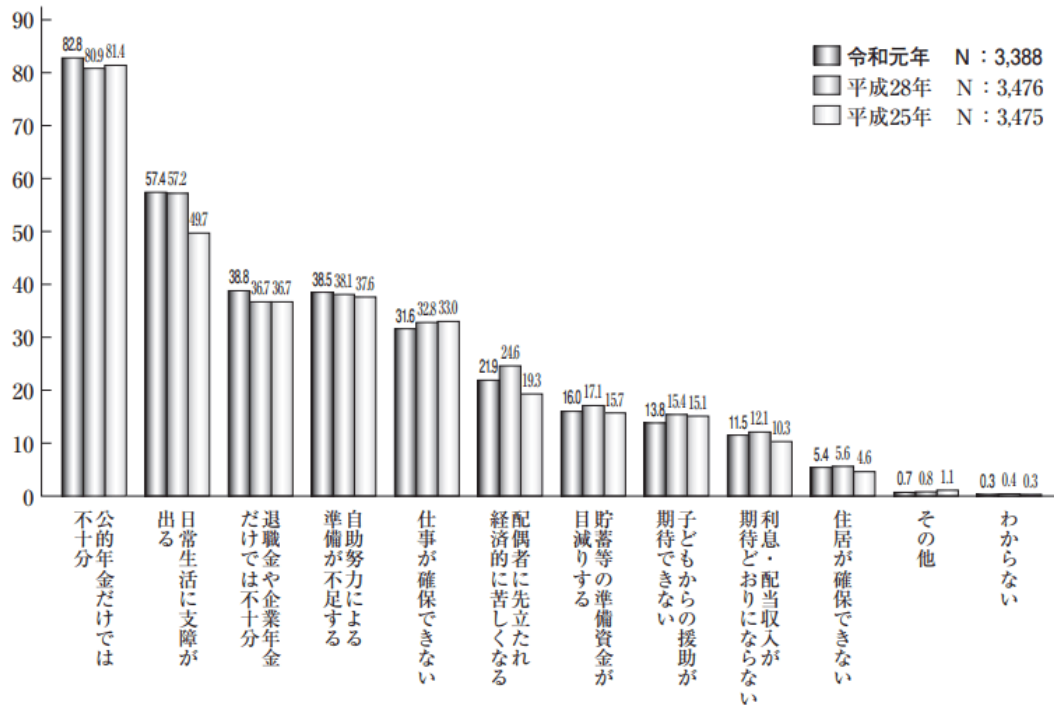
	「不安感あり」					N
	非常に不安を感じる	不安を感じる	少し不安を感じる	不安感なし	わからない	
令和元年	19.0	30.4		35.0	13.2	4,014
		(84.4%)				2.4
平成28年	22.7	29.4		33.6	12.8	4,056
		(85.7%)				1.5
平成25年	25.0	29.1		31.9	12.4	4,043
		(86.0%)				1.6
平成22年	26.0	28.8		31.0	11.5	4,076
		(85.8%)				2.7
平成19年	21.9	29.6		33.1	12.2	4,059
		(84.6%)			3.3	
平成16年	20.4	29.3		33.7	12.8	4,202
		(83.3%)			3.9	
平成13年	18.7	29.5		32.7	15.9	4,197
		(80.9%)			3.2	
平成10年	16.1	28.2		35.6	16.6	4,217
		(79.9%)			3.5	

引用：令和元年度「生活保障に関する調査」（令和元年9月発行） | 生命保険文化センター

「老後生活に対する不安の内容」調査においても『公的年金だけでは不十分』が82.8%と出ています。

〈図表Ⅲ-2〉 老後生活に対する不安の内容

(複数回答, 単位: %)



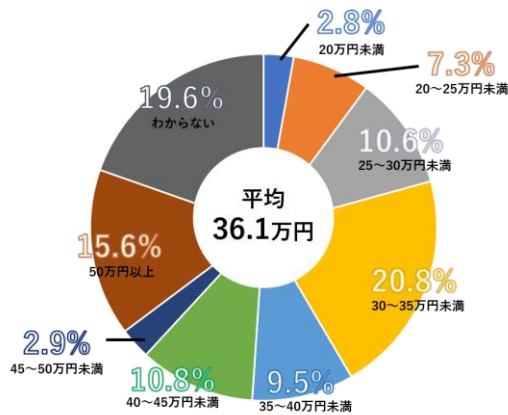
引用: [令和元年度「生活保障に関する調査」](#) (令和元年9月発行) | 生命保険文化センター

以上のことから多くの方が『老後』というテーマに大きな関心を持たれていることは間違いありません。

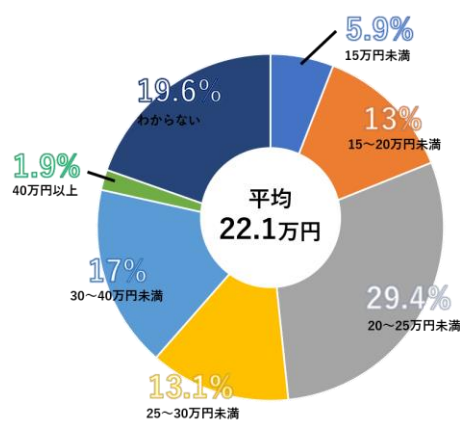
■ 老後の不安対策なら不動産投資は現実的な選択肢

老後の対策として上記を抑えれば不動産投資は実りある選択肢になります。「[生活保障に関する調査](#)」より、「ゆとりある老後生活費」「老後の最低日常生活費」はそれぞれ平均が36.1万円と22.1万円。

ゆとりある老後生活費



老後の最低日常生活費



参考：[令和元年度「生活保障に関する調査」（令和元年9月発行） | 生命保険文化センター](#)

不動産投資ならそれぞれの額を不動産投資収入だけで補填することは現実的な選択肢となります。なお、年金も加味して考えると更に現実的な数字になる、と言えるでしょう。

▶ 年金の平均受給額から逆算

【平成 31 年度の新規裁定者（67 歳以下の方）の年金額の例】

国民年金（老齢基礎年金（満額）：1 人分）

平成 30 年度：64,941 円

平成 31 年度：65,008 円（+67 円）

厚生年金（※）（夫婦 2 人分の老齢基礎年金を含む標準的な年金額）

平成 30 年度：221,277 円

平成 31 年度：221,504 円（+227 円）

出典：[平成 31 年 1 月 18 日厚生労働省発表「平成 31 年度の年金額改定について」より](#)

（※）厚生年金は、夫が平均的収入（平均標準報酬（賞与含む月額換算）42.8 万円）で 40 年間就業し、妻がその期間すべて専業主婦であった世帯が年金を受け取り始める場合の給付水準です。

国民年金：65,008 円、厚生年金：221,504 円が年金の平均となりますが、本レポートでは厚生

年金（221,504 円）をベースに計算します。

▶ 必要な差額は 14 万円

厚生年金 221,504 円に対してゆとりある老後生活費が 36.1 万円。差額はおよそ 14 万円となり、14 万円を不動産投資で如何にして稼ぐのか？という観点で話を進めます。

▶ 14 万円を稼ぐ方法

物件や家賃にもよりますが 1,500 万円の中古ワンルームなら 1 戸（一部屋）で月の手取り家賃 7 万円は十分に可能。よって、中古ワンルーム物件を 2 戸仕入れることをゴールにするのが現実ベース。

また、年金は全く加味せず家賃収入だけで計算しても 3～5 戸を保有することで老後に必要となる金額は担保できます。

補足 1

計算がわかりやすくなるよう金利や返済額などは一旦はぶいた大枠として解説しています。あくまで老後の対策を焦点に充てているため、現役中に物件を購入・返済する体での計算です。（実際は現役中に返済可能になるシミュレーションを設計します）

補足 2

一棟よりも一棟マンションとワンルームマンションが現時点ではおすすめ。もちろん一棟マンションが購入できれば理想的ですが億単位近くのお金が動きます。現時点では一棟マンション購入に対して融資が下りにくいので「これから不動産投資を始めよう」という一棟マンションスタートは現実的な選択肢になりません。あくまで手元に大きな現金を保有している人だけの手法となります。

■ 1000 万円のできる他の投資商品との比較

『不動産投資以外の投資商品でも手持ちの 1,000 万円投資を行い、老後不安対策が出来るかどうか？』という観点で答えると結論「可能」です。ただし、可能ではあっても『簡単に・誰でも出来るか？』となれば別の話です。

その為、各投資と比較しながら特性・違いを解説していきます。

▶ 株・FX の場合

単純な売上規模で言えば不動産投資を超える規模を持ちます。ですが、市場や値動きを追い続ける必要があります。手間・工数・経験、何より元手となるお金が必要。

加えて、ご自身の力量次第となるため専門で金融センスが優れているなら別ですが、副業で行うには決して簡単な投資方法とは言えません。

[特徴]

- ・ 資金は自前で用意
- ・ 運用期間は短期～中期
- ・ 価格変動が大きいいため元本割れの可能性アリ

「直ぐにお金が溶けた」などと言われるのがこの類。価格変動が大きい投資なので当たれば利胆も大きいですが、同様に外れたらマイナスも大きいのが特徴。

▶ 投資信託（REIT など）の場合

お金をプロの投資家に預けるため運用については自身の手間はかかりません。ですが、月 14 万を稼ぐには年 168 万円の配分になるよう利回りの高い商品を選ぶ必要があります。

そのため、投資信託商品を選ぶ際は運用するファンドの実績やポートフォリオの精査は必須。業績が良いときは高利回りを実現できますが、業績が落ち込めば高利回りは実現できなくなります。

[特徴]

- ・ 資金は自前で用意
- ・ 運用期間は短期～中期
- ・ 価格変動は中ぐらいのため元本割れの可能性アリ（株や FX ほどではないが不動産投資以上の変動はある）

投資運用の手間が掛からない点は本業の有る方に嬉しいポイント。一方、投資信託で生活するレベルを考えると元本が必要になり、選択できる人がごく一部に限られてしまうのが難点。

例えば利回り 5%を達成できた場合で計算しても以下の金額が必要になります。

差額 14 万円だけの場合

$$14 \text{ 万} \times 12 \text{ ヶ月} \times (100 \div \text{利回り}(5\%)) = \text{必要元本 (3,360 万円)}$$

満額 36 万円の場合

$$36 \text{ 万} \times 12 \text{ ヶ月} \times (100 \div \text{利回り}(5\%)) = \text{必要元本 (8,640 万円)}$$

▶ 不動産投資の場合

株・FX・投資信託と比べて「現物」を取り扱うのが大きな違い。現物である以上、築年数の経過ごとに物件の劣化・修繕のランニングコストが発生。

一方、融資により資金調達が可能（人のお金で投資が出来るのは不動産投資のみ）、物件購入後は管理会社に委託管理のため手離れが良い、など本業で忙しくとも再現しやすい投資手法という面もあります。

[特徴]

- ・ 資金は融資で用意が可能
- ・ 運用期間は中期～長期
- ・ 価格変動は小

不動産投資が一番優れている、などという気は毛頭ありません。それぞれの投資にメリット・デメリットがあるため、どこに工数がかかるか？必要な資金は用意できるのか？本業と両立できるのか？などの観点で考え、自分にとって行いやすい投資を検討しましょう。

■ まとめ

不動産投資を自己資金 1,000 万円で行うことは可能であり、不動産投資も選択肢に入ります。重要なことは『投資目的といくら欲しいか？』『何のために投資をするか？』を明確にすることです。目的が老後の生活対策なら不動産投資は対応可能な投資となります。



[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、再出版等を行うことはできません。

■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ます、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。