

COVID 下も

アメリカ不動産投資 物件購入より儲かるのはこれ！

手間いらずで

BY 中山道子

テクニカルなご注意

私のネット接続の不都合で私の画面が落ちた場合は恐縮ですが、そのまま数分お待ちください。携帯ホットスポットを使うなどして再接続します。

皆様のPC接続に齟齬がある場合は、参加リンクをクリックしなおしたり、なんでしたら電話接続をお試しく下さい。

今日のあらすじ

- 1) 長期投資(年率3、4%)より短期融資(年率9%以上)が効率的！
- 2) 短期融資とはどんな投資？
- 3) 長所と短所 実際の注意点
- 4) COVIDの影響
- 5) 質疑応答

**安心リタイヤにはインカムが大切だが、
長期の賃貸経営は、思ったより儲からない
というお話**

リタイヤ・ポートフォリオはインカムが重要

米国では、株式のほうが歴史的なリターンはいいですが、乱気流があること、毎年のインカムが殆どないことが問題です。

2021年の今は、政府の介入の結果、「アセットバブル」ではないか、株は高すぎるのでは、と不安要因が付け加わります。

50台以降、リタイヤの安心がほしければ、多少税金を払ってでも、毎年インカムがあって、しかも、元本が減らないことが重要

低金利の環境で、そのような投資案件はもうない

国債の金利ではもうインフレヘッジにもなりません。

日本だと株式で優待生活、米国でも配当金で生活することを推奨するスタイルの株式投資もありますが、いずれもリターンは、最大で4%台。

最近日本で知られるところとなった米国で有名なFIREムーブメントも、インデックスファンドに投資をして、元本の4%以内で生活することを推奨するものですが、実際には、推奨者の殆どが、FIREを推奨するブログ収入で何千万も稼いでいて、全く「リタイヤ」なんかしていません。

FIREムーブメント、日本でも紹介されてきています

<https://toyokeizai.net/articles/-/328396>

話題

東洋経済
ONLINE

お知らせ 【新登場】『就職四季報』姉妹サービスOPEN！
3月3日（水） 週刊東洋経済プラス | 四季報オンライン | シキホー！

トップ 新型コロナ ビジネス 政治・経済 マーケット キャリア・教育 ライフ

キャリア・教育 ▶ 家計・貯金

年収400万円の人が「労働から解放」される方法 じわじわ広がるFIREムーブメントの実際

次ページ »

岩本 正明：翻訳者 著者フォロー 2020/02/09 5:35

シェア 560 ツイート 一覧 B! 17 印刷 A A

普通の投資方法では、元手は、2億円が必要

これらの投資方法から、800万円の年収がほしければ、2億円の投資が必要な上、ポートフォリオ自体が大きく下がれば、その年の配当も、半減します。

若くて本業収入がある時はいいですが、リタイア後、資産がいきなり3割ダウンしたら、回復できないかも。

S&P 500 (1950-2016)



そこで不動産でインカムゲイン。 日本の不動産はエグジットがあるか不明

地方の割安物件に投資をして、ハイリターンを得る手法。今ハイキャッシュフローでも、最終的に、物件価値が値上がりすることを期待することは困難。

都心のマンションを自宅として購入、値上がり益は減税対象だが、みんなができる手ではない。これ、毎回、必ず儲かるかは不明。

一番儲かるタイプの大家さんは、良いエリアにもともと土地があって、自分で、アパート掃除しているような人。サラリーマンには今投資用の融資は難しくなりましたし、土地を相続しなかった人が、ゼロから参入する投資、同様に茨の道です。

米国スタイルはレバをかけて飛躍するスタイルだが

米国でも、コンスタントに、不動産で大きな財を成すのは難しいです。

バブル時などにうまく波に乗ることは、一般の人でも可能。ただし、バブル前後にまたがって、コンスタントに不動産のリターンだけで生活するところまで行くには、やはり大金が必要。

ビッグになっても別に勝率は上がりません。直近だと、トランプ元大統領の義理の息子さんジャレッド・クッシュナー氏も、タイムズスクエアの建物が銀行に差し押さえされました。コネあり、高所得で、さらに破産しても、また立ち上がれるような人はどうぞ。

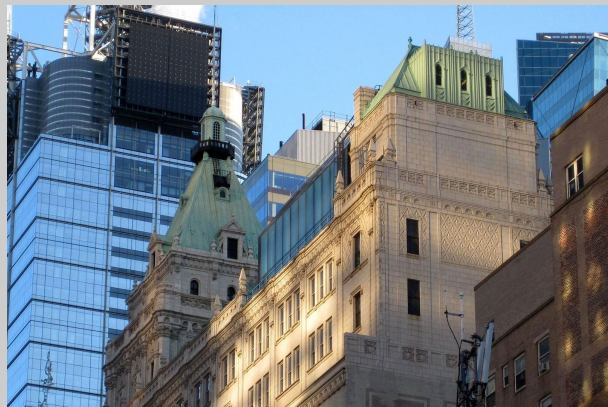
ジャレッド・クッシュナー経営のNYのビル

話題

2月23日ブルームバーグによると、COVIDにより、営業がたちゆかなくなり、銀行へのローン返済を滞らせ、抵当権を執行される寸前。

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-02-23/kushner-family-s-times-square-property-moves-toward-foreclosure?sref=I7Cb604j>

NYT紙が入っていたビルで、2016年の高値で買ってしまい、今、評価額は5分の1に



リタイヤ目標時のご注意

ローンを組む形式の不動産投資は、ローンが返済できるまで、本当の自分の資産になりません。

私は、少なくとも日本より金利がずっと高い米国投資の場合は、「成長したい若い時は、レバをかけてもいいが、リタイヤ資金を作ることが目標なら、ローンを積み重ねるのは逆効果」と皆さんにお話ししています。

ローンを組むと、資金効率は、満室時にはいいのですが、空室になると、逆スイングがひどく、レバなしの時と比べ、3倍くらい、持ち出しが増えます。毎月の収支のボラティリティが増えるのですね。

私が持っている融資付き賃貸物件のリターンも4%以下

2004年に13万2,000ドルで
購入し、ちゃんと値上がりしているが、
13万2,000ドルを投入して
毎年4,200ドルにしかない。やはり、
800万円のキャッシュフローを達成
するには、2億円分の物件購入が
必要

家賃	10620
管理会社	-1062
税金	-915.13
保険	-404
地震保険	-178
ローン	-3815.98
	4244.89
額面評価額	227,477
ローン残高	-114,308.66
含み資産	113,168
年率リターン	3.75%

メンテがかかりにくい気候ですが、それでも、面倒

しかし、最近、管理組合がビッグブラザー化して、今後、修理はすべて周囲の方の了承を取る必要が生じました。

私も管理会社さんも、戦々恐々です。



さらに、売れば、米国不動産の場合、1割が経費

米国不動産は、売るとき、大変なコスト。申告前に、コストだけで1割持っていられることを覚悟してください。

13万ドルで買った物件が、22万ドルに値上がりしている私の場合も、融資を返せば、税金も勘案すると、多分、ネットで手元に残るのは7万ドル程度の目算。わざわざ売るまでもありません。

アバウトなシミュレーション 申告前にこんなに経費！

物件売却額

売却額 (Zestimate)	\$218,000
-----------------	-----------

支出の部

Loan/Tax/Insurance 2ヶ月分	\$874
修理費	\$10,000
Staging Cost	\$500
Title Insurance	\$1500
Commision (6%で仮定)	\$13,080
Recording & Escrow Fee	\$350
Tax Service	\$100
Nevada Transfer Tax	\$583
Re-Conveyance Fee	\$156
ローン返済	\$114,309

収益

	<u>\$76,548</u>
--	-----------------

米国不動産のリターン、すごいけど直近は役立たず

歴史的には、不動産価格の上昇率は、インフレにプラス3パーセント程度。

https://usa-rei.info/regression_to_the_mean/

毎年、家賃で3、4%、値上がりで4%台後半、減価償却が、27年にわたり、毎年、物件価格の3%くらい計上できます。

合計し、均せば、年次10%UPになる計算で、株式市場よりいいくらいですが、実際は、満室が保証されるわけでないですから、年次のコストは事前にコントロールできません。さらに、含み益や減価償却は、インカムとはちがいます。売却時には、大きな経費も。

長期賃貸経営から、リタイヤを目標にするのは、相当な道のり。

短期融資案件なら、効率は倍

年収800万なら1億でOK。

1億というと大きいですが、それでも、ほかのリタイヤ方法の2億の半額です。

また、年金の補填機能、年収250万でよければ、3000万の投資でOK。