

件名：《投資コラム》「目的」に合わせた不動産投資！自分に合うのは築浅？築古？

いつも大変お世話になっております。

不二興産 投資倶楽部です。

今年も大型連休の時期がやって参りました。

皆様の充実した連休を心よりお祈りしております。

今月も隔月配信の「不動産投資コラム」をお送りいたします。

是非、ご一読いただけますと幸いです。

「目的」に合わせた不動産投資！自分に合うのは築浅？築古？

不動産投資は何より「目的」が重要です。目的によって投資する物件は変わります。

不動産先進国であるアメリカでは、不動産投資の目的は6つあると定められております。

【不動産投資6つの目的】

1. インカムゲイン「保有期間中の家賃収入、キャッシュフロー」
2. キャピタルゲイン「価値の上昇により、売却時に得られる利益」
3. 節税「不動産所有による所得税対策、相続税対策」
4. レバレッジ「借入による資産の増加、投資効率UP」
5. 資産の保全「価値の高い不動産を持つことによる資産の保護」
6. ステータス「物件を保有する誇り（その物件を、不動産自体を）」

※CPM 理論「プロパティマネージャーのための金融計算と戦略」より

一般的に不動産投資家の方の多くは、インカムゲイン、キャピタルゲインを求めます。

特に保有期間中、毎月入る家賃収入（インカムゲイン）は大きな魅力です。

購入時の金額、売却時の金額によっては、売却益（キャピタルゲイン）が得られます。

一方で、所得税の高い方であれば、不動産を所有することによって

減価償却が得られますので所得税の節税に繋がります。

また、相続税の高い方であれば、現金を不動産に変えることによって

相続税の節税に繋がります。中には現金を価値の高い不動産に

変えることによって、円安対策に取り組んでいる方もいらっしゃいます。

このように不動産投資には様々な目的があり、目的ごとに選ぶ物件が変わります。

また、多くの方が金融機関の融資（レバレッジ）を前提に物件を購入するため、

当然ながらご自身の背景も重要となります。

そのような観点から、物件タイプ別に不動産投資をご紹介します。

【一棟物件】

主にアパート、マンション等を指します。戸建賃貸も一棟物件に含まれますが、一般的には2戸以上の物件で、空室リスクを分散できます（中には空室リスクの観点から融資対象を4戸以上、6戸以上のように制限している金融機関もあります）。土地として資産が残るのも大きな魅力です。

—新築、築浅系—

	アパート	マンション
利回り目安	都市エリア 6%～、郊外エリア 7%～	都心 3%～
主な価格帯	5,000万円～1.5億円	2億円以上
投資の目的	主にインカムゲイン、キャピタルゲイン	主に相続税対策、資産の保全
業界の特徴	アパート建売業者の販売が多い	デベロッパーの新規参入が増加
投資の特性	融資条件が良いが賃貸需要に注意	利回りが低いので購入者層は限られる

—築古系—

	アパート	マンション
利回り目安	エリアによるが7～10%以上	エリアによるが7～10%以上
主な価格帯	5,000万円～1.5億円	5,000万円～2億円
投資の目的	主にインカムゲイン、所得税対策	インカムゲイン、キャピタルゲイン、資産の保全等
業界の特徴	減価償却重視の買取再販が増加	仲介、買取再販共に多い
投資の特性	修繕リスクに注意	修繕リスクに注意

概ねの特徴をまとめましたが、新築、築浅系アパートは個人の方向けに金利約2%、自己資金10%目安、期間35年等、好条件の融資が増加しております。

ただし、土地価格の上昇、建築コスト高騰により利回りが取れる物件は減っており、表面利回りが良い物件も賃貸需要が限られていたり、見込んでいた家賃が取れないケースもあるため、融資条件に惑わされず、物件自体の収益性を見ることが重要です。

新築マンションについては立地重視で利回りが低くても先程のお話のように相続対策、円安対策等に取り組む富裕層の方もいらっしゃいます。

特に最近では、分譲マンションのデベロッパーも大きな土地を仕入れづらくなっているため、このようなニーズの賃貸マンションの開発販売に参入する事業者も増加しつつあります。

一方で、5階建てでエレベーターが付いていない物件、極端に間取りが狭い物件等は利回りが高く設定されていても注意が必要です。賃貸付けが苦戦し、空室損や広告費支出の増加、退去も多い傾向にあるため原状回復費の増加も懸念されます。

築古アパート、マンションについては共通して修繕リスクに注意が必要です。築古アパートは、特に首都圏を中心に減価償却にフォーカスした所得税対策の商品が増加しております。例えば建物価格が4,000万円の築30年の木造アパートであれば、年間の減価償却は1,000万円となり、所得税の高い方にとっては大きな節税になります。

しかし、想定以上に修繕費が掛かるケース、大規模修繕工事実施済で購入したはずが工事の質が悪く防水がすぐに剥がれてしまったケース、減価償却が終了したタイミングで売却するはずが残債よりも低い金額になってしまったケース等もあるため、やはり物件自体の見極めが重要です。

築古マンションについては、立地と利回り重視で、長期保有目的で購入される方も多いですが、やはり修繕リスクを考慮しなければなりません。特にアパートと比べると大規模修繕工事も規模が大きく、設備が多い物件もありますので、想定される修繕費については細心の注意が必要です。築古マンションの管理実績の多い会社に相談することがオススメです。

【区分マンション】

区分マンションについては、値上がりしていく都心の居住用マンションを購入して、タイミングを見て売却される方もいらっしゃいますが、投資用ワンルームマンションが主流です。

特にコロナ禍をきっかけに個人の投資ニーズが増加し、買取再販会社と提携した信販系のローン会社がフルローンを出しており、金額も一棟物件と比べると少額であることから主に不動産投資初心者の方が購入されているケースが多いです。

融資条件は良いものの利回りが低く、CFが出づらい（物件によっては赤字）ということはインターネットで調べるとすぐに色々な記事が出てくると思います。

築古の区分マンションについては、利回りや立地が良い物件もありますが、管理組合の運営に注意が必要です。一棟物件と異なり、区分所有者の合意形成によって物事が決まりますので、修繕費の捻出、支出等が難航するケースもあります。一棟物件と同じく、キャッシュフロー、売却時の想定利益にはしっかり着目しましょう。

【投資分析事例について】

ここで一棟物件を事例に、投資分析を行います。
それぞれ注目する点も合わせて見ていきましょう。

▼新築アパート

物件概要：7,040 万円、利回り 6.04%、木造 2 階、2024 年築

融資条件：金利 2.3%、融資額 6,336 万円（自己資金 10%）、期間 35 年

分析条件：空室率 5%、運営費率 15%

初期投資：自己資金 704 万円 + 諸経費 493 万円（物件価格×7%計算） = 1,197 万円

家賃収入 425 万円 - 空室率 21 万円 - 運営費 63 万円 - 年間返済 263 万円 = 年間手取 78 万円

※ 5 年後残債：5,771 万円

※ 10 年後残債：5,010 万円

▼築古マンション

物件概要：6,250 万円、利回り 9.37%、RC 造 3 階、1995 年築

融資条件：金利 2.3%、融資額 5,625 万円（自己資金 10%）、期間 25 年

分析条件：空室率 5%、運営費率 20%

初期投資：自己資金 625 万円 + 諸経費 437 万円（物件価格×7%計算） = 1,062 万円

家賃収入 586 万円 - 空室率 29 万円 - 運営費 117 万円 - 年間返済 296 万円 = 年間手取 144 万円

※ 5 年後残債：4,742 万円

※ 10 年後残債：3,752 万円

築古マンションは新築アパートに比べて、融資条件は劣りますが、
初期投資の投資効率は、新築アパートが 6.5%（年間手取 78 万円÷初期投資 1,197 万円）、
築古マンションが 13.5%（年間手取 144 万円÷初期投資 1,062 万円）と投資効率に 2 倍の
差が出ることもあります。

しかし、築古物件は想定される以上に修繕費が掛かり、キャッシュフローが得られない
可能性もありますので、購入段階で十分な精査が必要です。新築物件は修繕費が抑えられる
一方で想定される家賃を得られるかどうか空室は埋められるかどうかに着目しましょう。

【投資の目的と自己資金で購入物件を考える】

一棟物件の購入においては概ね 1,000 万円程度の自己資金が必要です。

そのうえで突発的な支出に備えるべく、購入後も残債の 10%以上の自己資金を用意
しておくと安心です。

物件選び

- ・ インカムゲイン、キャピタルゲイン・・・新築物件（需要注意）、築古物件（修繕注意）、
- ・ 資産の保全、相続対策・・・新築物件（利回り注意）

購入時の注意点

- ・ 空室率、修繕リスクも考慮したうえで 10 年間は CF がマイナスにならないかどうか
- ・ 売却時想定価格で残債をペイできるかどうか

専門的な内容もあり、詳細な分析は信頼できる不動産会社（パートナー）に依頼し、不動産投資をされる方は、判断基準、知識を持っておくことが重要です。

もし、気になる物件や勧められている物件等で判断に迷うことがありましたら、是非弊社までお声掛けいただければと思います。分析の内容含めて解説いたします。

次回は、2024 年 7 月 1 日配信を予定しております。

時節柄、くれぐれもご自愛くださいませ。

今後ともよろしくお願いいたします。