

件名：《投資コラム》築古不動産投資の注意点とは？

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。

築古不動産投資の注意点とは？

今回は築古不動産投資に焦点を当て、魅力と注意点についてお伝えしたいと思います。

既に国内の賃貸物件の約 55%以上が築 20 年以上。年々、新築物件の供給が減少する一方で、過去に供給された物件は確実に 30 年、40 年と築年数を重ねていきます。

今後、不動産投資の対象物件も自ずと築古物件が増加します。

そのため、築古物件の投資価値の見極めや維持管理していくスキルは不動産会社はもちろん、投資家の皆さんも必須であると考えます！

そんな築古物件を取り巻く不動産市場や投資戦略について

具体的な事例を交えて詳しく解説したいと思います。

どうぞ最後までご一読ください。

【築古物件のメリット】

ー価格ー

築古物件の魅力は、やはり価格（＝利回り）です。

特に新築価格の高騰が顕著な現在の不動産市場において、価格が安い

物件は限られます。特に RC 造では建築坪単価 150 万円以上するケースも多く、利回りは年々取りづらくなっております。また、最近では安く請け負っている建設会社の倒産も発生している状況です。

そのため、現在の市況で築古でありながら安定的に賃貸経営できる物件は高い人気があります。

ー立地ー

また、築古物件は立地が良い物件も多いです。開発の初期段階で中心地や人が集まる地域に建設されたケースが多く、現在でもアクセスの良い場所

であることが一般的です。「立地」は変えたくても変えられない不動産投資の最大の要素であり、立地の良い物件は築年問わず高い賃貸需要があります。

ーキャッシュフローー

価格が安い、利回りが高ければキャッシュフローも厚くなります。

更に立地が良ければ安定的なキャッシュフローが得られます。

また、築古物件は減価償却の期間が短く、短期で節税効果を得たい方にも

おすすめです。所得税還付により税引後のキャッシュフローを高める効果があります。

【築古物件のデメリット】

一方で築古物件のデメリットとして修繕リスクが挙げられます。

しかし、先ほどの立地のように決して変えられないものではありません。

予期せぬ修繕、突発的な修繕にならないように、以下に挙げられる修繕リスクを予め想定して、対策を打つことが重要です。

ー大規模修繕工事ー

賃貸物件を保有するうえで大きな支出割合を占めるのが大規模修繕工事です。

保有期間中に大規模修繕工事を実施するか否かでキャッシュフローは大きく変わります。

特に途中で築古物件を購入する場合は、次回の大規模修繕工事の実施時期と想定される金額を購入段階で予め把握しておくことが重要です。

大規模修繕工事は15年に1回が目安ですので、実施時期がいつかを確認しましょう。

金額は過去の見積りや直近で見積りを取ることが確実ですが、

国土交通省の資料によると建物延床面積（㎡）×15,000～20,000円を見ておくと概ねの工事金額の目安になります。

ー原状回復工事ー

原状回復工事は、クリーニング、クロス貼替等が一般的な内容ですが、

築古物件になると給湯器、洗面台、キッチンの交換、ユニットバスの修理等、

修繕費用も高額になります。住宅設備は概ね20年に一回が交換目安となるため、

入居中の内見は出来ませんが、「どんな設備が付いているか」は予め確認・想定し、修繕費を抑えておくことが重要です。

また、原状回復工事もタイミングが重なると大きな支出になりますので、

例えば以下のように月額で費用を算出し、費用を確保しておくことも方法の一つです。

【計算式の例】

原状回復工事費が1戸あたり10万円、戸数8戸、平均居住年数3年の場合
 $10 \text{ 万円} \div (\text{居住年数 } 3 \text{ 年} \times 12 \text{ ヶ月}) \times \text{戸数 } 8 \text{ 戸} = 22,000 \text{ 円}$

ー設備関係ー

物件によって気を付けたいのが設備関係です。

日常点検に加えて、エレベーターは30年に1回、給水ポンプは20年に1回を目安に百万円～数百万円単位で交換・整備費用が掛かります。

また、オートロックは家賃を上げやすい設備ではありますが、特にインターホンを全交換する場合は戸あたり20万円前後の費用が掛かるため、購入時に把握しておくことが重要です。

【築古不動産投資で失敗しないために】

築古物件は価格、利回り面のメリットがある一方で、修繕リスクのデメリットをお伝えさせていただきました。また、近隣に新築物件が相対的に多くなると更なる差別化が必要となり、リフォーム、リノベーションの追加費用や賃料を下げないと入居付けが難しい場合もあります。

では、築古不動産投資で失敗しないためには何が必要でしょうか。

最後に3つのポイントをまとめさせていただきます！

ポイント1. 運営費・修繕履歴のヒアリング

築古物件は新築物件と異なり、過去の実績があるのが強みです。

過去の入居実績はどうか、修繕費用はどれくらい掛かったのか等、過去3年分の運営実績を確認できると安心です。物件によって有無はもちろんありますが、少なくとも大規模修繕工事等、大きな支出がかかる内容については把握できると良いでしょう。

ポイント2. 修繕コストを算出したうえでのアクション

物件購入前に、運営・修繕履歴をヒアリングし、特に修繕コストを算出したうえでご自身の投資の目的を達成できるか判断することが必要です。

- ・ 修繕コストを踏まえた具体的な指値
⇒物件によって可否は分かれますが、金額の柔軟性があれば打診しましょう。
- ・ 自己資金、修繕費の積立での対応
⇒購入後の修繕コスト、修繕時期を想定し、自己資金、修繕費の積立を行ったうえでも投資の目的を達成できるか確認しましょう。
- ・ 融資での対応

⇒極力、自己資金で対応することが望ましいですが、修繕費の追加融資を行ったうえで
キャッシュフローが確保できるか、キャピタルゲインを得られるか検証しましょう。

ポイント3. 入居者の入居期間や将来の賃料想定

物件によっては入居者の入れ替わりに差があります。入れ替わりが多いと原状回復費が
それだけ掛かりますので入居期間にも注目することが重要です。特に1R、1kなど
単身者向け物件は入居期間が短い傾向にありますので一定の原状回復費を想定することが必要です。
また将来的に物件周辺に新築物件が増えた場合、入居付けの難易度も上がるため、
エリアの平均家賃や現在の募集条件(敷金、礼金、広告費等)、築年数による家賃の差額を
確認しておくことで家賃の下落リスクを想定しておくことが必要です。

以上のように専門的な内容も多く、過去実績を踏まえた修繕コスト、修繕時期、
将来家賃の想定等は多くの売買仲介会社では、正確な内容を把握、推測出来てないケースが多いです。
そのため、購入後「こんなはずではなかった」というご相談が多いのが実情です。

築古不動産投資は、経験値によって差が大きく出ます。
弊社では、築古不動産を中心とした投資実績や再生実績も多数ありますので、
物件ごとの修繕リスクの説明や修繕リスクを低減した状態での販売物件等、
豊富な事例がございます。

もし、気になる物件や築古不動産投資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。わかりやすくリスクとリターンの
ご説明をさせていただきます！

次回は、2024年9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。