



東急リバブル

東急リバブルの区分マンション投資サービス
プロパティスタ

 PROPERTISTA

区分マンション投資 よくある疑問解決編

-比較/リスク/市場/プロの見解-

お問合せ先

東急リバブル株式会社 流通事業本部
事業開発部 投資マンション推進課

0120-919-574

TEL 03-3463-6147

FAX 03-3464-3681

MAIL toushi@ma.livable.jp

購入時、売却時に利用したいサービス

「PROPERTISTA(プロパティスタ)」はこちら





はじめに

不動産投資とくに区分マンション投資の最大の目的は「長期的・安定的な家賃収入を得ること」です。しかし初めて不動産投資を行う方は、「空室」、「金利」、「管理やメンテナンス」、「地震や災害」など不安に感じることも多くあるのではないのでしょうか？

この資料は、不動産投資や区分マンション投資に興味を持たれた方が考えられる疑問や不安を解消するお手伝いになればという想いで作成いたしました。

- 「将来の年金対策をしたい」
 - 「副収入を得たい」
 - 「相続対策をしたい」
 - 「資産の組み換えをしたい」
 - 「所有している投資用区分マンションの価値を知りたい」
 - 「今売り時？買い時？マーケット動向を知りたい」
- など、どのようなことでもお気軽にご相談ください。

お客様の想いに寄り添い、「未永く資産運用の相談をしたい」そう思っただけのパートナーであるよう、ご縁を大切に、私たちは、誠心誠意、プロとしてのご提案をさせていただきます。

INDEX



Page 3 **基本編**

これから区分マンション投資に挑戦する方へ
不動産投資の基礎知識



Page 11 **疑問解決 データ編**

市場データから見る区分マンション投資の
現状と将来性



Page 16 **疑問解決 プロの見解**

不動産のプロが教える区分マンション投資の
コツと注意点



Page 24 **サポート事例**

比較的安定した運用が可能な
「区分マンション投資」を選ばれた
オーナー様の体験談を紹介



Page 28 **東急リバブルの強み**

51年の実績と知見
専門性×情報量で不動産取引を全力サポート



初めて区分マンション投資に挑戦する方へ

基本編

不動産投資の基礎知識

不動産投資のリスクとリターン	4
区分マンション投資の魅力を他の投資と比べてみる	5
不動産投資の種類とそれぞれの特徴	6
一棟と区分マンションの比較	7
新築と中古マンションの比較	8
新築と中古マンション、どちらがおすすめか?	9
区分マンション投資における固有のリスクと対策	10





不動産投資の リスクとリターン

右表は主な投資種別ごとのリスクとリターンの一例を挙げています。ここに挙げた以外にも投資には色々ありますが、知っておきたい事は、**リスクとリターンは表裏一体で、リターンの大きいものはリスクが大きい**ということです。そのため、投資を行う対象は1つに絞らず、複数に分散させることが重要となります。

投資を分散つまり資産の分散においては、昔から現金(預金)などを1/3、株式などを1/3、不動産などを1/3持つのがオーソドックスなスタイルと言われてきました。

預金はリスクの最も低い(リターンの最も少ない)投資です。株式はキャピタルゲインとインカムゲイン(配当)の両方を狙う投資ですが、とくに小型株の価格ブレは大きいため一定のリスクを取って大きなリターンを狙う、いわばハイリスクハイリターン投資です。

一方不動産投資は投資のタイミングや対象物件にもよりますが、一般的にはミドルリスク・ミドルリターンの投資といわれています。

投資種別の特性を理解した上で、みなさまの資産を賢く増やすためにも、まだ不動産投資を行っておられない方は、少しずつ組み込んでみると良いのではないのでしょうか。

● 投資のリスクとリターン※1のイメージ

種類	リスク(一般的)	リターン(一例)※1	期間
定期預金	低	0.002% 100万円で20円 (メガバンクの例)	長期
FX	高	平均的には10%程度 100万円で10万円 (通貨による)	短期
国債(10年物)	低	0.05%前後 100万円で500円	短～長期
株式(個別銘柄)	中	2.2%程度 100万円で2.2万円 (東証プライム銘柄平均)	短～長期
投資信託	中	3～10%程度 100万円で3～10万円	中～長期
金	低	-(リターンなし)	長期が多い
不動産	中	4～7% 100万円で5万円 (物件による)	長期が多い

※1.ここで指すリターンとは保有期間に得られるリターンの一例です
(2023年7月更新。数字は税金控除前)



区分マンション投資の魅力を 他の投資と比べてみる

不動産投資の一つである「賃貸住宅・区分マンションへの投資」は「預貯金」「株式投資」「投資信託」「債券投資」といった数ある金融資産運用と比べてどのような特徴があるのかを図表にしたものが右図です。

賃貸住宅への投資は、
エリアや物件の選定を見誤らなければ、

- ・ 長期的、安定的に収益 (= 賃料収入) を見込める
- ・ 運用や管理を専門家に委託できる手間の少なさ
- ・ 金融商品と異なり、税効果がある

といったメリットがあり、
これらの理由で多くの方が取り組まれています。

● 賃貸住宅経営と各種金融資産運用との比較

種類	説明	収益性	安定性	税効果
 預貯金	元本保証※1があり、最も安全性が高いとされていますが、現在はほとんど金利がつきません。また、急激なインフレには現金は弱いという特性があります。	×	◎	×
 株式投資	株式投資は、「値上がり益」「配当」「株式優待」といったリターンがある一方で、小型株などでは株価の値動きが大きいこともありますので、定期的な株価チェックを怠ると思わぬ損をすることがあります。	○	△ (銘柄による)	△
 投資信託	専門家が運用する仕組みの金融商品です。「値上がり」「配当」を得ることができますが、運用成果がマイナスだと元本保証されず「値下がりリスク」があります。また、運用報酬を支払う必要があります。	○	△	△
 債権投資	国や企業などが投資家から借入れをするという金融商品です。安全性の高い国や企業が発行するものについては、利回りが極端に低くなります。	△	○	△
 賃貸住宅経営	初期投資がかかりますが、借入れをすることで自己資金の出費をカバーすることができます。いくつかのリスク(P.11参照)はありますが、長期に渡り収入を得られます。また税効果※2も期待できます。	◎	◎	◎

※1. 一定金額までです。 ※2. 税制度は2023年7月現在のものであり、今後変更されることがあります。



不動産投資の種類と それぞれの特徴

区分マンション投資は不動産投資の1つです。

右表は不動産投資の全体像と各商品ごとのメリットとデメリットをまとめたものです。

これら不動産投資の全体像を把握したうえで、賃貸住宅投資・区分マンション投資をスタートさせましょう。

不動産投資の中でも住宅系への投資は最もポピュラーなもので、昔から多くの投資家が行ってきました。ここ10年は給与所得者（いわゆるサラリーマンの方）の投資が急増し、住宅系投資の裾野が広がりました。多くの方が長く行ってきた伝統的な投資のため、運営サービスを提供する企業も多く、また法整備もしっかりしています。数年前に、米国海外不動産投資が流行りましたが、こうした物件を活用して節税する加速度償却制度はできなくなりました。このような抜け穴的な投資は、状況次第で変更される可能性が高く不安定な投資と言えます。

賃貸住宅への投資が不動産投資の中でも最も王道で、最も身近な投資と言えるでしょう。

		メリット	デメリット	
不動産購入	一棟所有	土地の購入＋建設での投資	土地の良い情報を得ることができれば、良い利回りが期待できることもあります。また建物プランも自由に組み立てられます。	土地を仕入れてから賃貸住宅を計画・建築・入居者募集するまで長期間の資金繰りが必要となります。
		新築1棟賃貸住宅購入	融資がつきやすく、また償却も多いためキャッシュフローが出やすいことが多くなります。	新築は相場より賃料が高くなることもあり、価格と利回りのバランスをチェックする必要があります。
		中古1棟賃貸住宅購入	相場並みの賃料・入居率になっていることが多く、物件の魅力を見誤らなければ予測しやすい投資が狙えます。	物件の管理状況によってはメンテナンスのための追加投資が必要になることがあります。
	区分所有	新築区分購入(1R, DK, FA)	融資・入居者がつきやすい。リフォーム、メンテナンス費用などのメンテナンスコストを抑えることができます。	融資がつきやすいですが、良いキャッシュフローが出にくい(毎月持ち出しが発生する)ことが多い傾向にあります。
		中古区分購入(1R, DK, FA)	相場並みの賃料・入居率になっていることが多く物件の力を見誤らなければ予測しやすい投資が狙えます。	リフォーム・メンテナンス費用が物件の管理状況により必要になることがあります。年数が古いものは融資が新築に比べてつきにくい傾向があります。
その他	不動産証券化商品(Jリートなど)	不動産デベロッパーなど経営基盤のしっかりした企業が運営しているため信用力が高いといえます。また、流動性が高い商品です。	元本・分配金の保証はありません。また、多くの不動産投資のメリットである借入での投資ができません。節税に向きません。	
	海外不動産投資	日本の不動産投資よりキャピタルゲインを狙える投資先があることや、資産の分散効果があります。	為替リスク、管理・売却などは難易度が高いこと、借入が難しいことがあります。また、米国等での加速度償却は使えなくなりました。	



一棟と区分マンションの比較

右図は区分マンション投資と一棟賃貸住宅投資する際のメリット・デメリットを示したものになります。それぞれのメリット・デメリットを理解した上で物件選びを行うと良いでしょう。



区分マンションと一棟賃貸の最も大きな違いは投資金額の大きさです。投資金額の大きさは、リスクの大きさでありそれはリターンの大きさとも言えます。

区分マンション1部屋への投資では、収益的に大きなリターンを得ることや節税効果が少なく、区分マンション投資を行う場合は、慣れてきたら数部屋所有することをおすすめします。また、区分マンション投資の大きなメリットは、比較的安価で運営管理を管理会社に一任でき、手間が少ないことです。

売却時においても、比較的流動性の高い区分マンションの方が、早く購入者が見つかることが多いものです。

このように、初めての方は区分マンション投資からスタートさせると良いでしょう。

● 区分マンション投資と一棟賃貸住宅投資のメリット・デメリット

	 区分マンション投資	 一棟賃貸住宅投資
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資金額が少ない ② 運営管理がラク ③ 流動性が高い ④ 物件が多い ⑤ 立地上のリスク分散ができる 	<ul style="list-style-type: none"> ① 担保価値が高く、最後には土地が残る ⇒ 融資受けやすい(物件による) ② 経費の自由度が高い ③ 空室リスクが一棟で分散される
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ① 担保評価が低い可能性あり (→ 高い物件を選びたい) ② 1室だけでは、節税額が小さい (給与所得者には向くが、超富裕層に向かない) 	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資金額が大きい ② 流動性が低い ③ 立地上のリスク分散ができない



新築と中古マンションの比較



初めて区分マンション投資を行う際、新築物件と中古物件のどちらに投資するかを悩む方は多いものです。

区分マンション投資における新築・中古それぞれのメリットを示したものが右図となります。それぞれのメリット・デメリットを理解した上で、物件選びを行ってください。

中古物件のメリットは、新築物件に比べて割安なこと、すでに入居者が付いている物件を選べばすぐに収益を見込めることです。新築時の賃料は少し高く設定していることが多いですが、中古物件は相場の賃料になっていますので、見込み違いが起こりにくく、利回り計算に現実味があります。

また、一般的に中古物件の流通量の方が多いため、比較検討しやすくなります。逆に中古物件の場合は、築年数が経っている物件を買うと融資期間が短くなることが多く、良いキャッシュフローが作れません。またメンテナンスやリフォームの必要性が新築物件に比べて早く訪れるため、その費用を見込んで収益シミュレーションしておく必要があります。

● 区分マンション投資における新築と中古のメリット・デメリット

	 新 築	 中 古
メリッ ト	<ul style="list-style-type: none"> ① 融資期間が長い ② 新築のため入居者が付きやすい ③ メンテナンスコストが低く抑えられる 	<ul style="list-style-type: none"> ① 新築物件に比べて割安 ② 入居者がすでについているため、投資スタート時から収益計算できる ③ 想定賃料が予測しやすい
デメ リッ ト	<ul style="list-style-type: none"> ① 中古物件に比べて高い ② 利回りが短期的に見ると低い ③ 賃料の想定にブレが起こる可能性がある (賃料に新築プレミアムが上乗せされていることが多いため、注意が必要) 	<ul style="list-style-type: none"> ① 融資期間が短い可能性がある (→築年数、物件による) ② 築年数が古い場合、賃料が低く空室が出やすい ③ メンテナンス・リフォームコストがかかりやすい



新築と中古マンション、 どちらがおすすめか？

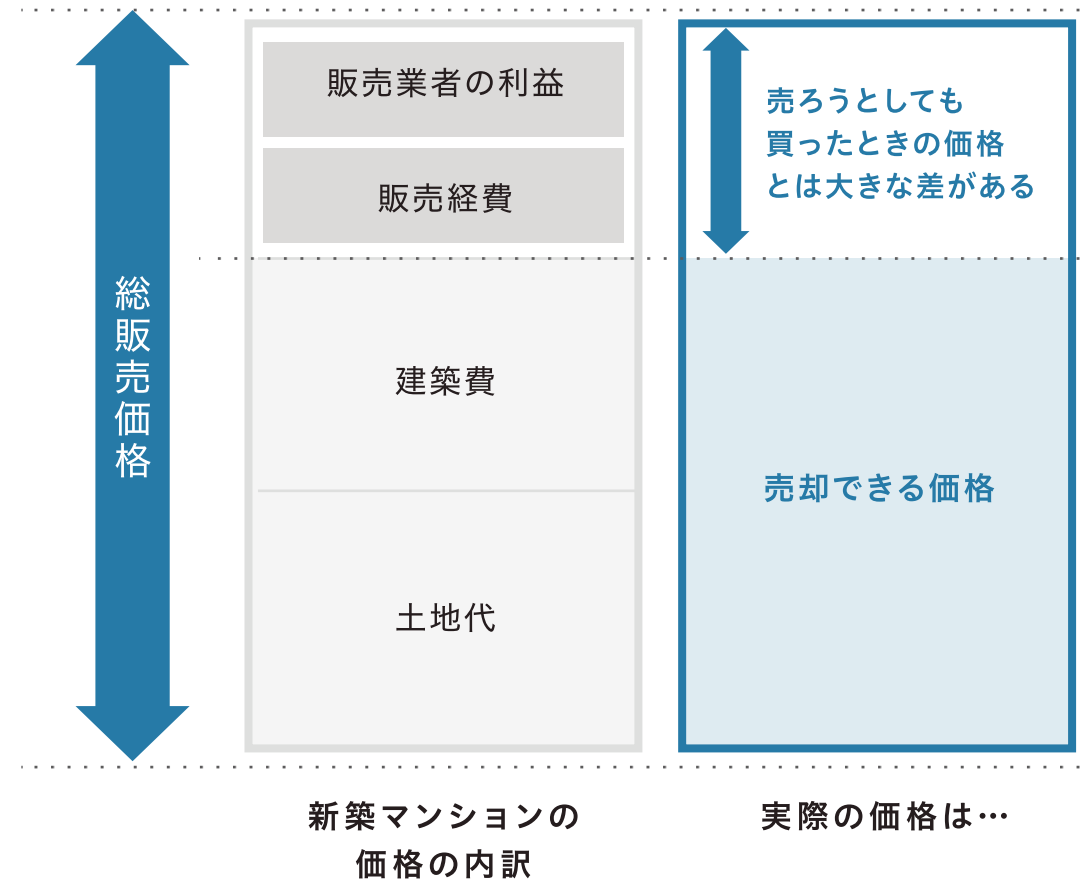
区分マンション投資において、新築物件はデベロッパーや販売業者の利益や販売経費が上乗せされるので、割高感が出ます。そのため利回りが低くキャッシュフローがよくないケースが多く見られます。

一方で新築物件にはプラスの側面もあります。

まず、入居者が付きやすく、賃料に新築プレミアムが上乗せされることが多いようです。また、新築物件ですから、よほどの事が無い限り、設備品の取り換えやリフォームの必要は10年～15年程度はありません。こうしたメンテナンス費用を見込んでおきたい中古物件と大きく異なる点です。

ただ、キャッシュフローが大幅に赤字となる物件などは、たしかに「生命保険代わりとなる」や「ローンが完済したら収益性が改善する」という点がありますので、慎重に検討した方が良いでしょう。

● 新築物件と中古物件の差





区分マンション投資における 固有のリスクと対策

区分マンションをはじめとする賃貸住宅への投資は収益(リターン)を得る投資ですので、その際にリスクはつきものとなります。リスクを理解し、回避策をしっかりと考えて対策を行ってれば、リスクは軽減されます。

図は賃貸住宅・区分マンション投資を行う際の5つのリスクについて、その内容と対策をまとめています。

- 1: 空室リスク&賃料下落リスク
- 2: 金利上昇リスク
- 3: 修繕リスク
- 4: 管理リスク
- 5: 災害リスク

これら5つのリスクに対して、前もってその内容を理解し、準備をしておけば、いざという時に安心です。

種類	説明	対策
空室リスク & 家賃下落リスク	現在の不動産投資(賃貸住宅投資)の主流は、相場上昇を期待して安く買って高値で売り抜けるキャピタルゲインではなく、家賃収入を得るインカムゲイン狙いです。つまり空室はできる限り少なくする必要があります。空室が続くと家賃下落率も高くなります。	社会情勢、景気動向といったデータ(前ページ)の分析を行いつつ、好立地物件で、かつ周辺の賃貸需要にあった賃貸住宅を選びます。 また、賃料設定も周辺環境にあわせた適切な賃料を設定を行うことで常に空室率低下をめざします。
金利上昇 リスク	投資用賃貸住宅を購入する方の多くが借入をするため借入金利は重要となります。 返済途中に借入金利が上昇すると、当然ですが返済額が増えて収支が悪化します。	投資物件ローン金利には、「変動型」と「固定型」の2つの種類があります。 比較的低金利で借りられる変動型金利とずっと安心できる固定金利の特性をふまえ、先を読んで賢く借りることでリスクを抑えます。
修繕 リスク	比較的修繕の必要性が少ない区分マンションにおいても年数が経てばエアコンや給湯器の取替などの修繕が発生し、これらを適宜行なう必要があります。	途中で予期せぬコストが発生しないように収支計画を組み立てる際に、あらかじめ修繕関連費を適切に組み込んでおきます。
管理 リスク	不動産投資においては「不動産でなく管理を買え」という言葉があるほど、購入した物件の資産価値を維持するための、管理が重要といわれます。物件管理体制をしっかりとみて購入しましょう。	ご購入いただいた物件を社内(グループ内)でワンストップで管理、オーナー様とのコミュニケーションをとりつつ、適切な管理をスムーズに行う企業を選ぶと良いでしょう。
災害 リスク	購入した物件が地震、台風、洪水などの自然災害及び火災などが起こることにより損害を受ける可能性があります。	災害によるリスクは避けようのない部分もありますが、基本的には損害保険でカバーできます。 また、地震や洪水に弱い立地の物件を選ばないということでもリスクを抑えることができます。



区分マンション投資における疑問を解決

データ編

【区分マンション投資を始める前に知っておきたいこと】

市場データから見る区分マンション投資の現状と将来性

区分マンション投資の利回り傾向を知る	12
人口減少と単独世帯の増加が区分マンション投資に与える影響	13
賃料の推移と見通し	14
築年数別、分譲マンションの供給量	15





区分マンション投資の 利回り傾向を知る

右グラフは、賃貸住宅（一棟・区分）の期待利回り（キャップレート）の推移をワンルームタイプとファミリータイプ別に示したものです。

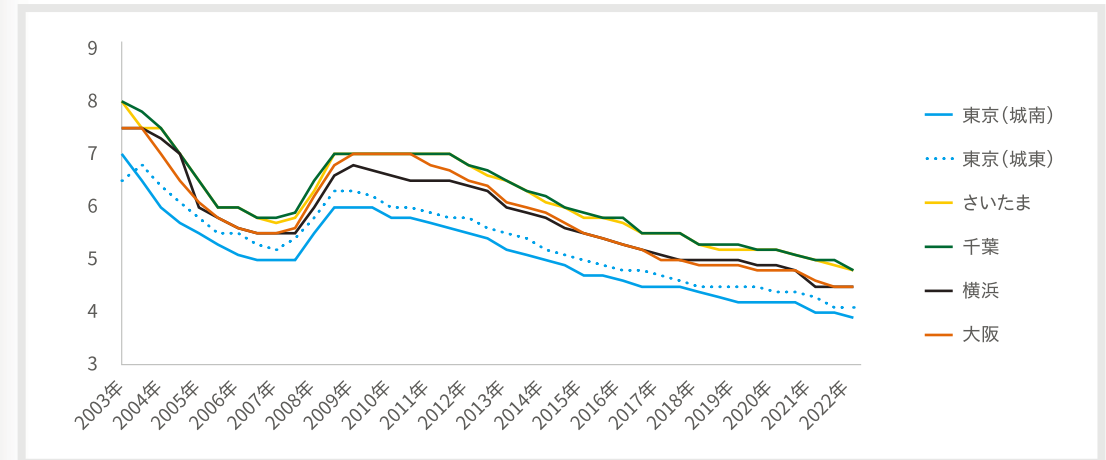
キャップレートが下がる状況とは、「賃料が一定とすると、価格が上昇しても購入意欲（投資意欲）があること」を意味しています。

2005年～2008年頃ミニバブルと呼ばれた頃にキャップレートは低下しましたが、その後に起こったリーマンショックにより大きく上昇（つまり価格が下落）しました。

その後2011年頃からジワジワとキャップレートは長く低下を続け、ミニバブルの最盛期よりも低い値となっています。つまり、賃貸住宅への投資が盛んに行われているということです。

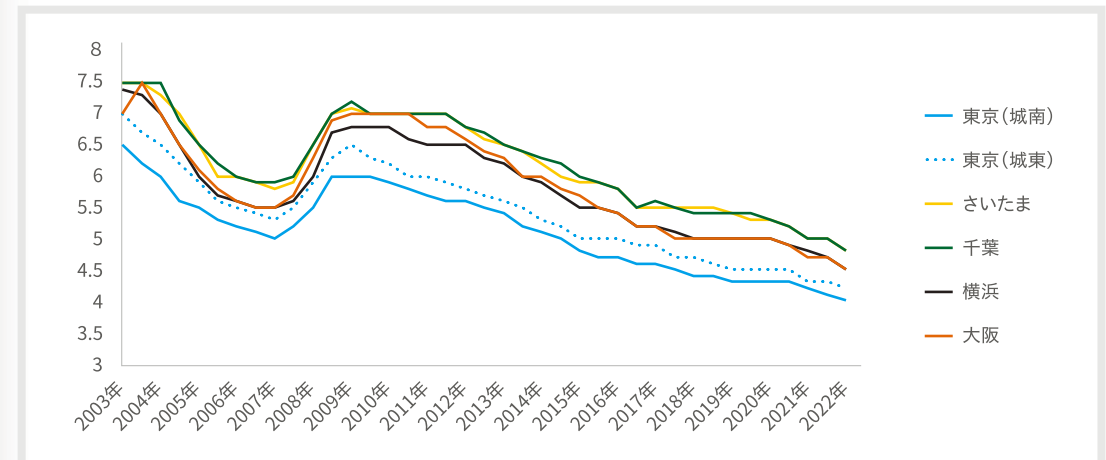
背景には金融緩和政策による貸出金利の低下、安定した投資である国債の利回り低下により、代替投資として賃貸住宅投資が選ばれていること、などが考えられます。

● 賃貸住宅の期待利回りの推移（ワンルーム）



((一財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成)

● 賃貸住宅の期待利回りの推移（ファミリー）



((一財)日本不動産研究所「不動産投資家調査」より作成)



人口減少と単独世帯の増加が 区分マンション投資に与える影響

右図は、世帯数の推移です。

日本はすでにわずかずつつですが、人口減少期に入っています。

しかし、世帯数はまだしばらく増加の見込みです。

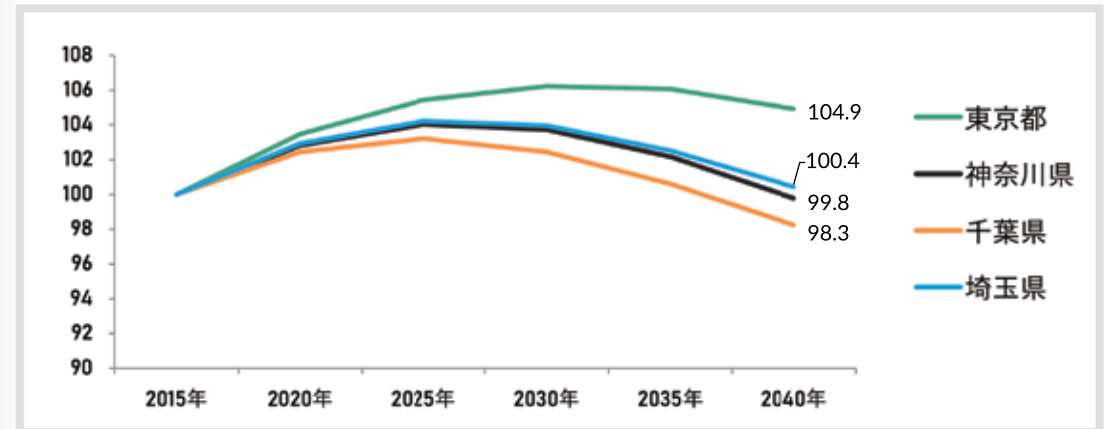
世帯数を類型別にみると、1人暮らし(単独世帯)は、これから長期間増加することが予測されています。

首都圏をはじめとした都市部においては、単独世帯の約7割が賃貸住宅に住んでいる現状と、今後の単独世帯の増加予想を合わせて考えると、これからも賃貸住宅需要は安定もしくは増えることが見込まれます。

とくに、単身世帯用の1R、1LDK、2LDK等の需要は高水準を維持し、区分マンション、ワンルームマンションとよばれる物件のニーズはますます高くなるでしょう。

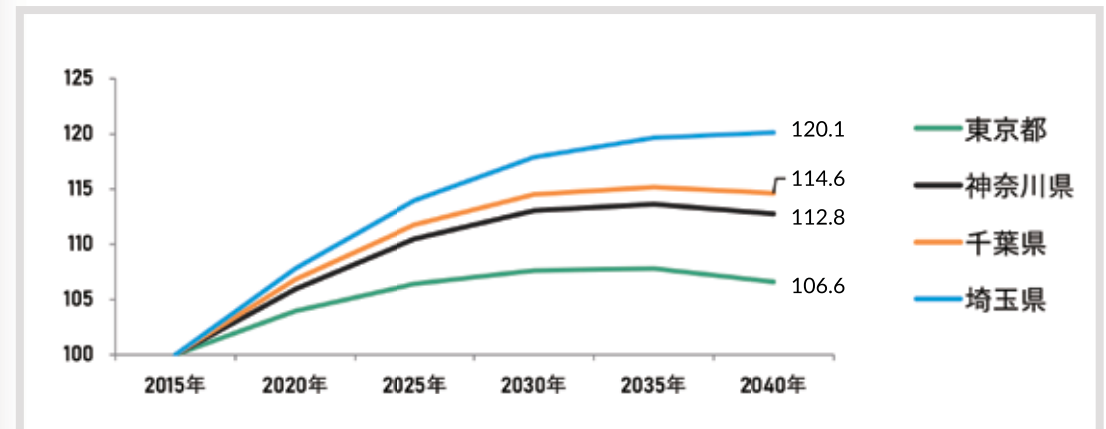
また、これらの物件の賃料は安定しており、仮に賃料が下落基調になっても、大きく落ちることはないと思われます。

● 将来世帯推計の推移(2015=100)



国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2019年推計)」より作成

● 将来単独世帯推計の推移(2015=100)



国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2019年推計)」より作成



賃料の推移と見通し

次に住宅賃料をみてみます。

住宅賃料の全国的な動きは総務省が発表する消費者物価指数(CPI)のうち、「民営家賃」の項目で見ることができます。これをみると近年上昇基調であることがわかります。

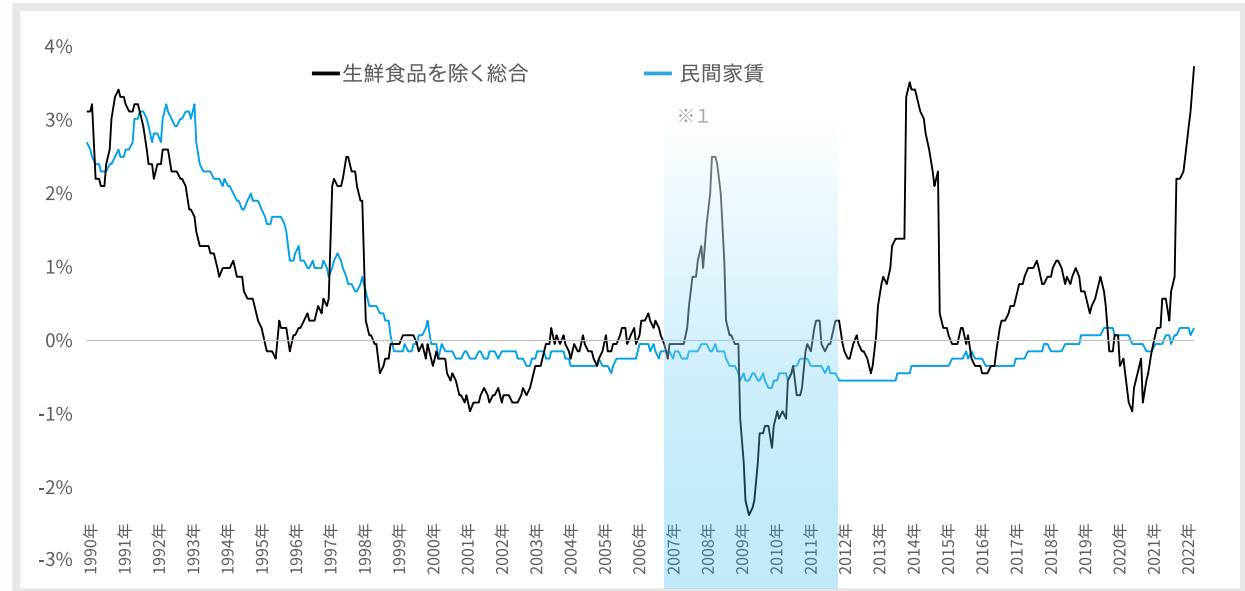
民営家賃(=住宅賃料)は、消費者物価に連動しており、つまりインフレに対応していると言えます。

賃貸住宅投資による家賃収入は、インフレヘッジ策となっているとも言えます。

また、住宅賃料には「遅効性」「粘着性」という性質があり、CPIの動きに対して反応が鈍くなっています。

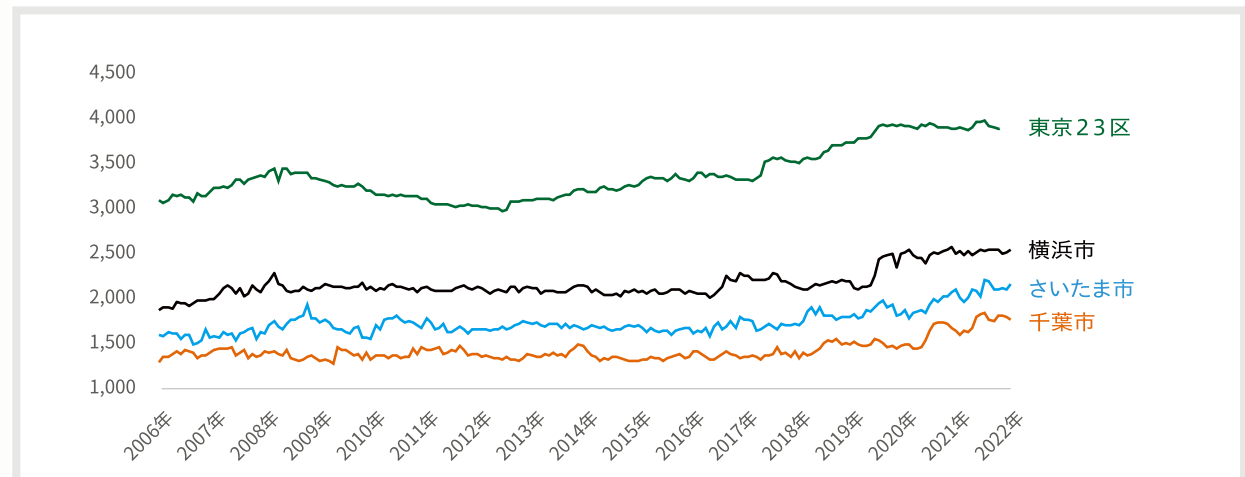
さらに、デフレ期にも大きく下げるとい傾向(※1 グラフ右上)もありません。家賃は、新型コロナウイルスの影響もほとんど受けておらず、賃貸住宅への投資は様々なりリスクに強い投資と言えそうです。

● 消費者物価指数の推移



(総務省統計局「消費者物価指数」より作成)

● 分譲マンション賃料推移



(㈩東京カンテイ「分譲マンション賃料」より作成)



築年数別、 分譲マンションの供給量

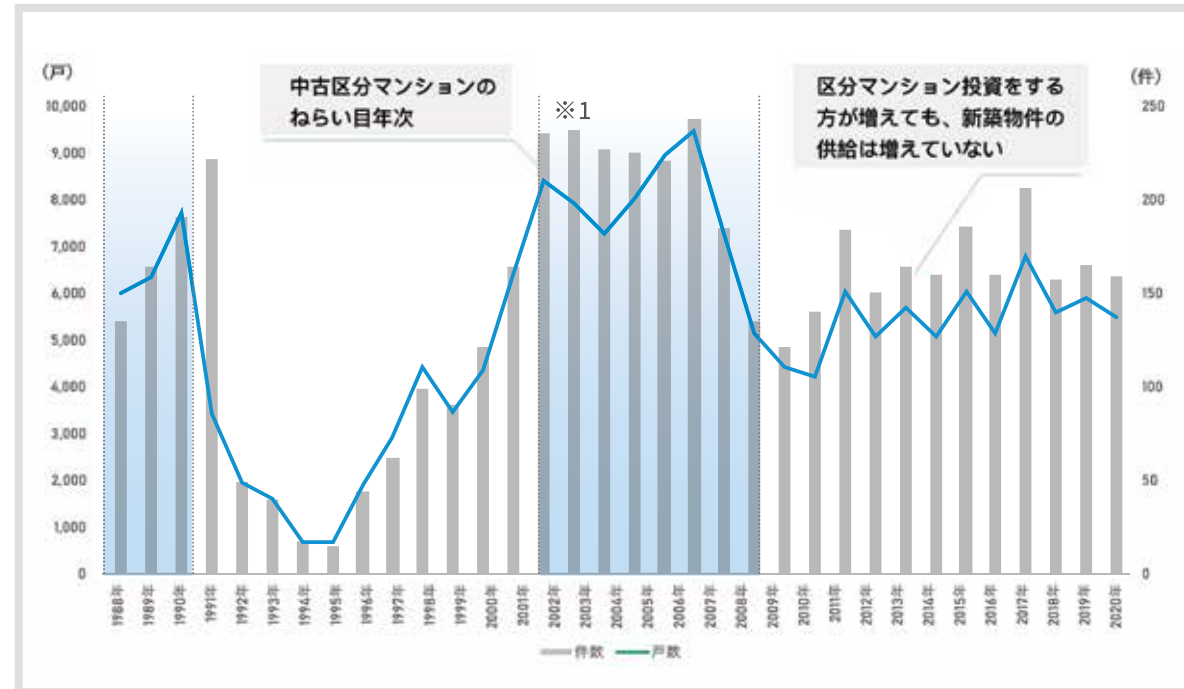
右のグラフは首都圏における投資用マンションの年別の分譲件数と戸数を示したものです。投資用マンションには1棟単位で売買されるものと区分単位で売買されるものがありますが、グラフを見るといくつかの山(分譲が多い時期)と谷(少ない時期)があることが分かります。

バブル期の1980年代後半と2000年代前半に多く分譲されています。とくに2000年代前半は首都圏において投資用マンションだけでなく分譲マンションもかなり多く発売されました。多くの企業が所有する不動産のあり方を見直し、有効活用されていない土地や古い建物を手放し、その跡地にマンションが建設されたのです。

また、2013年春からの金融緩和政策により、マンション投資を行う方が増えましたが、マンション適地が少ない上、ビジネスホテル等との適地競合により、その熱狂ほど新築の投資用マンションは建設されていません。そのため、中古の投資用マンション物件に注目が集まっています。

中古投資用マンションにおいては、今述べたような年次のマンションの流通が多く、選択肢が多くまた値ごろ感のある物件が多く見られます。とくに築年数が20年未満の2000年代前半(右図※1部分)の物件が狙い目と言えます。

● 首都圏投資用マンション分譲戸数の推移



((株)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より作成)

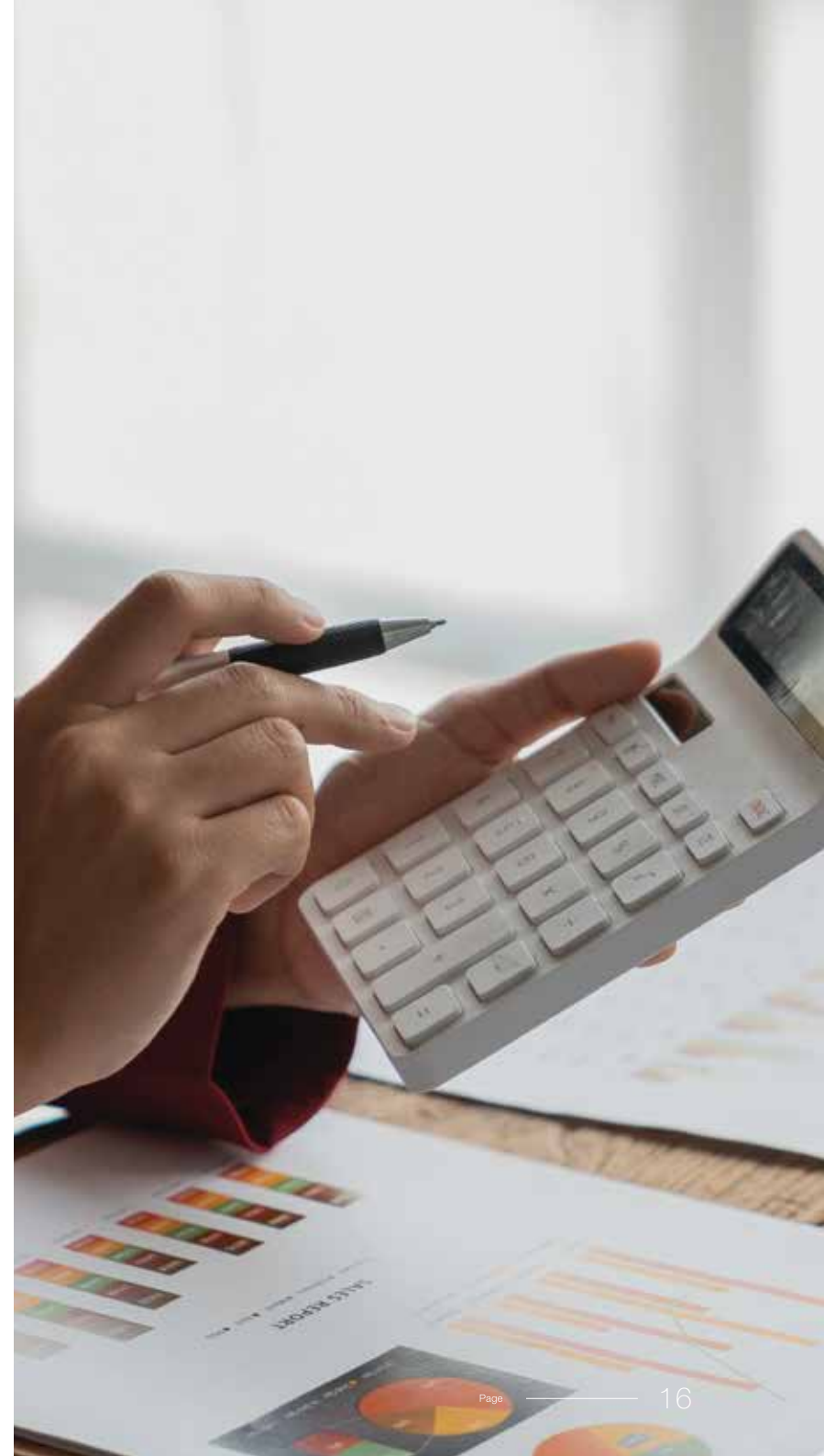


区分マンション投資における疑問を解決

プロの見解

【区分マンション投資を始める前に聞いておきたいこと】
不動産のプロが教える区分マンション投資のコツと注意点

不動産投資においてフルローンは良いことか？	17
利回りの高い物件ほど良いのか？	18
キャッシュフローがマイナスの物件でも投資して良いのか？	19
区分マンション投資は税金対策に効果的なのか？	20
投資用区分マンションは生涯に渡り持ち続ける方が良いのか？	21
物件管理(BM)、賃貸管理(PM)はコストが安い方が良いのか？	22
どんな不動産会社を選べば良い？	23





不動産投資においてフルローンは良いことか？

フルローン＝リスクは高くなる 資産拡大、レバレッジの活用とのバランスを考えましょう。

自宅購入においては、多くの割合を借り入れてまかなう方もいますが、安全性を考慮すると、概ね2割程度(物件価格の1～2割+諸費用として物件価格の10%程度)の自己資金が必要と言われています。フルローンを組むこともできませんが返済が大きくなりますので、「返せない」というリスクもあります。また、20年未満での売却では、残債+追金を支払う可能性も往々にしてあります。今の年収は？今後何年働くのか？退職金はいくらあるのか？などを考慮する必要があります。

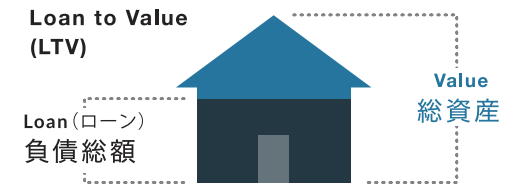
賃貸用不動産の購入、つまり不動産投資においても同じです。売却時に大きな値下がり起こらなければいいですが、万が一に備えて一定規模の自己資金があった方が安全です。しかし、「不動産投資とくに区分マンション投資においてはできるだけ多く融資を受けた方がいい」とアドバイスする企業が多く見られます。

確かに、不動産投資の魅力は借り入れを起こして投資ができることです(レバレッジ投資ができること)。自己資金が不要で一定の信用力がある方が手軽に始められるのが「区分マンション投資の魅力」ではありません。フルローンで投資用区分マンションを購入すれば、賃貸住宅経営で最も重要な月々(あるいは年間)のキャッシュフローは、多少自己資金を入れた場合に比べて悪くなります。また、自宅と同様に売却時の残債の問題が起こり、投資用の物件にも関わらず、「売るに売れない」となる可能性もあります。

ちなみに、投資家保全のため安全性確保の規定が厳しいREITでは、LTV(物件価格に対する借入割合)はどんなに高いREITでも50%程度です。つまり、半分は自己資金(投資家から集めたお金)ということです。

不動産投資の魅力は融資が使えることではあるので、投資効率は考えつつ、リスクについては知っておくことが必要です。

LTV(物件価格に対する借入割合)とは



$$\text{物件価格に対する借入割合 (\%)} = \frac{\text{負債総額 (円)}}{\text{負債総額 (円)}} \times 100$$



利回りの高い物件ほど良いのか？

利回りが高い物件は リスクが高い。

まず、不動産投資に関わらず、投資の原則において「利回りが高い＝リスクが高い」ということです。不動産投資におけるリスクとは、空室リスクや賃料下落リスク、あるいは経年に伴う修繕リスクなどがあります。このうち、空室リスクや賃料下落リスクについては、賃貸需要と関係します。例えば、賃貸住宅において東京都心と地方都市では、都心の方が空室リスクは低いため、都心の方が利回りは低くなります。また、築浅物件と築年数が経っている古い物件では、当然前者の方がリスクは低いため、利回りは低くなります。まず、第1に、「利回りが高い物件はリスクが高い」ということは覚えておいてください。

つまり、「利回りが高い物件がいい物件か」は、「リスクをとる覚悟のある方にはいい物件」ですが、「リスクを少なくしたい方にとっては、イマイチ物件」と言えるでしょう。

次に、不動産投資固有の利回りの考え方について説明します。投資不動産の価格は、想定賃料÷利回り

で決まります。これは、不動産鑑定における収益還元法という計算方式です。

こうして考えると、エリア別や物件種別などでセグメントされた「適切な利回り」というバロメーターがあれば基準が分かります。

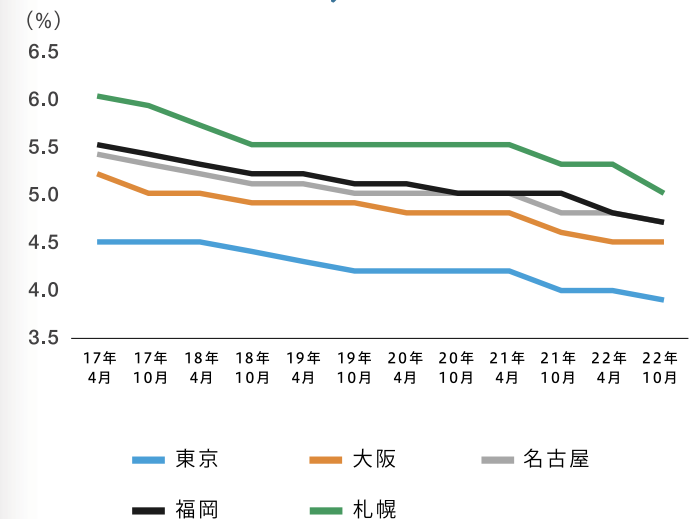
グラフは期待利回り（購入後に期待される家賃年収÷不動産価格×100）の推移を示しています。21年4月以降全国的に低下が続いています。この期待利回りは概ねの基準として、それより高い、低いというモノサシとして活用してください。

該当エリア、該当物件種別の期待利回りよりも高い利回りの物件というのは、

- ① 賃料が適正ならば、物件価格が安い
- ② 物件価格が適正ならば、想定賃料が高すぎるということになります。

①の場合は、安くなっている理由を知る必要があります。②の場合は、適正賃料を問い合わせて、本来の利回りを考察する必要があります。

期待利回りの推移（賃貸住宅・ワンルーム）





キャッシュフローがマイナスの物件でも 投資して良いのか？

キャッシュフローマイナスの物件を購入するならば、
戦略をきちんと持ちましょう。

自宅は、将来売却して大きなキャピタルゲインを得れば別ですが、基本的にはキャッシュフロー的には赤字です(住宅ローンを払い続け、賃料収入はありません)。経済学的に言えば、自宅を使うことで得られる効用(暖かい自分の家のイメージ)の代金を支払っているということです。

しかし、賃貸用住宅を購入すること、つまり投資が目的の場合は、自宅のような効用はもたらしません。そのため、賃貸用住宅への投資においては、(収入)-(支払い(ローンや各種支払いや税金))はできる限りプラスにしたいものです。まずは、これが基本スタイルです。

また、別の考え方もあります。賃貸用住宅を長期的に手放さず、ローンや各種経費や税金を払い続けるということは、その間に賃料収入が入りますので、たとえキャッシュフローがマイナスでも、いわば「他人のお金で不動産を購入している」とも言えます。

このように長期的に保有するならば、ローン完済後は、各種経費と税金だけの支払いですから、キャッシュフローは大きな黒字になると思われれます。

都心の超一等地物件などはかなり高額で、LTV(物件価格に対する借入割合)が高い状況で購入すれば、その多くでキャッシュフローがマイナスになります。こうした「ピカピカ」の物件は値上がりする可能性も秘めていますので、キャッシュフローは赤字でもキャピタルゲイン狙いで投資を行う方もいます。こうした物件も自己資金を多く入れれば、キャッシュフローがプラスになります。

つまり、キャッシュフローがマイナスの物件を購入するかどうか、またLTVの割合をどれくらいにするかは正解がなく、皆様が何を目的に投資するか、投資スタイルによって変わってくる、ということになります。

不動産の「表面利回り」計算方式の一例

$$\frac{\text{年間の家賃収入}}{\text{物件(不動産)の購入価格}} \times 100 = \text{利回り}$$

仮に以下の条件の場合

家賃収入：
(月)10万円×12ヵ月=120万円(年間の総収入)

物件購入価格(総投資額)：2,500万円

必要経費(固定資産税、管理費、修繕積立金等、保険料等)：
20万円(年間)

「表面利回り」は

$$\frac{120 \text{万円}}{2,500 \text{万円}} \times 100 = 4.8\%$$

「実質利回り」は

$$\frac{120 \text{万円} - 20 \text{万円}}{2,500 \text{万円}} \times 100 = 4.0\%$$



区分マンション投資は税金対策に効果的なのか？

損益通算と相続税対策があります。

区分マンション投資を行った時の税金対策は、主に2つあります。区分マンションでは土地の持ち分割合が小さいので、土地活用賃貸住宅投資や1棟賃貸住宅投資に比べ、税金対策のパターンは限られます。税金対策を一番の目的にする場合、区分マンション投資はあまり効果的ではありません。

① 損益通算

給与所得と不動産所得を合算できる制度です。不動産所得がマイナスになれば、給与所得の課税対象を減らすことができ、給与所得で納めている源泉徴収の一部が還付されます。不動産所得は、収入は月々の賃料収入や礼金など、経費として計上できるものは、減価償却費、支払い利息（損益通算の対象は建物の利息のみ）、その他不動産投資に必要な費用となっています。

初年度に関しては、購入時に諸費用の支払いがあることから、不動産所得がマイナスになれば、所得税等の還付を受けることができる可能性があります。また税金対策として法人化するという方法もありますが、メリット・デメリットがあるため、税理士や税務に精通した担当者によく相談しながら進める必要があります。

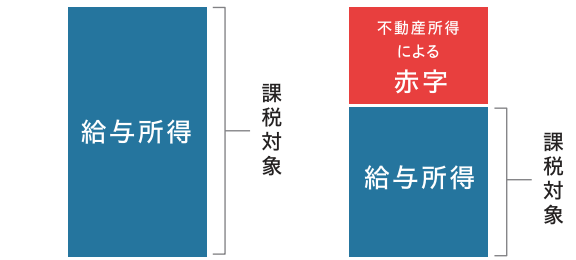
② 相続税評価額の減額

現金で2,000万円を相続した場合、相続税評価額の対象は2,000万円となりますが、2,000万円の区分投資マンション（賃貸中）であれば、約3～4割の評価額となります。

（税に関しては個人により異なります。ここでは一例とお考え下さい。詳細は税理士等にお尋ねください）

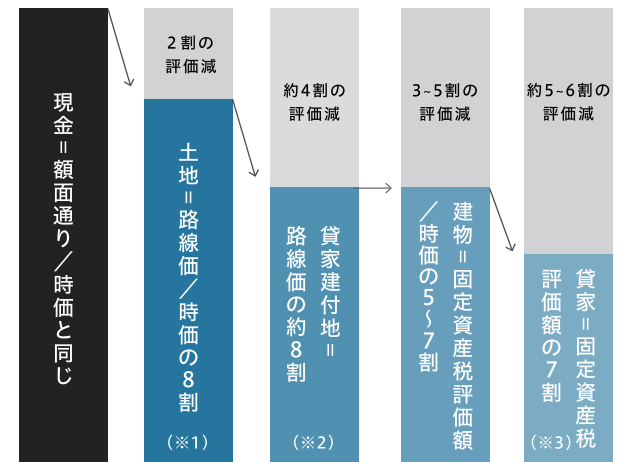
都心の一等地であれば土地が高いため、評価も高くなる傾向があります。相続対策で購入する場合は、相続税評価額がどうなるのかといったこと以外にも賃貸需要や流通性、出口戦略も考えておくことが重要です。

1 不動産所得の損益通算のイメージ



不動産所得がマイナスになれば、損益通算制度により、給与所得における課税対象が少なくなる。

2 投資用区分マンションの相続税評価



※1. 土地は、時価＝公示地価で、自用評価

※2. 貸家建付地＝自用評価額×(1-借地権割合×借家権割合)
60～70%程度 30%

※3. 貸家＝家屋の固定資産税評価額×(1-借家権割合)

注) 上記の貸家建付地と貸家は貸家割合100%とする



投資用区分マンションは生涯に渡り 持ち続ける方が良いのか？

キャッシュフローマイナスの物件を購入するならば、
戦略をきちんと持ちましょう。

不動産投資をスタートさせた1つ目の物件は区分マンションだったという方が多いようです。
「なぜ不動産投資をはじめたか？」の理由は、

① 安定収益を得るため ② 税金対策のため ③ 売却益を得るため

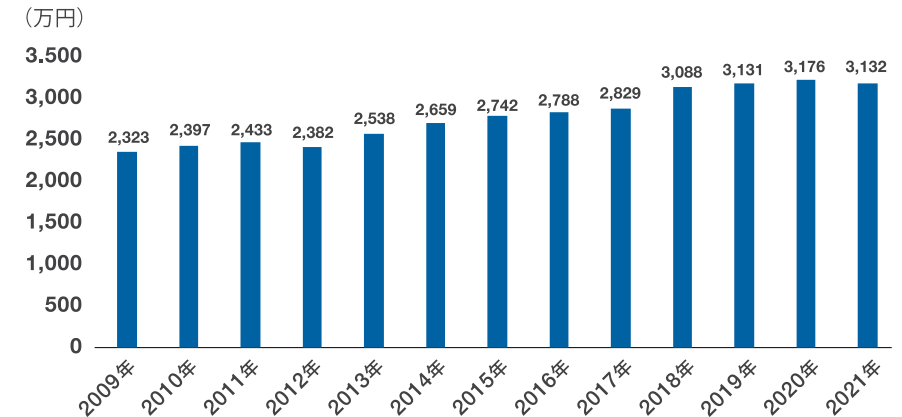
主にこの3つのいずれかでしょう。

しかし、不動産投資を順調に拡大していくためには、賃貸用区分マンションを1室だけ持っ
ていても、上の①～③の目的の達成感はすくないでしょう。区分マンション投資か
ら始めて、不動産投資を成功させている方の多くは、区分マンションを含め複数の物件
を所有し、パートナー企業の専門家と密な連携を保持し、状況を見定めながら適宜物
件を入れ替えあるいは拡充させています。

こうしたことを実現させるためには、複数物件を所有し、その物件ポートフォリオを
パートナー企業とともにしっかりと分析し、市況を見計らって物件の入れ替えを定期的
に行うとよいでしょう。ある物件はずっと保持する、

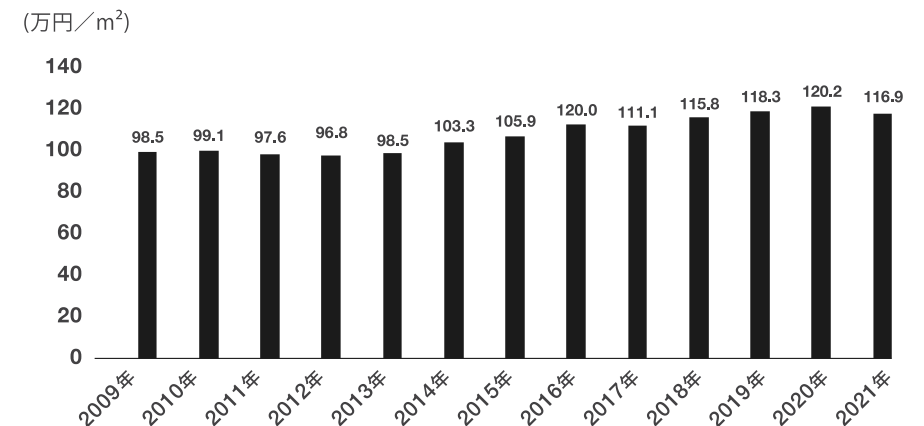
ある物件は短期で手放す、新しく物件を購入する、といった組み換え戦略を常に考える
ようになれば、かなりの不動産投資上級者と言えるでしょう。

首都圏投資用マンション平均価格の推移



(株)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」

首都圏投資用マンション㎡単価の推移



(株)不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」



物件管理(BM)、賃貸管理(PM)は コストが安い方が良いのか？

物件管理(BM)はマンションの管理会社がしてくれますが、専有部分を賃貸しているオーナーのすべきこと(PM会社に委託すること)は、主に空室になった際の入居者募集、入退去管理、家賃や敷金管理、設備故障の対応等があります。

物件購入後にやり取りを行うことになるのは、購入時の営業担当者ではなく主にPM会社になります。リフォームや修繕関連、空室になった際募集賃料の相談はもちろんPM会社が対応してくれますが、税務や出口戦略(売却)を相談したくなった時に、適切なアドバイスをもらうためには、売却も賃貸管理もワンストップで任せられる企業の方が賃貸経営はスムーズにいくでしょう。

管理会社との間で交わすサブリース契約に関するトラブルにも注意が必要です。「正当事由」がないと解除できない可能性もあります。賃貸管理委託時に契約書をよく読んでいなかったり、解除できない事を知らなかった、ということから、売却時において、サブリース契約や賃貸管理がネックとなり、資産価値が落ちることもあります。

そして、物件管理については、管理会社が発行してくれる「重要事項調査報告書」をきちんとみて、修繕積立金の借入がないかを確認することも大切です。修繕積立金は安すぎても、将来持ち出しが発生する可能性もあります。

賃貸管理(PM)会社の業務委託内容イメージ

設備故障取次

賃料等の
収納代行・送金

更新手続き

賃料の滞納対応

空室になった際の
賃借人募集原状回復等の
リフォーム

当社HPより一部抜粋：<https://www.livable.co.jp/kashitai/anshin/>

専有面積あたりの修繕積立金の目安

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安(機械式駐車場を除く)		
地上階数/建築延床面積		月額専有面積あたりの修繕積立(平均)
20階未満	5,000㎡未満	430円/㎡・月
	5,000㎡以上~ 10,000㎡未満	252円/㎡・月
	10,000㎡以上~ 20,000㎡未満	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	255円/㎡・月
20階以上		338円/㎡・月

出典：国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン



どんな不動産会社を選べば良い？

企業の信頼性で選びましょう。

区分マンション投資、不動産投資は、長期にわたる資産形成を狙うものです。そのため、資産形成のパートナー選びは最重要ポイントの1つです。

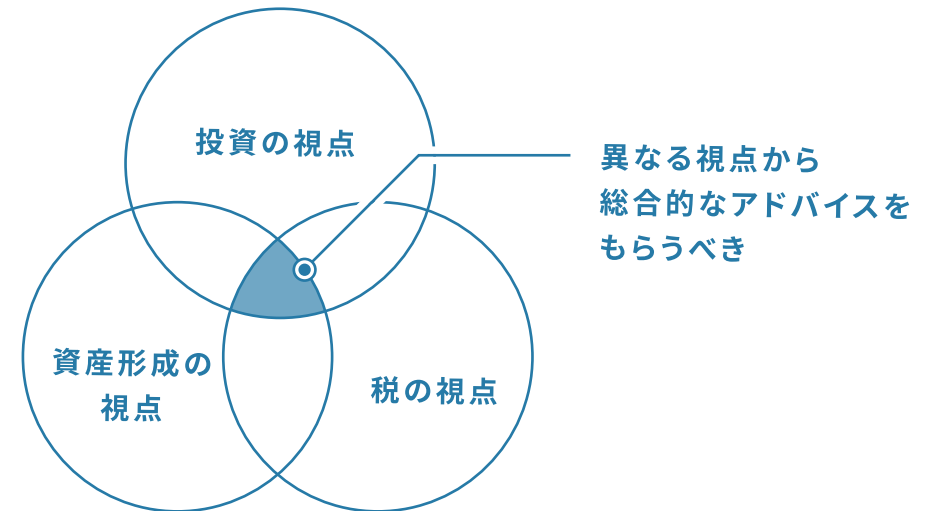
東急リバブルは51年の実績と知見

専門性×情報量で
不動産取引を全力サポート

東急リバブルは総合不動産流通業として売買仲介、賃貸仲介、不動産ソリューション、新築販売受託、不動産販売等、多岐にわたる事業を展開しています。お住まいに関する売買や賃貸の仲介はもちろん、区分マンション投資や一棟収益投資など不動産を通じた資産運用についても多くのノウハウがあります。

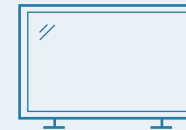
幅広く事業を展開しているからこそ、お客様のライフプランの実現のためのさまざまなご相談に未永く対応させていただくことが可能です。

また、地域の特性を熟知した全国の店舗・海外7拠点と収益不動産に特化した専門組織が連携体制を組むことで、幅広いお客様へのアプローチが可能に。高い専門性を活かしたご提案と、スムーズな情報発信を実現します。



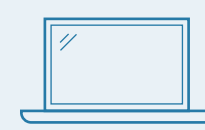
特定の情報を鵜呑みにしない

今後マンションの
価格が下がる



TV

〇〇エリアなら
失敗しない



WEB

簡単に稼げる！



SNS

やらなきゃ損



書籍等

みんな成功した



友人・知人

弊社なら〇〇



不動産会社



お客様の「目的別体験談」随時更新！

サポート事例

比較的安定した運用が可能な「区分マンション投資」を
選ばれたオーナー様の体験談を紹介

相続不動産の資産の組み替え	25
将来の相続対策として現金の一部を不動産に	26
資産運用の一環として	27





相続不動産の資産の組み替え

購入の目的：

資産組み替え

概要：

相続で取得した土地を売却し、
区分マンションへ

お客さま：

50代・女性
会社員(IT)



土地を相続したは良いものの、一棟アパートを建てたりするのも、リスクが大きい。一部は現金で、残りは運用に回したいと考え、売却を担当して頂いたリバブルさんにご相談。

資産運用は初めてでしたが、メリット、デメリットをしっかりとご説明を頂き、納得してそこで区分マンションを1件購入することができました。

初めは1件でしたが、収益も安定し、順調に運用が出来き、賃貸管理もお任せできたので、最終的には5戸の区分マンションを購入することができました。

購入時期、エリア、将来的な相続対策等も上手くアドバイスを頂きながら、購入でき大変満足しております。



将来の相続対策として 現金の一部を不動産に

購入の目的：

相続対策

概要：

現金の一部を区分マンションへ

お客さま：

70代・男性

無職（ご子息50歳会社員）



10年前に戸建からマンションに買い換えで
リハブルさんにお世話になりました。

その際、大変丁寧にご対応いただき、毎年年賀状等でご挨拶をいただいで
いたため当時の担当者さんに相談しました。

相続対策で現金を不動産に組み替えたほうがよいかを相談したところ、
具体的な相続税のシミュレーションを行なっていただき、二次相続の時には
かなりの相続税がかかることが判明。区分マンション購入を決断しました。

相続、投資それぞれの専門家がいて、的確なアドバイスをくださるので、
安心して購入を進められました。



資産運用の一環として

購入の目的:

資産運用の 第一歩

概要:

初期投資を抑えて 不動産投資スタート

お客さま:

40代・男性 会社員(広告)



子供がだんだんお大きくなっていくにつれ、漠然と抱えていた将来のお金に対する不安がおきなくなっていました。

そこへ以前自宅を購入する際にお手伝いを頂いた東急リバブルさんから不動産投資をしてみませんかのご提案いただきました。最初は半信半疑でしたが、実際相談してみると、専門セクションの担当者さんは知識が豊富で漠然とした不安が、だいぶ具体化されました。これまで資産運用していなかった私ですが、老後までの期間を踏まえミドルリスクミドルリターンで長期運用のできる不動産投資を始めことにしました。リバブルさんには仲介手数料無料で購入できる売主物件があった為、初期費用を抑えて物件を購入でき、他の大手仲介会社さんに比べ金利面で魅力的な融資商品が豊富だったことにも満足しております。

また、初めての不動産投資だったので、空室リスクや設備故障リスクに対する無料保証までつけていただき感謝しております。



51年の実績と知見

専門性×情報量で不動産取引を全力サポート



51年の実績と知見

年間販売仲介取引件数 ※1	投資用区分マンション 年間取引件数 ※2	宅健保有率 ※3
28,750	1,352	98%

全国の店舗 [実需不動産] ※4

リバブルネットワーク

国内 **215** 箇所

海外 **4** 拠点

専門性×情報量

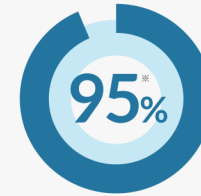


東急リバブルの総合力を活かし
区分マンション投資において
ご購入から運用、ご売却まで
トータルでサポート



- 豊富な連携ローンと
圧倒的な物件数
- 全国・海外にある東急
リバブルの窓口・拠点を活かせる
- 投資物件ならではの
知るべき情報を提供
- 東急リバブルの多岐に
わたる事業と連携
- コンサルティング、ファイナンス
確定申告までワンストップ
- 豊富な連携ローンと
圧倒的な物件数

顧客満足度



※2021年4月1日～2022年3月31日の間に当社売買
仲介店舗にてお取引いただき、アンケートにて再度
当社を利用したいとご回答いただいたお客様の割合

2021年版「働きがいのある会社」
ランキングで
4年連続ベストパニーに選出



Great Place to Work® Instituteは「働きがいのある会社」に関する
調査・評価・支援を行う専門機関です。調査には、毎年60万回
で7,000社、500万人を超える従業員が参加しており世界最
大規模の従業員意識調査となっています。

新しい「地域との繋がり」
のご提案



※1. 2021年度実績 ※2. 2022年4月～2023年3月実績 ※3. 2022年3月1日時点、当社売買仲介営業職(管理職含む)における宅健保有率 ※4. 2023年4月1日時点



東急リバブルならではの 質の高い情報をスピーディーに

お客様ごとにパーソナライズされた
高品質な情報を迅速にご提供。

「賃貸需要」「資産価値」「資金計画」をはじめ「長期運用シミュレーション」など、購入前に知るべき情報を迅速にご提供。さらに、お問い合わせ物件の条件に近い物件をAIが選定し、随時情報をご提供いたします。

東急リバブルの知見と販売力、 先進テクノロジーが融合しサポート。

東急リバブルの国内外に広がるネットワーク・情報発信力と、お客様目線で開発された付加価値を付けて販売できるサービス。さらに、ビッグデータとAIテクノロジーを活用し、迅速に満足いただける売却をサポートいたします。

投資用マンションを 買いたい方



資産価値

賃貸需要

資金計画



投資用マンションを 売りたい方



ネットワークカ

×

最新テクノロジーの活用

×

情報発信力

×

付加価値をつけた販売力



区分マンションのサポートコンテンツを公開中！

難しいを、わかりやすく。区分マンション投資ガイド

これから始めたい人向け



区分マンション投資ガイド



<https://www.livable.co.jp/fudosan-toushi/propertista/guide/>

▲ 詳しくはこちら

区分マンション投資を始める前に、知っておくべきポイント、抑えてほしい大切なポイントを専門家の視点でまとめました。

投資初心者～中級者



区分マンション投資のプロフェッショナルガイド



<https://www.livable.co.jp/fudosan-toushi/propertista/learn/>

▲ 詳しくはこちら

区分マンションへの投資におけるリスクやリターン、キャップレートの読み解き方など、重要度の高いものを抜粋してまとめました。

最新の不動産投資市場情報をお届け

マーケットレポート・コラム



マーケットレポート・コラム



<https://www.livable.co.jp/fudosan-toushi/propertista/report/>

▲ 詳しくはこちら

最新のデータを元に不動産投資市場の動向と今後の見通しを分析し、不動産エコノミストがマーケットの直近の動向を読み解きます。

「不動産による資産形成セミナー」動画アーカイブ



「不動産による資産形成セミナー」動画アーカイブ



<https://www.livable.co.jp/fudosan-toushi/propertista/seminar/>

▲ 詳しくはこちら

東急リパブルの会員様向けに定期開催している「不動産による資産形成セミナー」のアーカイブ動画をご覧ください。

ご留意事項

※不動産投資はリスク(不確実性)を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本投資ガイドに掲載されている指標(例:利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など)は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本投資ガイドに掲載されている情報は、2022年12月12日現在時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本投資ガイドに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

■監修

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

吉崎 誠二

お問合せ先

東急リバブル株式会社 流通事業本部
事業開発部 投資マンション推進課

0120-919-574

TEL 03-3463-6147

FAX 03-3464-3681

MAIL toushi@ma.livable.jp

購入時、売却時に利用したいサービス
「PROPERTISTA(プロパティスタ)」はこちら

