



相続対策で人気が高まっている

安 定期的な利回りを得られるとして、根強い人気を維持するワンルームマンション投資。一般にワンルームマンション投資の対象となるのは、20平方メートル前後のワンルームまたは1Kの間取りの単身者向けマンション。賃貸住宅として運用することを前提に専門のデベロッパーが開発・販売しているものが多い。住宅の購入者は比較的若い世代が多いため、供給エリアは首都圏の交通アクセスが良い地域や地方都市の中心部に限られている。

不動産情報会社の東京カンテイの調べによると、首都圏の新築ワンルームマンションの1戸当たりの平均価格は2435万円、平均専有面積は24平方メートル(2013年)。バブル期の平均的な面積は20平方メートル未満だったが、賃貸需要の変化に合わせて年々大きくなりつつある。年間賃料収入を物件購入額で割った表面利回りの平均は4・10%(13年)。

るので、返済途中で死亡した場合は家族にマンションを残すことができる。毎月の赤字額については、給与所得から不動産所得のマイナスを引くと課税所得が減額し、住民税や所得税を節税する効果があるという。

中古マンションならばどうなるか。この提案を受けた男性が「もっとキャッシュフローが良い物件を」と求めたところ、販売業者は中古物件を提案してきた。東京都大田区の築13年、占有面積19・44平方メートル、販売価格1540万円のマンションだ。これを頭金80万円、ローンを年利2・472%で買う。家賃収入は月額6万9300円。月々のローン返済額5万7475円、管理費等8760円を支払っても、月3065円の黒字になる。

新築マンションは多額の頭金を積まない限り、毎月のキャッシュフローがマイナスになる点が最大のネッ

ワンルーム 新築vs中古

家賃安定だが割高 高利回りも修繕

新築な中古

リスクある中古

「ワンルームマンションを買うなら割安な中古がお得」と聞くことが多いが、実際はリスクもある。中古と新築、それぞれのメリット、デメリットを考える。

新築マンションを購入するメリットは、一般的に築10年程度までは修繕などの必要が生じにくい点だ。運用中に思わぬ出費が発生するリスクを最小限にとどめることができる。キッチンや風呂・トイレなどの設備も新しく、賃貸市場での競争力は高い。近年は居室面積が拡大していることもあり、バブル期に供給された20平方メートル未満の物件に比べると、入居者を確保しやすく空室のリスクも低くなる。家賃も高めた。

融資を受ける際に、中古に比べて幅広い金融機関の中からローン商品

クだ。目先の節税を望む人にとって、毎月の赤字が節税効果を発揮することになるが、給与所得から「持ち出し」が続く状態に耐えられず、運用途中で物件を手放す人も多い。運用途中で売却する際に、新築時よりも価格が大きく下落するリスクもある。中古のワンルームマンションは流通市場の規模が小さいため、「築10年で半値以下になることもある」と東京カンテイの中山登志朗上席主任研究員は指摘する。将来的に

を選ぶ、金利を比較できることも利点となる。30年を超える長期のローンを組むことも可能なため、毎月の返済金額を減らしてキャッシュフローを安定化することもできる。

一方、最近では、割安感に目をつけて中古の投資用ワンルームマンションを買う人が増えてきている。中古ワンルームマンションを販売・管理する日本財託(東京都新宿区)は13年に約900戸を販売した。老後の対策、資産運用の一つとして、安定したニーズがある。最近では20代の人にも買っている」と重吉勤社長は話す。

価格の相場は、1992年までのバブル期に建設された物件は800万円から1000万円、表面利回りが8・10%、00年以降に建てられた物件は1300万円〜1800万円程度で表面利回りは6%。アベノミクス効果で投資熱が高まり、13年は前年比10〜15%ほど中古ワンルームの価格が上昇したという。

キャッシュフローで比較

では新築と中古どちらがいいのか。不動産のプロの多くは、投資妙味という点では新築よりも中古に軍配を上げる。「新築は価格が割高」というのがその理由だ。中古のワンルームマンションは流通市場の規模が小さいため、価格の値崩れが激しい。

売却を検討するならば、マイホームとして買う人がいる45平方メートル以上の広さのマンションの方が、価格の目減りは小さくなるという。

リスクの精査が必須

都内在住の40代の男性会社員は、不動産に投資するに当たり、利回りの良い中古ワンルームを選んだ。この男性は、株式やFX取引(外国為替証拠金取引)など金融商品への投資がメイン。不動産には安定的な収入を期待した。「価格が安ければリスクも低い」と、300万円に満たない価格で築22年の中古マンションを現金で09年に購入した。運用中は16%程度の利回りを確保でき、12年には400万円以上の価格で売却できたという。

効率の良い投資だったが、リスクも感じたという。給湯器などの設備が故障すると、半年分の家賃に相当する費用がかかる可能性もあるからだ。運用物件を増やして現在は6室を所有しているが、築年数が古く割安ながらリスクの高い物件と、やや利回りは落ちるものの家賃が安定して修繕のコストも抑えられる築10年未満の物件を組み合わせているとい

新築と中古のキャッシュフローの比較(例)

	新築	中古
物件	東京都北区	東京都大田区
占有面積	25㎡	19.44㎡
購入条件	販売価格	2330万円
	頭金	10万円
	借入額	2330万円
	ローン金利	2.472%(変動)
収入	保証賃料(月額)	8万4075円
	管理費等(月額)	8340円
	ローン返済(月額)	8万2591円
	固定資産税等(年間)	6万5000円
出費	保証賃料(月額)	8万4075円
	管理費等(月額)	8340円
	ローン返済(月額)	8万2591円
	固定資産税等(年間)	6万5000円

(出所)販売会社の営業資料を基に編集部作成

その分、中古物件の割安感が目立つ結果となる。

購入時点の価格差は毎月のキャッシュフローに表れる。新築の場合、ローン返済中は家賃収入からローンの返済金や管理費、税金などを差し引いた残りの額は赤字になることが多い。あるワンルームマンションの販売業者が男性サラリーマンの顧客に提示した資料を見てみる。東京都北区の最寄り駅から徒歩2分という好立地のマンションだ。占有面積は25平方メートル、販売価格は2330万円。この物件を頭金10万円、ローンを年利2・472%の変動金利で調達して購入したとする。投資家の収入は、管理会社が保証する家賃月額8万4000円。そこから管理費等8340円が引かれ、さらに8万2591円をローンの返済に充てる。そうすると月額約6900円の赤字となる。このほか、年1回不動産取得税や固定資産税などの支払いが6万5000円発生する。

「収入のあるうちにローンを返済し、定年退職までに完済すれば、老後は年金にプラスアルファの収入を得られるようになる」というのが販売業者の説明だ。給与所得のあるうちにローンの返済をして、老後に備えるという意味で「私的年金」という言葉を使っている。またローンを組む際に団体信用生命保険に加入す

う。

中古物件は価格が安く利回りは高いが、注意すべき点が増える。「空室リスク、家賃の下落リスク、入居・退去時にかかる費用、エアコンや給湯器の交換費用などを考えて買うべきだ」と前出の重吉社長は指摘する。81年の建築基準法改正前に建てられた物件の場合は、地震のリスクも考慮する。立地も重要な。最寄り駅から離れた物件は、築年数の経過とともに家賃が大きく下落することが多い。これらの条件は物件によって異なるので、リスクをよく調べたほうがいいという。

(花谷美枝・編集部)