

不動産投資の疑問

疑問 1 不動産投資は儲かるのか

すぐに儲かるものではありません。不動産投資というのは長期投資なので、儲けを出すまでには時間が必要です。よく〇年で資産〇億円という、短期間ですごく利益が出ているというような本が出版されていますが、短期間で資産を〇億円にしたところで結局は銀行から借りたお金で購入しているわけですから、負債〇億円と考えるべきです。ローンの返済や修繕費用の積立、運営費、税金の支払いなどでかなりの出費があります。不動産投資が成功したか失敗したかは10年後20年後にわかるものなのです。

疑問 2 2010年、収益物件は買い時か

不動産投資に買い時という時期はありません。いつの時代でも良い物件は良いですし、悪い物件は悪いのです。収益物件が欲しいのであれば、今の時代にあった物件を購入しなさいという会社さんもありますが、結局は営業文句です。今の時代に合った物件を購入して失敗するなら購入しない方が良いかと思います。現在の不動産市況に合わせる必要はありません。時間をかけてでも良い物件を購入することが重要です。

疑問 3 新築と中古どちらが良いか

新築で利回り11%、立地も間取りも良くて、賃料も安めの設定、こんな物件があればすぐに購入すべきです。極論を言うところのことになります。しかしこんな物件はまずないと思います。要はどの項目を妥協できるかです。新築が良いのであれば利回りを妥協するのか、立地を妥協するのか、地形を妥協するのか…。建物の構造と同じく一長一短なのです。新築は賃貸での人気があり、安定していますが利回りは低くなります。中古の場合は競争が激しいですが利回りは高くなります。リスクを低くしたいのであれば新築、リスクを取ってでも収益が欲しいのであれば中古が良いと思います。

疑問 4 ファミリータイプとシングルタイプはどちらが良いか

シングルタイプは、平米単価が高く収益性が高いという特徴があります。しかし、1部屋の面積がファミリーと比べて小さく、1棟に対しての総戸数が多くなります。総戸数が多くなると退去時や賃貸募集時、入居時の手続きなどで手間が多くなります。逆にファミリータイプはシングルタイプと比べて1棟に対しての総戸数が少なく、それぞれの手間が少なくなります。1棟20戸と1棟10戸の場合を比較すると手間は単純に倍違ってきます。また、シングルタイプ

は入居サイクルが比較的短く2・4年周期、ファミリータイプの場合は4・6年周期が一つの目安です。手間がかかるのが嫌な方はファミリー、比較的時間が作れる方はシングルタイプが合っているかもしれません。

物件周辺の賃貸需要やポートフォリオのバランスも考えて決めることが重要です。

疑問 5 現金かローンか

今後複数棟保有したいという方であればレバレッジを利用した購入方法が良いかと思います。購入物件の価格にもよりますが、現金で購入してしまうと次の投資まですごく時間がかかってしまいます。ローンを利用した方が自己資本に対する利益率が高くなり、投資効率は良いと言えます。しかしレバレッジを効かせすぎても資産と負債のバランスが悪くなり、投資速度が遅くなってしまいます。バランスを考えて購入しましょう。

疑問 6 重要なのは資産価値かキャッシュフローか

どちらも非常に重要ですが、一番重要なのはポートフォリオです。偏った不動産投資法が一番良くありません。例えば、土地値で購入できる利回り6%の物件ばかりを保有していると、今後の金利上昇リスクや賃料下落率を考えたらいずれデフォルトしてしまう可能性が高いです。逆にキャッシュフローが多くとれる物件は資産価値が低い場合が多く、なかなか売却できず保有し続けなければいけない可能性が高いです。資産価値の高い物件、キャッシュフローが多い物件、うまくバランスを考えて不動産投資を進めましょう。

疑問 7 減価償却は重要か

これはインカムゲインを狙った不動産投資の場合、一番重要なものです。例えば売買価格6,000万円、利回り10%、築20年の木造物件を土地3,000万円、建物3,000万円で購入した場合の減価償却は

法定耐用年数22年－経過年数20年＋（経過年数20年×20%）＝残存償却年数6年
建物価格3,000万円÷残存償却年数6年＝年間減価償却費500万円

利回り10%なので収入が600万円だとすると、

賃料収入600万円－減価償却費500万円＝課税所得対象額100万円

これが土地4,800万円、建物1,200万円となると、年間の減価償却費は200万円となり、課税

所得対象額は400万円と高くなります。

いくら表面利回りが高くても減価償却の取れない物件では全く手元に残りません。逆に利回りが低くても減価償却のかなり取れる物件であれば手元に十分残るのです。本当のキャッシュフローを得るうえで減価償却はかせないものです。物件の表面ばかり気にするのではなく、内に秘めた能力を見つけるのが成功する秘訣です。

疑問 8 木造と鉄骨造と RC 造

それぞれ短所と長所があります。どの構造が一番良いというのはありません。これは保有している不動産にも関係してきますし、今後の投資スタンスによってもポートフォリオに合っている・合っていないというのは出てきます。保有している不動産の総合的なバランスが重要です。

構造	木造	鉄骨造	RC造
耐用年数	22年短い	35年中間	47年長い
減価償却	高くとれる	中間	低い
修繕費用	安い	少し高い	高い
固都税額	安い	中間	高い
銀行評価	低い	並	高い
賃貸需要	低い	やや高い	高い
解体費用	安い	中間	高い
改築工事	しやすい	ややしにくい	しにくい

疑問 9 なぜ地方の方が高利回りか

基本的な考えとして、不動産投資は都心に近ければ近いほど利回りは低くなり、都心から遠くなるほど利回りは高くなります。これは都心の方が資産価値は高く、人口も多いので投資リスクが低いとされているためです。一方、地方の場合は土地も安く、人口も少ないので空室が多く、投資リスクが高いので利回りが高くないと賃貸経営はできません。地方での不動産投資はハイリスク・ハイリターンとなり、都心部に近ければローリスク・ローリターンとなります。不動産投資をするうえで地方や都心の物件をうまく組み合わせることが重要です。

疑問 10 地方への投資は危険か

これは一概には言いきれません。地方でも需要のある地域はありますし、都心でも人気のない地域はあります。ただ、地方での投資であればワンルームなどの単身者向けよりも2LDKや3DKなどのファミリータイプの方が投資リスクは低いです。単身者は悪く言うと身軽なため、職を求めて都心部へ行ったり、実家に戻ったりする可能性が高いのです。その点、ファミリーの場合は異動や特別な理由がない限り長期に入居してくれる場合が多いです。地方で不動産投資をするのであれば、その地域の賃貸需要を十分に把握することが重要です。不動産会社の話しを鵜呑みにせず、実際に現地へ行ってヒアリングすることも必要です。

疑問 11 良い物件を購入するには

きちんとした準備が必要です。まず不動産投資の知識を十分つけて頂き、自分なりの投資基準を明確にして頂きます。今の不動産マーケットはスピードが命ですから、マイソク（販売図面）を見ただけで判断できることが大事です。良い物件であれば迷わず買付証明書は提出した方が良いでしょう。これは購入の意思表示として売主様に提示する書面ですが、法的拘束力はなく、特約事項に「現地確認、詳細資料確認後問題なければ契約」とでも記載しておけば問題はありません。最近の傾向として融資審査が通った方から契約するという方法が多くなっており、買付証明書提出後すぐにでも事前審査してもらえるように審査に必要な書類は用意しておきましょう。良い物件というのは1日でなくなってしまうので、すぐに行動することが非常に重要です。