

不動産投資

収益物件

駅近がいい、外観がきれいな方がいい、都心の物件がいい、RCがいい、築浅がいいなど物件に対して強いこだわりを持っていると物件はなかなか購入できません。出来たとしてもそれで投資採算が合うことはほとんどないと言っても過言ではありません。

もし、どんな条件の物件でもまったく同じ価格・利回りで買えるのであれば都心で駅近の築年数が浅いRC物件を購入するのがいいと思います。ですが、実際は人気に応じて価格も割高になり、利回りが低くなっていきます。条件と価格が変わってくる中で採算的にベストな物件を購入するのが投資ですから不動産投資は奥が深いといえます。そのあたりのお話を紹介していきます。

都心の駅近でないと購入しない！？

不動産投資を新たに始めたいという方の中には都心の駅近物件でないと物件を購入しないという方がいます。

入居付けのことで言えばこの考え方は間違いではありません。駅から遠くても入居は決まるという声も聞きますが、それでもやはり都心の駅近物件の方が圧倒的に人気があり入居が決まりやすいというのは間違いありません。

ですが重要なのはそこではありません。

駅近だと入居が決まりやすいというのは当たり前のもので、重要なことは物件価格が高くなる以上の価値があるかどうかということです。

地方（どこが地方かは難しいですが）の物件でも3ヶ月くらいあれば入居者は決まります。駅近物件だと1ヶ月以内に入居が決まるかもしれませんが、たった2ヶ月入居までの期間が短くなるからと言っても物件価格が高ければ、キャッシュフロー（CF）があまりでないために、後々の投資が苦しくなってきます。

では次の様な物件を比較してみましょう。

例えば東京で利回り7%の一億円のアパート（空室期間1ヶ月で2年契約の入居者が決まるとすると $24 \div 25$ で入居率96%）と埼玉・千葉で利回り10%の一億円のアパート（空室期間3ヶ月で2年契約の入居者が決まるとすると $24 \div 27$ 入居率88.9%）

東京の年間家賃 $100,000,000円 \times 0.07 \times 0.96 = 6,720,000円$

埼玉の年間家賃 $100,000,000円 \times 0.1 \times 0.889 = 8,890,000円$

実に年間2,170,000円のCFの差が出るのです。このCFを5年間貯めておけば10,000,000円を自己資金に東京の物件を買った投資家よりもさらに1億円の物件を購入できる可能性が大きくなるのです。また、努力しただけでは100%に近い入居率にすることも可能です。その場合さらに差はひろがるでしょう。もちろん将来ステイタス性を求めて資金に余裕があれば都心5区に投資するのも憧れではありません。

探せば良い物件があるという思い込み

探していけばすべての条件が整ったパーフェクトな物件に出会えるという想いもわからないでもありません。

新築あるいは築浅・おしゃれな外観・RC・都心・駅10分以内・良い住環境、しかも利回り10%・オーバーローン可能。

まさに完璧な物件です。しかし、このような物件なら誰でも購入できるので、誰もが欲しい正にお宝物件です。仮にこのような物件が世の中に出れば購入申込が殺到するか、不動産屋さんが自分であるいは知り合いに売ってしまうのではないのでしょうか。

仮の話で、パーフェクトな物件なんて宝くじの一等1億円と同じレベルです。実際のところ完璧な物件というのは存在しないので、どこか妥協して購入をしなければいつまでたっても購入できません。どこを妥協するかを考え、物件を探し始めることが投資家への第一歩です。

では、どのような物件を探せばよいでしょうか。まずは、物件同士を比較する際の基礎知識です。この知識が基本になります。

① 利回り

多くの人が気にするのが「利回り」です。

利回りが高いということはリスクが高いということです。銀行金利を考えればわかります。安全な融資先は金利が低いことを考えれば当然のことです。

利回りには、「表面利回り」・「実利回り」・「ROI」・「CCR」などがあります。

(1) 表面利回り

不動産広告に掲載されているのは「表面利回り」です。

不動産手数料や税金などの諸費用を考えずに、

年間家賃収入÷物件価格で計算します。

たとえば月10万円の収入がある賃貸アパートが1000万円で売りに出ていたとします。

年間家賃は10万×12＝120万円

120万円÷1000万円×100＝12%

が表面利回りとなります。

(2) 実利回り

年間家賃収入から固定資産税や修繕費など継続的に発生する費用を差引いたものが実家賃収入となります。特にシェアハウスなどは、水道光熱費のオーナー持ちが多く、また自分で運営しなければ管理できる不動産会社が少数で、しかも不動産管理料がかなり高額になるので注意が必要です。また、マンションなどは管理費が必要になりますし、中古物件はリフォーム費用を考慮しなければなりません。こういった費用を引いたものが「実家賃収入」です。さらに不動産購入時には、不動産手数料、火災保険、登記費用、固定資産税精算など、購入後の取得税を考慮した「総物件価格」を考えます。目安は物件価格の7%前後と考えるといいでしょう。

「実家賃収入÷総物件価格」＝「実利回り」
です。

(3) ROIとCCR

ROIとは「Return On Investment」の略で「投資収益率」を意味しています。以下の式で表します。

$$\text{ROI} = \text{年間キャッシュフロー額} \div \text{購入総額 (物件価格 + 諸費用)} \times 100$$

ROIは自分が出した投資資金に対して、キャッシュフローが年間どれだけのくらい生み出されているかを示す指標です。

CCRは「Cash on Cash Return」の略で「自己資金収益率」を意味しています。以下の式で表します。

$$\text{CCR} = \text{年間キャッシュフロー額} \div \text{投下自己資金額} \times 100$$

CCRは投下した金額の中で他人資本を除いた自己資金に対してキャッシュフローがどれだけ出ているかを示す指標です。

具体的に検討していきましょう。前提として、自己資金は1,000万円、表面利回りは10%、税引前のキャッシュフローのみを見ていきます。

具体的には当初の自己資金1,000万円を頭金とし、9,000万円の融資を受けて1億円の物件を購入した場合

表面利回りは10%であるので年間家賃収入は、

物件購入価格1億円 \times 10%=1,000万円、管理費用はこの40%なので400万円です。

融資を併用した場合、ローンの返済額も考慮するので、これも年間400万円を前提とします。

つまり年間キャッシュフロー額は家賃収入1,000万円 $-$ 管理費用400万円 $-$ 融資返済額400万円=200万円です。

この場合、ROI・CCRはそれぞれ以下のように求められる。

$$\text{ROI} = 200 \text{万円} \div 1 \text{億円} \times 100 = 2\%$$

$$\text{CCR} = 200 \text{万円} \div 1,000 \text{万円} \times 100 = 20\%$$

※CCRは「持ち出しなし」の時を100%としています。

なお、自己資金額を年間キャッシュフロー額で割って自己資金を何年で回収できるか計算することもできます。

$$\begin{aligned} \text{投下資本回収期間} &= \text{投下自己資金額} \div \text{年間キャッシュフロー額} \\ &= 1,000 \text{ 万円} \div 200 \text{ 万円} \\ &= 5 \text{ 年} \end{aligned}$$

ROI・CCRの計算には、正確な手残りであるキャッシュフロー（CF）を計算する必要があります。

キャッシュフローの定義は様々ですが、以下が良く使われる不動産投資におけるキャッシュフローの計算方法です。

満室時家賃収入－（銀行返済・金利＋固都税＋管理費＋空室家賃）

キャッシュフロー計算で必要な項目を以下に記載します。

項目（単位：万円）	計算式	例
躯体構造		RC
法定耐用年数	A	47 年
築年数	B	27 年
物件価格	C	10,000 万円
満室時収入	D	1,000 万円
表面利回り	$E=D/C$	10.00%
諸費用+頭金	$F=C \times 0.07$	700 万円
貸出金額	G	10,000 万円
貸出金利	H	2.00%
融資期間	I	20 年間
返済金額	J=ローンシミュレーション	600 万円
入居率 85%時収入	$K=D \times 0.85$	850 万円
経費 20%	$L=D \times 0.2$	200 万円
満室時キャッシュフロー	$M=D-J-L$	200 万円
入居率 85%時キャッシュフロー	$N=K-J-L$	50 万円
CCR(Cash on Cash Return)	$O=N \div F$	7.14%
投下資本回収期間	$P=F \div N$	14 年
銀行支払総額	$G \times I$	12,141 万円

この表で重要なのは項目が2つあります。一つは入居率 85%時のキャッシュフローです。

空室率 15%と管理費・固都税 20%も加味しているので、検討段階でキャッシュフローを確認するにはこれで十分です。

もう一つは1億円当たりのキャッシュフローです。

これは、異なる金額の物件を比較する時に使います。

不動産投資でキャッシュフローの詳細な計算を行う必要があるのは、この1億円当たりのキャッシュフローを比較するためです。

目安として、1億円当たりのキャッシュフローが、都心部では50万円、地方では100万円を超えていれば収益性は悪くないと思います。

自分の中で物件選定の数値基準を持つと、物件を選ぶ際の検討がスムーズになって取捨選択が速くなります。だんだん計算しなくても一瞬で感が働くようになります。

② 物件の価値(積算価格)を追求する

地方の土地が路線価以下で取引される地域も多いと思われます。またRC構造は積算評価が高いので、地方のRC物件は時価に比べて積算評価が非常に高くなります。ただし、地方の土地は一部を除いてほとんど担保価値を認めてくれませんので銀行は融資に対して消極的です。

一方、積算評価が低いのが都心の物件の特徴です。路線価と時価を比べたとき、路線価の2倍以上で取引されることがほとんどだからです。2棟目から購入することが難しくなるのは1棟目の都心物件を購入した時点で物件の担保評価がローン残高を大きく割っているからです。この担保割れを解消しないかぎり2棟目以降の融資が難しくなります。もちろん高属性の方なら2~3棟目までは購入できるかもしれませんが、しなごって、始めは積算評価が出る物件を購入してキャッシュフローを増やしつつ、与信を落とさないことが2棟目以降購入できるかどうかのポイントになります。それが難しい場合には、複数の金融機関から融資を受けるということで突破できる可能性があります。

上記2つを追求すれば、高利回り地方RC一棟マンション投資というのは合

理的な投資方法といえます。したがって、こちらを低金利で購入して、きちんと入居者を確保できる確信がもてる場合は絶好の投資物件です。事実、短期間で成功している大家さんはこの様な物件を購入しています。詳しくは後述します。

ただし、土地の資産価値はかなり低く、建物の価値は毎年下がるので資産性を重視した投資ではありません。出口戦略も大切になります。

③ 建物の構造と築年数

積算価値を計算する上で大切なだけではありません。

建物の構造によって「法定耐用年数」が異なります。この年数は銀行融資期間に関連し、購入後は減価償却期間と関連する大切な投資判断基準となります。この年数はRC物件47年・重量鉄骨造34年・木造22年など細かく法律で決められています。もちろん実際の耐用年数ではありませんので、この年数が経過した後も場合によっては何十年も使用できます。車を例にとれば車の法定耐用年数は6年ですが、高級車はいつまでたっても値段がおちないどころか、投資対象にしている人もいるぐらいです。しかし、帳簿上は6年でゼロになるのです。この減価償却期間（期間内の場合は法定耐用年数と同じと考えてください。）を上手に使うことが、投資にはかかせません。しかし、銀行の評価は違います。通常の場合は「法定耐用年数」経過で建物価値はゼロと見なされます。つまり、銀行ローン借りられる最長期間が「法定耐用年数の残年数」となります。

たとえば木造で築浅で5年しか経過していないアパートを購入しようと思っても、木造の法定耐用年数22年－5年＝17年を限度にしか銀行融資が認められません。これでは利回りが低い物件では毎月手出しが発生する可能性が出てきます。キャッシュフロー重視の投資家には向いていません。しかし、節税目的の投資家には貴重な物件となり得るのです。

※都市銀行ではさらに短くなりますが、地方銀行や信金などでは属性により融資期間が延びる可能性があります。

以上を踏まえた上でどのような物件を購入したら良いでしょうか。

投資目的や資金余力によって様々な不動産投資方法があります。

以下に規模拡大戦略やキャッシュフローなどの面から見た6つの主な投資法を紹介します。自身のニーズに合った投資方法を検討してください。

1. 区分マンション投資法

立地の良い都内駅地下ワンルームマンションを探すことが基本です。少額からの投資が可能であるため、サラリーマン大家さんが年金プラスα目的で購入するケースや不動産投資を始める際に現金購入で所得を増やす目的に適していると思います。

土地値の割合が小さく、建物の割合が大きいため中古の場合は減価償却費が大なることもメリットと考えられます。

一方、区分所有だと単独での収入規模はどうしても小さくなってしまいます。その為ある程度大きなキャッシュフローを得るには、多くの物件購入が必要です。

また金融機関から見た担保価値は低くなるので、追加融資も受けにくい現状があります。

さらに、入居率がゼロか100%ととなり、ゼロの場合管理費が手出しとなります。

メリット

- 都心5区（港区・千代田区・中央区・渋谷区・新宿区）に購入すればステイタス性があり、値段が落ちないばかりかキャピタルゲインを得られる可能性もある
- 少額資金から投資可能で駅近物件でも現金購入も可能な場合がある
- サラリーマンにとって精神的ハードルも低く、かつ融資が受けやすい
- 売却が容易で換金性が高い
- 中古物件では減価償却費が大きく節税できる可能性がある

デメリット

- 1物件当たりの得られる収入が利回りがあっても小さい
- 大きなキャッシュフローを得るには複数の物件購入が必要
- 担保評価が低い
- 保有戸数が少ない場合は空室リスクが高くなり、管理費の負担が重くなる可能性がある

2、高利回り不動産集中投資法

「家賃収入÷物件価格」で表される表面利回りが10%以上ときには20%を超える高い利回りの物件を探して投資する方法です。幅広い人気があります。

高い利回りの物件は築年が古く建物部分の価格が少ないもの、一般的には築古木造アパート・築古戸建て・築古店舗などになります。

この方法は、減価償却を大きく取れるため節税向きです。

ただし、特に木造物件では法定耐用年数が短いため融資期間も短期になるという難点があり、また、担保評価が低いことが多く、その場合、たとえ利回りがよく、黒字になることが明らかな場合でも、かなりの与信があるか（信用毀損となる）ある程度自己資金がないと融資が得られない場合が多いと思います。したがって、法定耐用年数を超えて融資を受けられても信用毀損やデッドクロスのリスクを伴うので注意が必要です。

※デッドクロスとは、経費に出来る減価償却費や融資の利息部分よりも経費に出来ない元金返済部分が大きくなりキャッシュフローがマイナスになることをいいます。

さらに、高利回りであっても木造物件はRC造（鉄筋コンクリート造）やS造（鉄骨造）と比較すると、競争力が劣り空室リスクが高いなどのデメリットもあります。この点、リフォームで個性的な物件にすることでカバーできます。

メリット

- 減価償却費が大きく節税向き
- 建物の固定資産税などが安い

デメリット

- 融資期間が短くなり、担保評価が低いいため、自己資金がある程度必要
- 法定耐用年数を超えて融資を受けると信用毀損・デッドクロスになる
- RCなどに比べて物件の競争力が劣り空室リスクが高い
- 5000万円以下の高利回り物件は人気が高く購入が難しい

3. 土地値投資法

実は不動産市場には土地建物一体価格が土地値以下となっている物件も存在します。その理由は、土地に古い建物が残存するために取り壊し代が値引きされたり、空室が多い物件など市場価値が下がり、土地建物一体価格が安くなっている場合もあるからです。

土地値投資法とは、更地にすれば土地は最低でも路線価以上で売れる物件で、上記のような土地建物全体の価格のうち土地値の割合が大きい物件に投資する投資方法のことをいいます。

具体的には建物の価値が低い築古物件や木造物件などが投資対象となります。

この方法での購入物件は、土地は価値があり、建物の価値はほとんどないので資産価値の安定が見込めます。

また建物を解体して更地にすれば少なくとも購入価格以上で売却できるため、キャピタルゲインを得ることも可能です。

しかし、キャッシュフローを得るためには、改装費が高額になったり、実際に建て直しが必要な場合もあるというデメリットがあります。したがって、ある程度の資金を投入すれば高利回り物件に早変わりするかどうかの見極めも大切です。

また高利回り融資法と同様に、法廷耐用年数を超える融資を受けられたとしても信用毀損やデッドクロスリスクがあるのでこちらも注意が必要です。

メリット

- 資産価値がある。改装すれば高利回り物件になる可能性あり
- 更地にして売却することでキャピタルゲインを得やすい

デメリット

- 取り壊ししない場合、改装費が必要
- 改装費と購入価格を計算し、キャッシュフローを検討
- 信用毀損やデッドクロスの可能性が高い

4. 地方一棟 RC 物件投資法

光速で資産規模を拡大できることで有名になった投資法です。

RC 物件投資法は、金融機関の物件評価額と実際の投資額との差が大きく、大きなキャッシュフローを出すことができ、しかも信用毀損しないために次々と物件購入が可能となる物件に集中して投資することで有名になった方法である。

RC 造(鉄筋コンクリート造) や SRC 造(鉄骨鉄筋コンクリート造) の物件は銀行評価が高くフルローンかそれに近い融資を受けやすいだけでなく、融資期間が長いために、大きなキャッシュフローを狙うことができます。

また、担保余力が高く、銀行からの融資割合を大きくできれば、自己資金を使わないために、次の融資を得られる可能性が高くなります。

このため、築年ができるだけ浅く利回りの高い物件の取得が必要になります。

現実的には主な投資エリアは地方都市になる場合が多いと思われます。

また、そもそも銀行評価が高い物件を購入するので、売却時に次の所有者(売り先・買主)も融資を受けやすい場合が多いと思います。

短期で不動産投資を成功させた投資家はほとんどがこの方法によります。

一方、デメリットとしては、優良物件を投資対象とするため購入時の競争が激しいこと、投資対象となる物件数が一般的に少ないこと、投資額が高額になるためリスクが大きいことなどがあります。

メリット

- 信用毀損リスクが低い
- 売却しやすい
- 担保余力が確保しやすい
- 結果短期で資産規模を拡大させることができる
- キャッシュフローが出やすい

デメリット

- 物件数が少なく物件購入の際の競争も激しい
- 投資額が高額のため失敗時のリスクも大きい
- RC・SRC 物件は規模が大きく建物維持管理・大規模修繕について事前に緻密な事業計画し、出口戦略を練る必要がある
- 地方物件が多いため、その地方の需給関係の把握を必要とする
- 利回りが高いということは資産価値が低く、リスクが高いということ

5. 商業系投資

住居系不動産では景気変動に入退去が影響されにくく入居率が安定しており、**その結果家賃収入が安定**しています。

この点は金融機関から見ても返済原資が安定しているという評価になるため、住居系不動産は比較的融資を受けやすいと言えます。

一方、商業系不動産のメリットは、人気のある場所で、テナントがすぐに決まる可能性がある立地であれば、**資産価値は大変高いといえます**。つまり、店舗・事務所ともに、交通利便性や周辺環境・建物のデザインなどの様々な条件がテナント側が入居する際の大きな意思決定要素となることを踏まえた物件購入がポイントになります。そのような物件は**キャピタルゲインを狙うことも可能です**。

一方、商業地に立地するため、土地単価が非常に高額で、ほとんど市場に出ることがないという**デメリットがあります**。

結論として、駅前物件はほとんど購入することができないため、交通量が多い主要道路沿いにある住居系・商業系混在不動産のうち住居系の割合が多い物件に投資することになると思います。

一般的にリスクが高い商業系は利回りが高く、リスクが低い住居系は利回りが低いからです。

つまり期待収益率とリスクは表裏一体であることは、投資対象となる不動産を選ぶときには常に念頭に置いて判断してほしいと思います。

6. 賃貸併用住宅投資法

自宅と賃貸が一体化した「**賃貸併用住宅**」が昨今、都心を中心に増えています。

メリットは延べ床面積の50%以上を住居部分にすれば、**住宅ローンを使っての有利な借入条件（期間は最大35年で固定低金利も可能等）**で融資が受けられる点です。そのため土地価の高い都心の戸建てを検討しているサラリーマン世帯が家賃収入で住宅ローンが支払える賃貸併用住宅を選択することが増えているようです。

しかし、**将来的に不動産投資を拡大したいと考えているのであれば、賃貸併用住宅を選択すべきでないケースもでてきます。**

今回はその主な2つの理由について説明します。

第一の理由は、**売却が難しい**ことです。

「自宅なので売却はしない」と考える人もいるかもしれませんが、入居者とのトラブルなど**売りにたくなくても売らざるを得ない状況が起こる可能性があります。**

そういった際に、住宅を購入層からも収益物件を購入層からも、購入対象にされにくいと思われれます。購入したい層が少ないということは、**物件が思い通りの額で売れない可能性が高い**ということです。

賃貸併用住宅に住んでいる間に家賃収入を得ていても、売却の際に安値でしか売れなければ、意味がありません。収益物件を購入する際の基本ですが、物件購入前に売却まで含めたトータルの見通しを計算しておく必要があります。

そうした時に賃貸併用住宅は、**一般的な戸建てや1棟アパートなどよりも安値で取引される可能性が高い**といえます。

不動産投資で成功するには、良い収益物件を購入することを第一目標にすべきであり、またそれで得られた**利益に応じて賃貸の部屋に住むか、売買のし易い住宅を購入する方がいい**と思います。

第二の理由は、**収益性が低い**点です。

賃貸併用住宅は建物半分に本人が住んでいるため利回りが低くなり、**収益物件としての評価は低くなりがち**です。もちろん、残債が少なかったり土地価の高い物件だったりはマイナス評価にならないこともあります。

ではどんな人が賃貸併用住宅に向いているのか？

逆にこれ以上の不動産投資の拡大を望んでおらず、土地価の高い都心に住む必要のある人が家を購入するなら、家賃収入がローンの返済にあてられ、住宅ローン控除も適応される賃貸併用住宅を選ぶのはいいと思います。

さらに、事前に収支の計算をして想定家賃を獲得できる賃貸部屋を作る、良い建築業者を探す等の知識が必要となってくるため、**ある程度熟練した不動産投資家が行うのが新築アパート投資**です。

賃貸併用住宅を新築で建てるということは、上記のようなハイレベルな知識が必要であり、自宅を建てる延長で賃貸の部屋を考えてしまうと投資に見合わない割高な建物になってしまうこともあるので要注意が必要です。

以上を考えると、不動産投資で規模を拡大していきければ、銀行からの評価がよくキャッシュフローが蓄えられ、**次の融資にも良い影響を与える王道の収益物件を狙って行くべき**です。

不動産投資を始めたいなら「地方」を狙うべき3つの理由

日本国内における**人口の減少**を考えたとき、不動産賃貸業は基本的に国内しか需要が存在しないため、**努力が足りない不動産オーナーには厳しい時代**が来る**ことが予想**されます。

この傾向が顕著なのが地方の物件です。地方の多くの市町村で今後も空室が増えることが見込まれます。

しかしながら、私はまだ物件を持っていない人に対して、あえて地方の物件を勧めることがあります。

その理由は、**地方物件には人口減による空室リスクがありますが、それを補う以上のリターンが見込める高利回り物件があるから**です。

ここで言っている「地方」とは、**人口密度が 3000 人/m²以上の市区町村**です。県内の主要な中心部から、車で1時間程度かかる場所にある物件です。

地方では都市部よりも土地が余っていることが多く、不動産デベロッパー（アパート建築会社）が**新築アパートを建てるケースが増えています**。このような物件は、新築にもかかわらず家賃が中古物件とあまり変わらないことが多く、競争に拍車をかけています。また、地方物件は、特定の工場や大学などの需要に頼っている場合などは安定性を欠いた賃貸経営を迫られることとなります。

それでも地方物件をお勧めする一番の理由は、かなり割安で高収益な物件が見つかる可能性があるからです。

都心部だと利回り 6～7%前後が相場なので、10%以上でまともに稼働可能な物件は、競争が激しく売りに出されるとすぐに売買が成立します。しかし、**地方だと、利回り 9～10%ぐらいが相場なので、12%（もしくはそれ以上）の物件が出てくるようなケースも多くあります**。また、**投資家の絶対数がすくないため購入できる可能性が都心部に比べ高いといえます**

東京は売り物件の数も多いですが、買い物件の需要はそれ以上に多く、収益性をさほど重視しないプレイヤーも多く存在します。このような競争が激しい市場では、割安に物件を買うのは至難の業です。

人口減などのリスクは事前リサーチによりカバーし、利回り 10%以上の物件を地方で狙ったほうが、結局はリスクが少ない選択をしていることになると言えます。

都心部の良い立地で不動産を買うのは、手堅く少ない利益を得る資産家の投資手法です。

資産家でない投資家は、知識と行動量でリスクをカバーして、地方で積極的に高利回り物件を狙うのが成功への近道といえます。