



中古 マンション 投資

東京23区で
利回り **5%程度**

物件やローン金利で 利回りが大きく変わる

ここが
Good!

優良物件なら長期で一定の家賃収入が期待できる。
借入れを使って少額の資金で始められる。
好条件でローンを組めれば利回りを上げられる。

ここに
注意!

空室や物件価値下
落リスク。ある程
度は管理の手間も。

ADVISER



投資用不動産情報
サイト運営 健美家
倉内敬一 社長

不動産投資は、諸費用や最低限

の頭金以外の資金を銀行から借り、
家賃で返済するのが基本。手元資
金にレバレッジを掛けた投資がで
きる。ただし、退去や空室に備え、
物件価格の3割程度は手元に準備
しておいた方がよいとされる。

入居者が家賃を払い続ける限り
利回りは安泰。しかし、空室が生
じると収入はゼロ、ローンがあれ
ば利回りはマイナスになる。また
年がたつにつれ家賃は下がる。売
却しようとしたら価格が大幅に下
がっていたというリスクもある。

このように不動産投資の利回り
は自己資金の割合、借入金利、空
室状況など、物件や投資家の属性
で変わってくるのだが、一つの目
安に物件購入価格と当初家賃から

計算できる表面利回りがある。

大家志望のサラリーマンに人気
が高い中古マンション(区分)の場
合、「足元の平均利回りは7%前
後。東京23区に限ると5%くらい。

これに管理費などの経費が1・5
%程度が必要で、もし1・5%で
資金を借りられれば手元に2%く
らい残る計算(不動産投資情報サ
イト大手の健美家の倉内敬一社
長だ。この2%は物件価格の2%
で、投資元本に対するリターンで
はないので注意が必要だ。

利回りは投資家が決める

では、今の時期、不動産投資は
おいしいのだろうか。倉内さんは
おいしいかどうかは投資家次第と
いう。例えば優良企業に勤めるサ

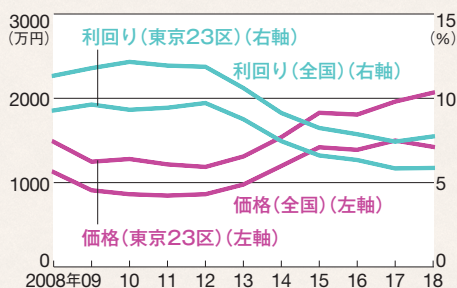
ラリーマンなら、融資姿勢が厳し
い今でも低利で資金を調達でき、
利回りを上げられる。好立地で築
浅の物件なら空室リスクや家賃下
落リスクも相対的に低い。

将来、売却を考えるなら不動産
の価格動向も重要だ。「今は下げ
局面とみるが、地域や築年、建物
の種類で動向は違う。例えば東京
23区内、築20年ほどの中古区分マ
ンションは、過去の最悪期には利
回りが今より3%程高かった。同
家賃なら価格は約4割安い計算だ。
空室リスクの高い地方や築古の物
件はもっと下がる(倉内さん)

うまく回せれば自分年金にもな
るが、ほったらかしは難しい。物
件選びや最低限の管理などの手間
が苦にならないなら挑戦もありか。

物件価格は高値水準、今後調整も見込まれる

投資用区分マンションの利回りと価格の推移

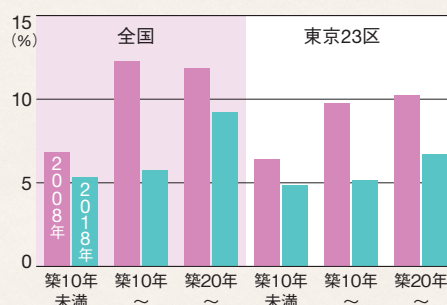


長期的に見ると投資用不動産価格
価格は高値圏で下落も見込まれるが、
「過去を振り返っても、東京23区の
好条件の物件なら、下落幅は限定的」(倉内さん)

出所：投資用不動産情報サイト「健美家(けんびや)」

東京23区は築古でも利回りが落ちにくい

地域別に見た築年別の利回り推移(区分マンション)



利回り上昇は価格
下落を意味する。
東京23区の物件
は築古になっても
価格が下がりにく
い。また、10年前
と比べても、築古
価格は下がりにく
くなっている。

出所：投資用不動産情報サイト「健美家(けんびや)」

CASE

大手メーカー勤務42歳・Tさん 給与以外の定期収入が欲しい たどり着いたのが不動産投資



Tさん

42歳、神奈川県在住、大手メーカー勤務。専業主婦の妻、中学生と小学生の子供2人の4人家族。



初めて買った東京・五反田の物件。「大規模なところが気に入った」という。

サラリーマンへの道

20代の頃、個別株に200万円投資、ほぼ塩漬けに。外貨定期預金で多少の利益。

40歳の頃、不動産投資をやっている同僚から話を聞く。

2018年、給与外収入が欲しいと考え、不動産投資の本を買って勉強開始。不動産会社のセミナーにも参加、営業を受ける。

2019年1月、最初の物件を購入、6月までに3部屋購入。



20 19年に入って半年足らずで3部屋の投資用マンションを購入した大手メーカー勤務のTさん。「教育費負担が気になり始めた頃、漠然と給与以外の収入があったらいいと考え、不動産投資について調べてみることにした」という。

投資指南本を手に入れ、ネットで情報を集め、実際にセミナーに足を運び、複数の業者から営業を受けながら不動産投資について学んでいった。「実際にアクセスした業者は3~4社。セミナーに参加したら、しつこく営業を受けるのではないかと身構えたし、実際、そういう会社もあったが、全体としてはそれほどでもなかった」

最終的にはセミナーの雰囲気や管理の内容なども考慮して、日本財託から東京・五反田の中古ワンルームマンションを購入する。重視したのは立地と規模。「山手線の駅から徒歩圏ならリスクは小さいと考えた。また、自宅マンションの管理組合理事の経験から、修繕の点で規模は重要だと思った」

その後、2部屋を買い増し、現在の収支は下表の通り。頭金と諸経費として計270万円を支払い、ローンは総額6020万円。これとは別に自宅の住宅ローンもある。

「繰り上げ返済で完済物件をつくり、部屋数ももう少し増やしたい。いずれは早期リタイアもできたらいいなとも考えている」そうだ。

Tさんが保有するワンルームマンションの概要

所在地	東京都品川区	東京都文京区	東京都豊島区
駅距離	五反田駅徒歩11分／大崎広小路駅徒歩7分	護国寺駅徒歩5分／新大塚駅徒歩7分	池袋駅徒歩13分／北池袋駅徒歩9分
築年など	2006年築、総戸数219戸、専有面積21.93㎡	1998年築、総戸数53戸、専有面積20.55㎡	1991年築、総戸数35戸、専有面積35.34㎡
価格／借入	2380万円／2370万円	1890万円／1880万円	1870万円／1770万円
表面利回り	4.54%	5.08%	7.57%
借入条件	金利1.65%、35年返済	金利1.65%、34年返済	金利1.9%、28年返済
家賃(月額)	9万円	8万円	11.8万円

3部屋保有の現時点の収支

総投資額	6140万円
借入額総	6020万円
購入時の諸費用	150万円
自己資金(頭金)	120万円

家賃収入	28.8万円
ローン返済	▲20.2万円
管理費等	▲5.6万円
月の手残り	約3万円
年間	約36万円

諸費用150万円、頭金120万円を自己資金から支出。対して、家賃収入からローン返済などを引いた月の手残りは3万円。これを給与所得と合算した上で所得税などがかかる。また退去があればリフォーム費用なども発生する。