

第15回 ～地方アパート投資～

2011年8月18日

■アパート投資とは？

アパート投資を始められるほとんどの方が、土地を持っている方で土地活用手段として、アパートを建てて家賃収入を得る事を目的として始められておりました。では、なぜ土地持ちの方が多いのか？それは、アパートを建築する際、土地と建物を購入しなければなりませんので、土地をお持ちではない方にとって、価格面や融資面で大きな金額になりますので、容易に購入できない為です。ですが、近年では不況による企業の倒産、少子化問題などで土地価格や不動産価格が下がった為、また不動産投資が認知されてからは、土地持ちではない方が地方でアパート投資を始めているのも珍しくありません。



※イメージ写真

■アパート投資メリット

- ・区分所有のマンションより家賃収入が多い。
- 区分所有の場合、1部屋分の家賃収入ですが、1棟の場合入居している世帯分が家賃収入として入るため多くなります。
- ・他の金融商品と比べて高利回り。
- 定期預金や国債と比べても利回りは高く区分マンションと比べても利回りは高くなります。
- ・建物が老朽化しても土地が手元に残る。
- 建物を長期に渡り所有した場合、アパートが古くなり、売却など処分した際も土地が残るメリットがありますので、再度運用をする事が出来ます。
- ・相続税対策になる。
- 相続税は、現金や預金と比べると約40%もの減額になります。
- ・インフレに強い
- インフレは貨幣価値が下がり、一般的に物価が上がることです。アパート経営は、インフレにより目減りした預貯金をカバーする一つの手段です。

家賃収入

高利回り

土地有効活用

相続税が軽減

インフレに強い



第15回 ~地方アパート投資~

2011年8月18日

■アパートの種類

アパートには、木造、軽量鉄骨造、重量鉄骨造とございます。
それぞれに特徴がございますので、下記にまとめさせていただきました。

☆木造在来アパート

- 特徴：
- ・木の性質上、自然の湿度調整能力があります。
 - ・湿気が多い日は、外からの湿気を遮断し、天気の良い日は通気性を良くします。
 - ・規制が少ない為、形が自由で簡単に安く建築できます。
 - ・一般の大工さんなら誰でも建築可能です。
 - ・寿命が25年と短い。
 - ・メンテナンス・リフォーム、シロアリ駆除が必要になります。
 - ・地震、台風が起きた際の問題があります。
 - ・火災保険が高いです。✖
 - ・音が響きやすいです。(遮音性問題)
 - ・大手ハウスメーカーの賃貸アパートのほとんどが木造アパートです。

☆軽量鉄骨造アパート

- 特徴：
- ・柱の部分が木材ではなく鉄の柱で作られています。
 - ・一般的に軸組工法をとっているため強度が強い。✖
 - ・強度は強いですがさびてしまうデメリットがあります。
 - ・寿命は40年です。
 - ・構造用鋼材の厚みが6mm以下のもの。

☆重量鉄骨造アパート

- 特徴：
- ・構造用鋼材の厚みは6mm以上で、基礎が強く金額が高い。
 - ・規制が許す限り何階建てでも建築可能です。
 - ・寿命は50年です。
 - ・ボルトで柱と梁を強固に接合し、大開口や大空間も作れる強度が確保できます。

✖火災保険料

例：木造構造はリスクが高いため建物保険金額3000万円の火災保険料は、30年一括で65万円かかります。
同様な保険を組んだ場合、鉄骨構造は、24万円かかりますので、金額面からも現在は木造より鉄骨造を選ぶ方が多いです。

✖軸組工法

土台、柱、梁など建物の骨格になる部分全体を総称して軸組みと言われております。
柱、梁、耐力壁の3つの部分から成り立っている工法です。

第15回 ～地方アパート投資～

2011年8月18日

■建物坪単価

アパートの建築費用は、建てる建物の種類によって異なります。また、間取りによっても変わってきますので、木造・軽量鉄骨造・重量鉄骨造の種類と地域の状況を見極めながら、お部屋のタイプを選び投資を始める事が大事です。

本来、坪単価は、本体工事と別途工事までを示すのが一般的なのですが、何処までの費用を算入するかという決まりはなく、地域、業者によっても違いがあります。仮に木造で坪単価が50万円、50坪のアパートを建てたら2500万になりますが、これで建てられるわけではなくこの他に給排水設備などの設備工事費や外壁工事などの付帯工事費もかかってきます。建築の際は、表示されている坪単価だけではなく、その他の費用も計算したなかで進めていくことが大事になります。

■土地単価

アパートを新築する際、土地持ちではない方は建物の金額と土地の金額がかかってきますので、投資する土地によっては数億円以上の莫大な金額がかかることになります。

仮に東京の土地と地方の土地を比較した際、品川区を例にあげますと土地坪単価は、約250万円になります。また、地方での坪単価は、地域によってもことなりますが、約50万円になりますので5倍以上単価が違うことが分かりますので、東京での新築のアパート投資は、金額面で大きいため土地持ちの方ではないと難しいのが現状です。

◆アパート建築費用◆

1. 建築工事費
2. 付帯工事費
3. その他工事費
4. 諸経費

1. 建築工事費

本体工事費 構造体・内外装・住宅設備機器
 設備工事費 給排水設備・衛生設備
 電気設備・ガス設備

2. 付帯工事費

外構設備工事 堀・植栽
 地番改良費 軟弱地盤の地域では、基礎補強が必要になります。

3. その他工事費

測量費 地盤調査費 設計監理料
 確認申請料

4. 諸経費

印紙税 事務手数料 登記手続き
 ローン保証料

第15回 ~地方アパート投資~

2011年8月18日

■1棟アパート投資とワンルームマンション投資

アパート・マンション一棟投資 ローン12,000万円 期間30年		ワンルームマンション投資 ローン1,000万円 期間30年	
金利	返済額	金利	返済額
3%	505,925円	3%	42,160円
4%	572,899円	4%	47,741円
5%	644,186円	5%	53,682円
・		・	
10%	1,053,086円	10%	87,757円

**返済額が
給与を超える
可能性**

**現実的な
金額**

上記では、アパート投資をした場合とワンルームマンション投資をした場合で融資を組んだ際の返済額の比較をさせて頂いたものをまとめたものです。左記のアパート投資の場合、金利上昇が起きた際の返済が給与を超える可能性が出てきます。借り入れする額が大きいほど返済額が大きく、万が一空室になった際には、その分の家賃収入は入りません。この返済のリスクと空室のリスクはアパート投資のデメリットと言えます。

もう一方のワンルームマンション投資では、借入額も少なく金利上昇の際も空室が起きて家賃が入らなくなった際も現実的に支払える金額といえるでしょう。

近年では、土地持ちのサラリーマンが地方でアパート投資を始めていることも珍しくないのですが、投資する場所が地方の場合まず空室のリスクがあります。アパートは1棟に何室かあるものですので、一つ空くだけでなく地域によっては世帯数の半分以上空いているアパートもございます。この状況になってしまうと貸家業としては成り立たず返済に追われる可能性が高いです。アパート、ワンルームマンションの特徴を把握し、市場も視野に入れながらどちらの投資が始める際に現実的なのかを見極めながら始める事が大事です。

第15回 ～地方アパート投資～

2011年8月18日

■アパート投資のリスク

・構造上による見栄えの問題
⇒木造アパートは老朽化が早く10年経過すると以前の面影がありません。

・建て替えリスク
⇒立ち退きに要する時間とコスト問題があります。

・地震による建物倒壊と地震直後の火災の影響
⇒木造の場合は、特に地震に弱く建物倒壊リスクがあります。地震直後に万が一火災起きた際は、1棟アパートを所有している場合、全てのお部屋が火災により被害がおきる可能性があります。

・流動性の低さ（売却が困難）
⇒建築してから15年が経つと、建物代金はゼロに等しいです。
土地代以下に下げても売れないのが現状です。

・騒音やセキュリティーの問題
⇒アパートは木造、鉄骨造がほとんどですので、遮音性が悪いです。マンションと比べてもセキュリティー面が悪く、敷地に見知らぬ人が簡単に入れてしまう問題があります。

・修繕コストの問題
⇒区分所有の場合は、1部屋分の修繕だけで済み金額も抑えられますが、アパートは世帯数が多いため修繕費用が多くかかります。

・都市部ではなく、地方や地方都市という立地に多い。
⇒地方でのアパート投資は、人口数、需要の問題から空室リスクが起きます。1棟アパートでは、投資する場所を失敗した際は全ての部屋で空室の不安が起きるデメリットがございます。

まとめ

不動産投資の目的は長期的に家賃収入を得られる事が目的です。需要と地域の特性を把握し、その地域で不動産経営が成り立たせることができるのかを判断する必要があります。高利回り、高収入よりもしっかり家賃収入が得られるかどうかを考えてすすめていきましょう。