

第18回 ~福岡でのワンルームマンション投資~

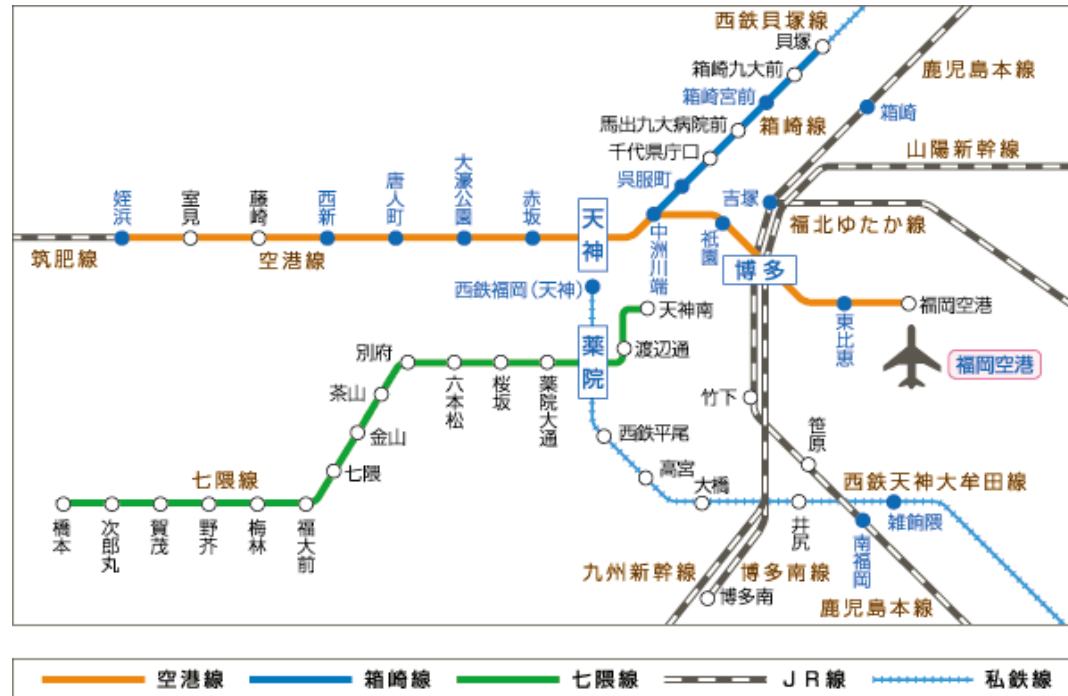
2011年9月8日

福岡県福岡市

福岡県は九州の中で最も人口の多い県です。県庁所在地である福岡市は、九州最大の都市で九州地方の経済・文化・交通の中心地です。2011年に、九州新幹線が全線開通し8月25日に国土交通省から発表された地価動向では、博多駅周辺が上昇しました。もともと、アパートや区分所有マンションなどの不動産投資が盛んなエリアです。福岡県の人口は、平成22年の国勢調査で約507.2万人となっています。また、福岡市だけで約146.3万人と福岡県の人口の約28.8%が集まっています。

▶博多駅を中心とした交通網

右の図は福岡市の路線図です。博多駅を中心として、東西南北に路線が走っています。博多駅は一日の乗車人員が約17万人でJR東日本の上野駅とほぼ同等の数字です。また、大手不動産総合サイトHOME'Sによると、賃貸で人気のある路線は、1位が福岡県の南北を繋ぐ西鉄天神大牟田線、2位が北九州市門司港から熊本県、さらには鹿児島県内を走るJR鹿児島本線、3位が福岡市西区姪浜駅から福岡空港まで乗り入れる福岡市地下鉄空港線の順となっています。また、県内の人気の駅では1位が博多駅（JR、地下鉄各線）、2位が久留米駅（JR鹿児島本線）、3位が吉塚駅（鹿児島本線）となっています。



第18回 ~ 福岡でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月8日

福岡県内のワンルームマンションの価格帯

福岡県のワンルームマンションの価格はどれぐらいなのでしょう。2011年1月から8月までの売り出し物件を見ると、ワンルーム・1Kの物件は110万円~1420万円となっています。築年数は築30年~築2年、広さは40㎡以下の物件を対象として東京都23区と比べた場合、右の図のように価格帯が大きく違う事が分かります。

また、2011年3月に竣工された博多駅から徒歩12分、25㎡の投資用ワンルームマンションの価格が、1400万円台から販売されていますが、近隣では博多駅徒歩12分の築4年の物件が600万円台、築21年の物件が450万円ですりに出ており、築浅でも価格の下落が大きい事が分かります。

福岡県内と東京23区の供給物件

福岡県内のワンルームマンション(1R・1K)

- ・築30年~築2年(1981年~2009年築)
- ・16㎡~40㎡

価格帯

- ・110万円~1420万円台

東京都23区内のワンルームマンション(1R・1K)

- ・築30年~築2年(1981年~2009年築)
- ・14㎡~40㎡

価格帯

- ・400万円~3100万円台

(財)東日本不動産流通機構 REINS参照

▶ 家賃相場の違い

大手不動産総合サイトHOME'Sでは福岡県の家賃相場は、40,000円、東京都は74,000円となっており大きな開きがあります。管理費や修繕費積立金といった固定の出費は物件によって若干の違いがありますが、全国的に大きな差はありません。よって、福岡県のほうが実際の手取り賃料で考えると手元に残る金額はかなり少なくなります。

例) 管理費・修繕費積立金・賃貸管理手数料が合わせて15,000円の物件の場合

福岡県  
40,000円-15,000円  
= 25,000円/月額手取り賃料

東京都  
74,000円-15,000円  
= 59,000円/月額手取り賃料

毎月  
34,000円の差

第18回 ~ 福岡でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月8日

単身者世帯と空室率の違い

都道府県	人口総数 (万)	単身者 世帯(万)	空室率
東京都	1,316	299,8	13.8%
福岡県	507	73.9	18.9%

平成22年国勢調査・HOME'Sより抜粋

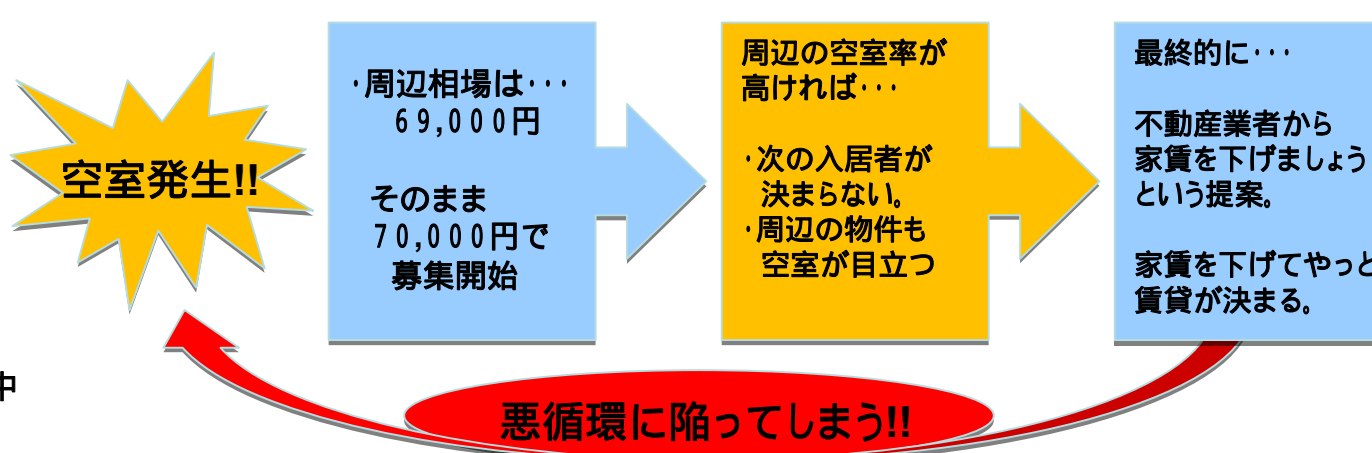
左の表の通り、東京都と福岡県では人口総数とその中に占める単身者世帯の割合が大きく違います。投資用ワンルームマンションの入居者は単身者がほとんどです。東京都の299,8万世帯に対して福岡県は73,9万世帯です。単身者世帯が多ければ、ワンルームマンションへの需要が生まれ空室率も必然的に下がります。そうすればワンルームマンション投資で安定的に賃料を受け取る事が可能になります。

▶ 空室率が高ければ悪循環が生まれる

空室率の高いエリアでは下の図のような**家賃下落の悪循環**に陥る事もあります。70,000円/月で運用している物件の入居者が退去する事になった場合、周辺の賃料相場は69,000円/月と現在の賃料とほとんど変わりませんが、そのままの家賃で募集を続けても空室が長期間続いてしまうと、周辺相場よりも家賃を下げて募集する事になります。このように空室率が高いエリアでは、家賃を下げなければ入居者を確保できないリスクがあります。結果として入居者の入れ替わりの度に家賃を下げなければならない悪循環に陥ってしまいます。



70,000円で賃貸中

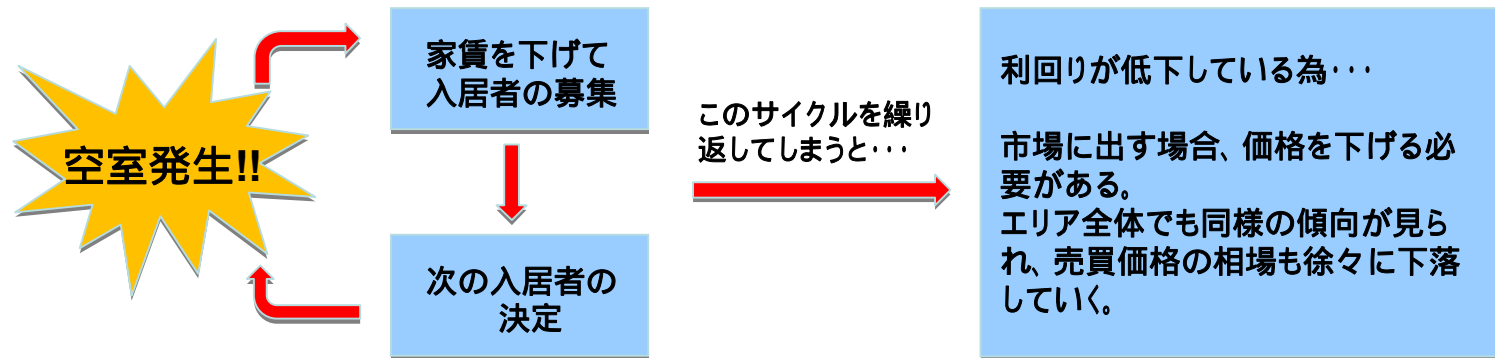


第18回 ~ 福岡でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月8日

家賃下落の悪循環が価格の下落を招く

周辺相場よりも家賃を下げて入居者の募集をすれば、确实ではありませんが次の入居者は決まりやすくなります。ただし家賃が下がれば投資物件としての利回りが低下するので、市場に出す場合に物件価格を下げる必要があります。よって、空室率の高いエリアであれば、売買価格の相場も全体的に下がっていきます。



このように、空室率の高いエリアで物件を所有した場合、家賃と価格が下落していきます。東京都と福岡県の相場の違いは空室率の違い = 賃貸需要の違いから発生したと考えられます。福岡県のすべての物件がこのようなサイクルではありませんが、不動産投資をするにあたって重要なのは賃貸需要があり空室が発生しにくいエリアを選択する事が重要だと言えます。

まとめ

福岡県の低価格で高利回りの物件は不動産投資をするに当たって非常に魅力的です。ただし、低価格の物件には低価格の理由があります。これまでの家賃の推移、周辺の相場、周辺の賃貸状況をリサーチし物件を選択する事が長期的な家賃収入の確保と物件の価値の維持に繋がります。