

## 第25回 ~ファミリーマンション投資との比較~

2011年10月27日

### ファミリーマンションとの比較

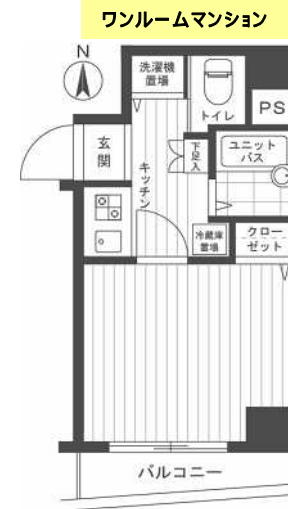
弊社ではマンション投資をする際、一般的なサラリーマンの方々には「中古ワンルームマンション投資」をオススメしておりますが、ファミリータイプの投資をご検討されていらっしゃる方もいらっしゃいます。

そこで今回はファミリータイプのマンション投資と比較してみました。

同じマンション投資でも物件価格や家賃、入居時の決定方法、内装費等大きく変わってきます。

それらを理解したうえで、メリット、デメリットを比較し、投資をスタートしましょう。

### ▶ ワンルームマンションとファミリーマンションの比較



#### メリット

#### ワンルームマンション

- ・投資金額が少額 (800万円~1600万円)
- ・内装費用が少額
- ・入居時の決断が一人で行える
- ・複数所有の場合、1戸単位で売却できる
- ・単身者が増加している為、需要が見込める

#### デメリット

- ・住宅ローンが利用できない

#### メリット

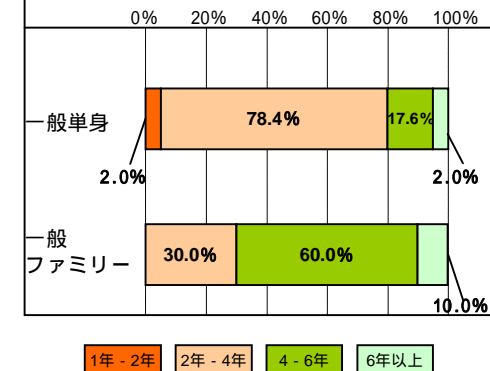
#### ファミリーマンション

- ・空室であれば、住宅ローンが利用できる
- ・入居期間は長い

#### デメリット

- ・賃貸中のままでは売却しにくい
- ・1戸で投資金額が多額になる
- ・入居時に家族の意見もある為決断が遅い
- ・内装費用や設備費用が高い (部屋数が多くなり、追い焚き等の機能も増える為)

#### 平均居住年数(首都圏)



## 第25回 ~ファミリーマンション投資との比較~

2011年10月27日

### ▶ 価格の比較

中古ワンルームマンションが800万円~1,600万円程度に対し、ファミリーマンションは中古でも2,500万円~3,500万円程度します。

投資する予算を3,000万円とした場合、ファミリーマンションでは1件のみの投資となりますが、ワンルームマンションであれば2部屋投資する事が可能になるので、空室等のリスク分散にもなり、物件にもよりますが一般的にワンルームマンション2件の方が家賃収入も多くなります。

	中古ワンルームマンション	中古ファミリーマンション
物件価格	1,500万円×2部屋	3,000万円×1件
家賃	8万円×2部屋=16万円	14万円
違い	2部屋を別々の場所に持つことによりリスクを減らす事ができる。 また、2部屋とも一緒に空室になる可能性は低く、どちらかの家賃が入ってくる可能性がある。	空室になると家賃が入ってこない。

### ▶ 入居時の判断材料

単身者がワンルームマンションに入居する際に考える事は、会社までの通勤時間や家賃がほとんどで、後は物件周辺にコンビニがあればという程度です。

その為自分だけの決断で入居を決める事ができます。

しかし、家族で入居するファミリータイプのマンションの場合は、家賃、夫が通勤距離を考え、妻は日当たりやスーパーや公園等の周りの環境を考え、子の幼稚園に空きがあるか、学区や通学距離など検討材料が多くなり、時間がかかります。

またお部屋を決める際に賃貸だけではなく、10万円以上の家賃を払うのであれば、購入してしまおうという選択肢もできます。

その為、入居期間は長くなるケースもあるのですが、一度空いてしまとなかなか入らないケースも目立ちます。

#### 部屋探して重視した条件は？

	ファミリー	男性会社員 (一人暮らし)
1	家賃	家賃
2	間取り	駅やエリア
3	駅やエリア	駅からの距離
4	立地・周辺環境	間取り
5	面積	通勤時間
6	部屋の数	初期費用
7	駅からの距離	面積

ファミリーマンションは決まりにくい！？

- ・通勤距離
- ・買物施設
- ・子供の通学距離
- ・子供の学区
- ・区等の子育て支援
- ・日当たり
- ・管理状況
- ・周辺環境

ファミリーマンションは入居に関する判断材料が多い！！

第25回 ~ファミリーマンション投資との比較~

2011年10月27日

▶ 売却時

ワンルームマンションをご購入される方々は、ほとんどが投資家の方方で、居住用として購入する方というのは、地方の方々がお子様が東京の大学に通う等の理由で購入するなどごくわずかです。

一方、ファミリーマンションの方は、住宅ローンで居住用での購入も期待できる為、売却しやすいと思われがちですが、実はファミリーマンションの方が売却も苦労するケースが目立っております。

居住用での購入は購入者からしてみると、一生に一度の買物ですから賃貸の時と同様に、日当たりや管理状態、周辺環境等多くの要素で判断されます。また、入居者がいる場合ですがオーナーチェンジのファミリーマンションは住宅ローンも使えず、高額な事から現金購入者からも相手になかなかされませんので、かなり価格を低めに設定しないと売れません。

また将来何かの理由で手元に資金が必要になった場合に、ワンルームマンションの場合は **1 部屋だけ売却するという選択肢も増えます。**

ワンルームマンション

**需要**  
購入者はほとんど投資家で実需は少ない

**売却時**  
現金購入者もターゲットにできる他、投資用ローンでの利用も可能

ファミリーマンション

**需要**  
購入者はほとんど居住用

**売却時**  
現金購入者はほとんど期待できず、居住中の場合住宅ローンも使えなくなる。

まとめ

ワンルームマンションとファミリーマンションでは、同じ金額を投資すると想定すると、多くの場合ワンルームマンションに複数投資したほうが収益も多く、リスクを抑える事ができる為、ワンルームマンションの方が有利といえる。