

発行人 (株)アーバン企画開発 三戸部 啓之

## ～最近のアパート・マンション大家さん動向～

最近、「サラリーマン大家さん」が増えています。「サラリーマン大家さん」とは、通常サラリーマンとして働き、副業として数戸のアパート経営を行う人の事を指します。購入する物件は都心や周辺部の分譲ワンルームマンションの一室 1500 万前後とされ、総額でも 2 室で 3000 万ですから比較的小手軽に不動産投資ができ、昨今の終身雇用制度の崩壊や老後の年金不安、景気の低迷などを受けて安全確実を理由に注目を集めています。



書店の投資コーナーや不動産投資セミナーなども増え、「サラリーマン」をターゲットにした不動産会社も増加しています。1980 年頃から健康や生活不安を直接かぶる階層に絞り、投資熱を煽って上場した会社も数社ありましたが、現在でもこの少規模マンション投資販売を継続しているのはたった一社「T社」しかありません。殆どが打ち上げ花火のように華々しく、5～10 年で消えていきました。

最初は「赤字を作り確定申告で所得税還付を狙う」ものでしたが、後日税制改正により網がかぶった為、税金上のメリットがなくなり敗退していきました。その後「固定資産税対策」「年金対策」と手を変え、品を変え現在まで来ています。

歴史的経緯を見るとこの手の投資ブームは大体 15 年ごとに起きています。バブル破綻後の 07 年～08 年一部の地域でミニバブル現象が起きましたが、たった 2 年で終焉してしまいました。今回は 2011 年からの現象で、不動産ファンドの破たんや金利低下も一因になっています。

一般的に「サラリーマン大家さん」は手軽なワンルームから始める方が多く、手を組む不動産分譲会社によっては、上手いかず、損をした方がかなりいました。そういうような、不動産分譲会社はそもそも、サラリーマン大家に物件を買って頂いて、仲介手数料や分譲益を得ることが主目的で、売却してからの賃貸募集や管理は人任せで殆ど何もありませんでした。安定収入がセールスポイントですから関連のサブリース会社に賃料を保証させていますが、そもそも相場より高額なので一旦退去があると賃料引き下げが一般的でした。運よく決まっても、クレーム、更新処理や滞納など様々な問題が発生し、トラブルに巻き込まれ、アパート経営から去って行く人も多いのが現状でした。当時の競売物件の多くがそのような破綻先だったものです。



ところが、最近では「サラリーマン大家さん」にセミナーなどで勧誘し、物件購入を勧める「不動産管理」の専門会社が増えてきました。最近管理戸数を急激に伸ばしている不動産管理会社の殆んどは、自社か系列でこのマンション分譲をしています。しかも資金調達を目的として上場を視野に入れており、低迷する株式市場では格好な銘柄でもあり、短期売買を狙った台湾・中国等外資の絶好の投資先です。

ある不動産会社では具体的に「3000 万円の投資で 8%程度回れば老後は安心して暮らせる」と大きく書いてありました。「3000 万円×8%＝収入 240 万円／年間 → 収入 20 万円／月ゲット！」

確かに理屈ではそうですが、長期修繕費、原状回復費、不動産管理会社手数料、税金、金利など必要経費にはあまり触れられていませんし、この単純利回りを手取り収入と鵜呑みにするサラリーマンの方が多く、安易にワンルームなどの不動産物件を購入し多くの方が失敗しています。「一番安全確実な投資先」「楽に儲けるマンション経営」と派手な宣伝とは違い、実態は「気苦労が多く」「不意な出費」は避けられません。

実際ワンルームは平均住居年数が2年程度と短く、原状回復工事や空室募集期間などを合わせると、2、3ヶ月は賃料が入って来ず、さらにシーズンを外せば、すぐに4、5ヶ月空いてしまいます。

5ヶ月の空室(5万円×5=25万円)、原状回復に10万円などが掛かるとなると、損失額は35万円です。当初年120万円の収入を見込んでいたものが85万円しか収入がなく、管理費など差し引かれると、70万円程度。結局2.3%の利回りです。給湯器故障やキッチン交換等の機器故障が加われば、さらに利回りが悪くなり、持ち出しになる事もあります。当初適用した金利が1%でも上がれば完全に破綻します。そこで多くはマンション分譲に伴い「賃料保証」をうたい文句にしていますが、保証料10%だと不動産投資のメリットはなくなってしまいます。

サラリーマン大家さんは最大、数戸しか所有していませんから、空室は死活問題。そして数年後に支えきれずに物件を手放しています。それを待っているかのように中古マンション投資専門会社がリノベーションをして新築よりも高利回りな投資物件として市場に放出して、さらに賃料の下落を招きます。今後、少子化も加わり賃貸市場(ワンルーム)はさらに悪くなると思われます。



今後のアパート経営は変化する不動産市況を正確に読み取り、「マンションは管理を買え」というように不動産管理を安心して任せられる、信頼できる不動産会社と巡り会えるかが大きな分かれ目となります。特に見落としがちなエントランス、ポスト、自転車置き場などの共用施設のチェックが不可欠でマンションの価値を決めています。投資マンションのような誰でも入居させる形では物件の品格と価値は下がってしまいますので、短期売却を前提とした保有は別として資産としては難しいと思われま

す。マンションを資産として長期間持ち続けるのは一部の方しか出来ないでしょう。サラリーマン大家さんのよう方は出口戦略としてタイミングを見て「売却⇒購入⇒売却」を行うしかありません。不動産売買は相対取引であり物件の目利きが欠かせないので、経験を積み「不動産投資家」としての判断を持てるかが失敗しない方法です。

最後に不動産投資リスクをまとめると・・・

- ① 空室は全国で20%、首都圏でも13%になっており「家賃引き下げ」圧力は強まってくる。
- ② 年数経過で老朽化が進み、構造的だけでなく新築物件の競合激化で資産価値下落が早まる。  
新築物件は一般的に購入直後に数%、10年後に20%程度価値が下がる
- ③ 少子高齢化による需要低下が、家賃下落を引き起こし収入減少、利回り低下になる。  
ネクスト調査による2008年を100だとすると礼金1ヶ月↓2011年60、敷金2ヶ月↓2011年75、  
平均坪賃料↓95
- ④ 賃料滞納も多くなり家賃保証をさせれば費用増となり利回りは一層低下する。
- ⑤ 設備故障は新築5年経過後、修繕は周期的に行う必要があり、水回りやエアコンなど度々壊れる事が予想される。  
またそれに対する迅速な対応と費用が求められる。
- ⑥ 当分は金利上昇のリスクは少ないが、返済額アップも視野に入れる必要がある。事業ローンのため一般住宅ローンに比べて金利は高く、しかも大半が変動金利である為に利回り低下や返済不能の事態もある。
- ⑦ 様々な税の政策的優遇措置があるが将来の財政危機から増税の流れも無視できない。
- ⑧ 事件事故による家賃下落、売値低下も可能性としてはある。
- ⑨ 地震などの災害により建物被害や滅失リスクもある。

地盤と新耐震基準「81年施行」を確認しないと募集上ハンデが出てくる。

以上から「不動産投資」と言えども、見切り千両と「損切」を何時も考えなくてはなりません。安全確実な投資などと惑わされない事が一番のポイントです。

資産管理課 三戸部 正治

