



投資用不動産マーケットと不動産投資の魅力

個人における不動産投資の実例



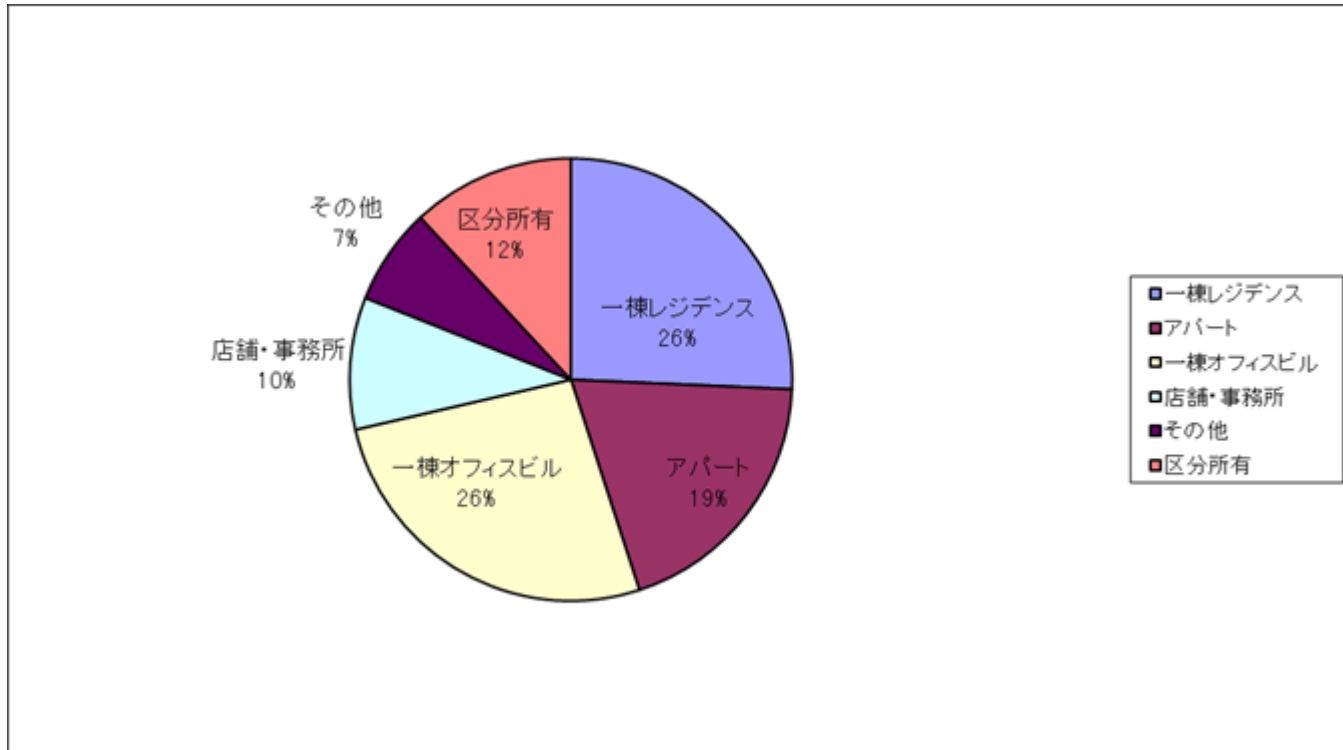
2013年5月17日  
三井不動産リアルティ株式会社



# 1. 最新都心投資用不動産マーケット ～目的に合った投資用不動産を選ぶために～

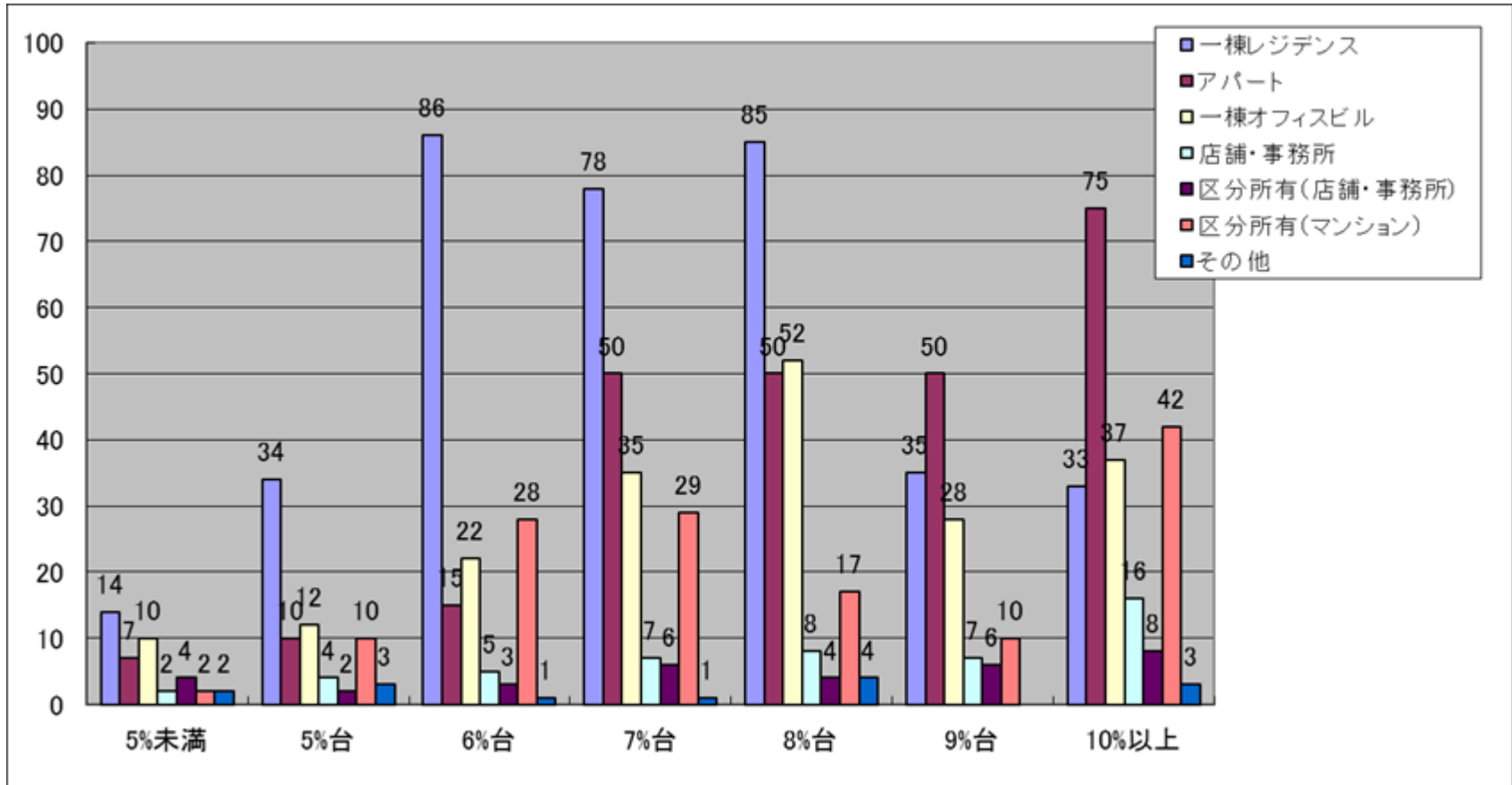


## 1-1. 私どもにお声かけいただいている個人投資顧客のニーズ



●お客様からの購入ニーズは住宅が概ね半数。

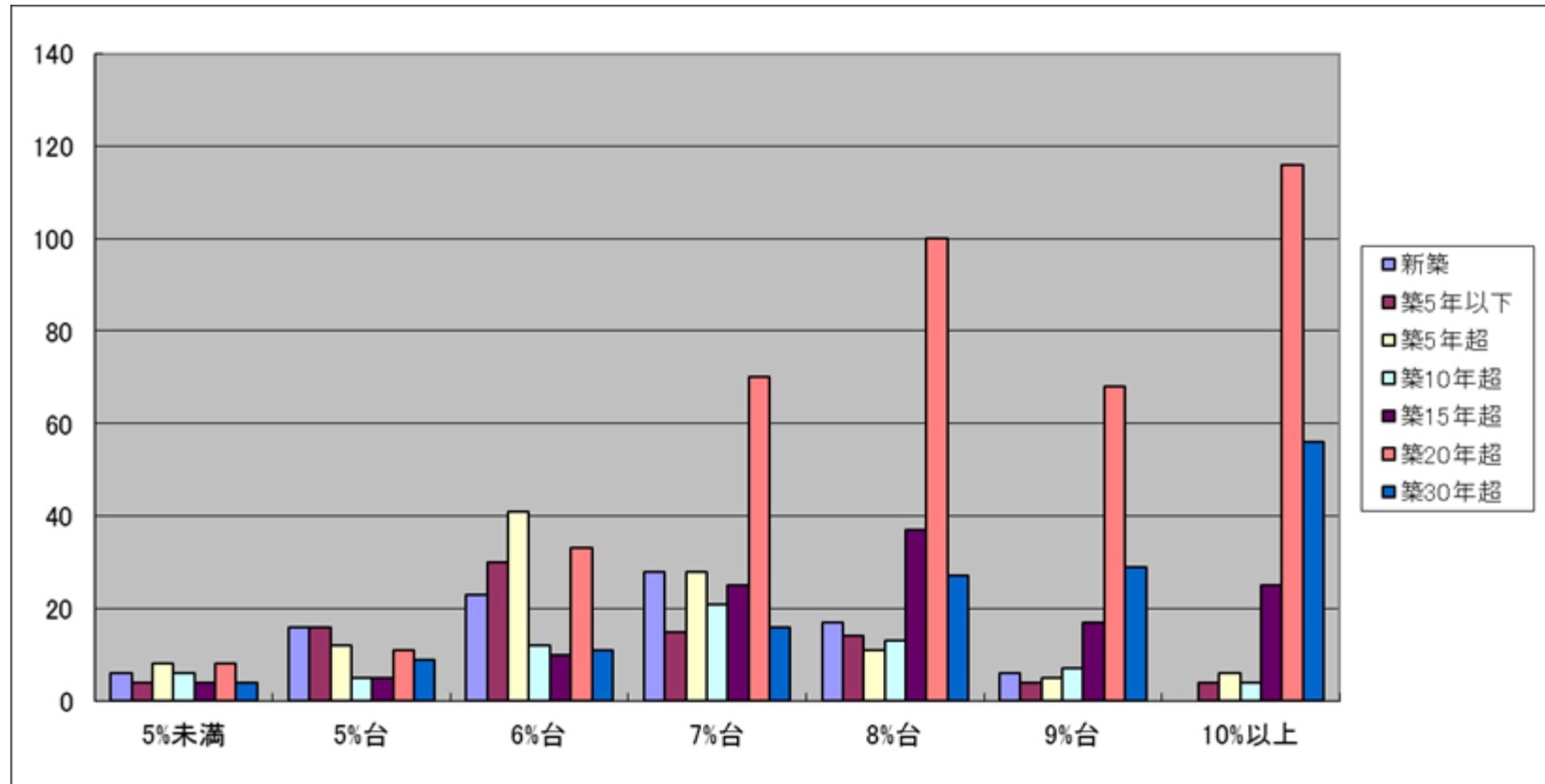
## 1-2. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産（種別×利回り）



●一棟マンションは6%～8%前後の取引が多い。

2012年4月～2013年3月、弊社調査による

## 1-2. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産（築年×利回り）



- 現状では築20年超の物件数が目立って多い。
- 求められる利回りは8%以上が最大ボリューム。

2012年4月～2013年3月、弊社調査による

# 1-3. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産 (住居系:築年×価格)

利回り帯		価格帯												総計
種別	築年数	0.5億以下	0.5~1億	1億~1.5億	1.5億~2億	2億~2.5億	2.5億~3億	3億~3.5億	3.5億~4億	4億~5億	5億~6億	6億~7億	8億以上	
一棟レジデンス	新築			5	9	7	5	3	3	2	3	1	2	40
	築5年以下		1	3	6	5	1	5	1	5	6	1	8	42
	築5年超	1	7	8	7	2	2		5	4	3	5	8	52
	築10年超	2	4	4	3	3	2	3				1	1	23
	築15年超	2	3	12	10	7	6	4	1	5	4	3	2	59
	築20年超	3	34	44	32	14	13	15	12	10	2	3	3	185
築30年超	1	11	12	4	5	3	2		4		1	2	45	
一棟レジデンス 集計		9	60	88	71	43	32	32	22	30	19	15	25	446
アパート	新築	1	32	18	5	2	1							59
	築5年以下	4	9	2	3									18
	築5年超	7	14	8	1									30
	築10年超	6	10	1	1									18
	築15年超	15	26	7	1		1	1		1				52
	築20年超	63	68	9	6	1								147
築30年超	32	27	2	3									64	
アパート 集計		128	186	47	20	3	2	1		1				388
住宅系 総計		137	246	135	91	46	34	33	22	31	19	15	25	834

2012年4月～2013年3月、弊社調査による

- 一棟マンションの価格のボリュームは20000万円まで、アパートは10000万円まで。
- 築年数は20年超の取引が多く、アパートは新築も多い。

# 1-4. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産 (オフィス系:築年×価格)

利回り帯		価格帯												総計
種別	築年数	0.5億以下	0.5~1億	1億~1.5億	1.5億~2億	2億~2.5億	2.5億~3億	3億~3.5億	3.5億~4億	4億~5億	5億~6億	6億~7億	8億以上	
一棟オフィスビル	新築								1			1	7	
	築5年以下	1	1	2		1		1	2		1		8	
	築5年超		2	1	1		1				1	1	5	
	築10年超		3	3	3	3	1						1	
	築15年超	1	7	4	4		5	4	4	2	2	4	12	
	築20年超	4	25	19	17	9	10	9	3	13	10	5	19	
	築30年超	8	35	18	8	7	5	3	3	4	1	8	15	
一棟オフィスビル 集計		14	73	47	33	20	22	17	13	19	15	19	67	
店舗・事務所	築5年以下		3	1			1					1	1	
	築5年超	3	3			1		1					1	
	築10年超	2	3	2					1				1	
	築15年超	4	5	3	2	1					1		16	
	築20年超	10	16	9	7	6	2				2	2	3	
	築30年超	24	24	3	1	3	1	3	4	1		1	1	
店舗・事務所 集計		43	54	18	10	11	4	4	4	2	3	4	7	
事務所系 総計		57	127	65	43	31	26	21	17	21	18	23	74	

- 個人投資家向け価格帯のボリュームは5000万~15000万円
- 築年数は20年超が7割超を占める。

2012年4月~2013年3月、弊社調査による

# 1-5. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産（利回り）

		利回り帯							
エリア	市区町村	5%未満	5%台	6%台	7%台	8%台	9%台	10%以上	総計
都心5区	港区	8	10	13	9	10	5	1	56
	渋谷区	2	10	9	9	7	1	4	42
	新宿区	1	4	5	9	15	5	3	42
	千代田区	2	3	4	7	17	3	7	43
	中央区	2	4	8	9	6	8	6	43
都心5区 集計		15	31	39	43	55	22	21	226
城北	荒川区							1	1
	板橋区	2	1	3	5	10	3	3	27
	文京区	2		7	2	7	2	20	
	豊島区	1	2	3	7	6	3	5	27
	練馬区 北区	2		8	3	3	3	4	23
城北 集計		7	4	22	20	27	12	13	105
城南	世田谷区	3	10	9	24	8	8	2	64
	大田区			6	7	8	3	3	27
	品川区	1	2	5	6	4		4	22
	目黒区	3	4	9	9	5	3	7	40
城南 集計		7	16	29	46	25	14	16	153
城西	杉並区	3	4	8	16	13	9	5	58
	中野区	1	4	8	11	17	12	5	58
城西 集計		4	8	16	27	30	21	10	116
城東	江戸川区						1		1
	江東区	1	2	3			6		16
	足立区						1	1	3
	台東区				2	2	2	3	9
	墨田区			1	2	2		1	6
	葛飾区			1			2	1	5
城東 集計		1	2	5	4	14	4	11	41
総計		34	61	111	140	151	73	71	641

- 弊社独自調査ではあるものの、都心5区・城南・城西で全体の8割弱を占める。
- 利回りは6~8%台。

2012年4月～2013年3月、弊社調査による



# 1-6. 都内23区の成約済の一棟投資用不動産（価格）

		価格帯												
エリア	市区町村	0.5億以下	0.5～1億	1億～1.5億	1.5億～2億	2億～2.5億	2.5億～3億	3億～3.5億	3.5億～4億	4億～5億	5億～6億	6億～7億	8億以上	総計
都心5区	港区	2	10	4	8	1	4	5	6	13	6	6	26	91
	渋谷区	4	13	6	5	7	4	3	4	6	2	7	10	71
	新宿区	2	15	16	7	7	2	1	5	1	3	2	4	65
	千代田区	1	21	11	4	8	8	3	3	3	3	4	15	84
	中央区		17	9	10	5	2	8	1	4	5	4	15	80
都心5区 集計		9	76	46	34	28	20	20	19	27	19	23	70	391
城北	荒川区	1	1	1	1									4
	板橋区	4	24	8	7	1	2	3	1		1	2	2	55
	文京区	1	7	4	3	1	2	3	2	3		1	4	31
	豊島区	4	14	4	3	5	2	4	1		2		5	44
	練馬区	5	21	9	5	2		1						43
	北区	2	4	2	2									10
城北 集計		17	71	28	21	9	6	11	4	3	3	3	11	187
城南	世田谷区	7	28	19	9	8	5	4	1	3	2	2		88
	大田区	4	11	12	8	1	1		2	1	1		2	43
	品川区	2	2	6	3	3	1		2		1	1	4	25
	目黒区	2	10	8	7	6	6	1		5	4	1	7	57
城南 集計		15	51	45	27	18	13	5	5	9	8	4	13	213
城西	杉並区	6	29	15	14	4	3	3	1	3	1	3	1	83
	中野区	5	30	15	9	6	3	3		1	1		73	
城西 集計		11	59	30	23	10	6	6	1	4	2	3	1	156
城東	江戸川区	1	1		1									3
	江東区	1	9	4	5	1	2	2	2				1	27
	足立区	3	4	2		1								10
	台東区		2	1	3	1	3	1				1	1	13
	墨田区	2	8	2		2	1							16
	葛飾区	4	2	4		1	1							12
城東 集計		11	26	13	9	6	7	3	2			1	3	81
総計		63	283	162	114	71	52	45	31	43	32	34	98	1028

- 価格帯は5000万～1.5億が目立って多い。
- ボリュームゾーンでの世田谷・中野・杉並の人気の高いことがわかる。

2012年4月～2013年3月、弊社調査による

## 1-7. 都心投資用不動産マーケット【まとめ】

10

### 成約事例から推測される所感

#### ■1. 種別について

- ・成約件数では、レジ・アパート・ビルの順に多い。ビルはレジと比較すると賃料変動リスクが大きいいため、個人の方はリスクの少ないレジの取引が多い。
- ・**全体的にみると6%台～8%台の物件が成約。**
- ・築年・利回りを合わせると、20年超で8%～10%台が最大ボリューム。
- ・築20年を経過すると、大規模修繕等のコストや手間が負担となったり、減価償却がとれなくなるため、売却するケースが散見される。

## 1-8. 都心投資用不動産マーケット【まとめ】

11

### 成約事例から推測される所感

#### 2. 築年・価格について

①アパートの価格のボリュームゾーンは、5,000万～10,000万。築20年超のもの  
と築浅物件の取引が多い。

借入殆ど無しで高利回りの古アパートを好むか専門の不動産業者が新築のア  
パートを建築し、個人投資家が購入しているケースが多く見受けられる。

特に直近では1億以下の価格帯は過熱しており、購入申込みが重複する例も  
目立つ。

②レジ系は、5,000万～20,000万で、築20年超のものが多い。

RC構造だと法定耐用年数が47年と長いため、ある程度の期間、借入可能かつ  
収支計算の見合う利回りの物件が主に取引される。

今年に入ってからには相続対策として低利回りであっても購入されている。

③オフィス系は、5,000万～15,000万で、築20年超。

## 1-9. 都心投資用不動産マーケット【まとめ】

12

### 成約事例から推測される所感

#### ■3. エリアについて

エリア毎の成約数の多さでは都心5区が4割程度と最多。6%程度の利回りで成約している物件は住居系が中心であり、事務所系は8%前後が主な取引水準。

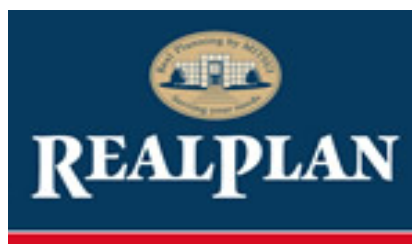
その他では、**賃貸需要の強い世田谷を筆頭とする城南エリアと杉並・中野の城西エリア**中心で、価格帯は1.5億、利回り7~8%程度の小中規模の物件が多く成約している。

直近では市況の過熱感と利回りを重視しない相続対策目的の購入希望増加があいまって利回りは低下傾向にあり、都心5区と城南では5%台での成約もみられる。



## 2. 不動産投資の魅力とリスクコントロール

～リスクを理解し、コントロールする方法～



三井不動産リアルティネットワーク

## 2-1. 不動産投資を始めた方の動機と目的は？

14

低金利下での資産運用として

資産運用のポートフォリオバランスのために

公的年金の+α、老後の生活資金として

本業収益の補助として、安定収入のために

当面用途のない不動産を組み換え

相続税の節税対策として

売却益(キャピタルゲイン)を期待して

## 2-2. 個人資産家にとっての不動産投資とは

### (1) 金融投資商品と賃貸用不動産の比較

		収益性				流動性 (換金化)	安全性 (元本保証)
		運用時 収入	運用時 収益力	課税所得 種類	所得税等 税率		
普 預	通 金	利息	×	利子 所得	20%	○	○
上 株	場 式	配当	○	配当 所得	10%	○	×
外 預	貨 金	利息	△	利子 所得	20%	○ 両替手数料	×
賃 不	貸 用 産	賃料	○	不動産 所得	総合 課税	△	×

## 2-3. 個人資産家にとっての不動産投資とは

### (1)金融投資商品と賃貸用不動産の比較

	換金時利益に対する課税	換金時損失の通算	換金時損失の繰越し
上場株式	<b>特例期間中 税率 10%</b>	株式・株式投信 売買益と通算可	3年間繰越し可
外預金	雑所得 総合課税	雑所得 との通算のみ	不可
賃貸用 不動産	<b>長期譲渡所得 税率 20%</b>	<b>不動産譲渡益 との通算のみ</b>	<b>不可</b>



## 2-4. 個人資産家にとっての不動産投資とは (2)不動産投資のメリット・デメリット

不動産投資とは・・・

インカムが基盤の、中長期間の安定的な投資

極端な価格変動リスクが少ない

相続税評価上有利な取扱を受けられる

借入利用によるレバレッジ効果

税メリット等を  
享受しながら  
安定した収益が  
期待できる

一方、不動産投資のデメリットは・・・

流動性が低い

管理の手間やコストがかかる

投資額が大きい傾向がある

資金が  
長期固定化、  
キャピタルロスの  
可能性がある

メリットを最大限に活かし、デメリットを補完する  
事業戦略が必要

## 2-5. 不動産投資、まず何から考えるか

### 個人投資家が投資用不動産を選ぶための 3つのポイント

#### 投資目的の 明確化

- ・ インカムゲイン
  - ・ キャピタルゲイン
  - ・ 相続税評価額の  
圧縮
- ⇒投資目的に  
優先順位をつける

#### 市場・物件の 見極め力

- ・ 目的に合った形態  
立地、エリア等
- ・ 法的リスク
- ・ 建物の品質
- ・ 管理状態
- ・ 将来性           等

#### 適正利回りの 追求

- ・ 利回りの考え方
  - ・ リスク/リターンの  
見極め
  - ・ 価格の妥当性
- +
- ・ 適切な運営管理  
(コスト・内容etc.)

# 3. 不動産投資の実例

～初めての不動産投資事例～



### 3-1 目的別・不動産投資のケーススタディ

#### (1) 資産形成を目的とした不動産投資

プロフィール

老後の資産形成を考えているサラリーマン、50歳代

投資の  
目的

- ◆キャッシュのみの資産運用から、バランスを重視した**ポートフォリオ**へ
- ◆将来的に収入が減ったとき(退職後)のための**所得**の確保

当初の  
ご希望条件

- ◆自己資金3割、～3,500万円まで、区分マンション
- ◆表面利回り**6.5%以上**、賃料収入17万円/戸・月～
- ◆**都心部**、賃貸需要の多いエリアが希望

ご購入  
物件

- ◆江東区、東京メトロ 駅徒歩3分
- ◆RC造、地上8階建、築14年
- ◆物件価格：**約3,200万円**
- ◆表面利回り：**6.9%**
- ◆間取り：2LD・K+W
- ◆分譲仕様のマンション

都心部への通勤・利便性の良い立地  
駅近／ファミリー層の需要も見込める／一定の賃貸需要が期待できる

### 3-2. 目的別・不動産投資のケーススタディ

#### (2) 相続対策を目的とした不動産投資

**プロフィール** 都心在住の経営者、将来のご子息への相続対策を検討

**投資の目的** ◆保有資産の多くが金融資産、将来の相続税対策が必要

**当初のご希望条件** ◆収益性よりも資産性重視で、価値が下がりにくい物件を希望



#### 相続対策(相続税評価額の圧縮)を考える場合のポイント

- ◆時価 > 相続税評価額(土地: **路線価**、建物: **固定資産税評価額**)
- ◆評価減特例(**貸家評価**、**小規模宅地の評価減**)などの利用

#### ご購入物件

- ◆港区、東京メトロ 駅徒歩4分
- ◆ RC造、地上45階建
- ◆築5年、タワーマンション
- ◆物件価格 : **約6,000万円**
- ◆相続税評価額 : **約1,500万円**
- ◆表面利回り : **4.7%**

約75%の評価額圧縮  
土地・建物(6,000万円→1,500万円)

資産性を事前に把握

安定した賃貸需要の見込み

「出口(売却)」を想定した物件選び

### 3-3. 不動産投資のリスクとリスクマネジメント

#### ■ 金利変動リスクへの対応

- 初期投資時の適正な借入比率
- 借入金の繰上返済

#### ■ 賃料下落・空室への対応

- 賃貸マーケット調査(エリアマーケット、物件の競争力 etc.)
- 購入時のレントロールはマーケットに対して適正か？
- 賃貸住宅に関しては空室保証が利用可能

#### ■ 滞納、テナント対応

- PM会社への委託、保証会社(住宅賃料)への委託 etc.

#### ■ 建物価値低減への対応

- 適切な時期に、適切な追加投資を行なう
- 資産価値を長く維持するためには、早めの対応が肝心

目的に合った物件選び + 不動産投資のリスクを低減させるノウハウで  
“後悔しない”不動産投資が可能！

## (参考資料) 投資用不動産の主な利回り種類

### ■ 表面利回り

⇒ 年間収入 ÷ 物件価格

### ■ ネット利回り

⇒ (年間純収入) ÷ (物件価格 - 諸費用)

### ■ 投下資本利回り

⇒ (初年度純収入 - 借入返済) ÷ 投下自己資金

単年の  
インカムゲインに  
注目した利回り

### ■ 総合収益利回り

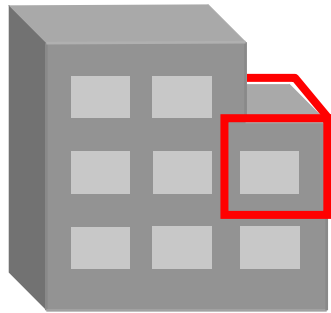
$$\left( \begin{array}{l} \text{所有期間中の} \\ \text{賃貸収入総額} \end{array} + \text{売却収入} \right) - \text{投下自己資金}$$

投資期間・  
キャピタルゲインにも  
注目した利回り

投下自己資金

÷ 所有期間  
(年)

(参考資料) 投資用不動産の主な利回り種類



物件価格 **5,000万円**

初期費用 **300万円**

全額自己資金  
(5,300万円)

自己資金  
3,300万円  
借入金  
2,000万円  
借入条件  
2.5%、30年

収入：賃料 **300万円/年**

支出：維持コスト等 **75万円/年**

表面利回り  
 $300 \div 5,000$   
= **6.0%**

表面利回り  
 $300 \div 5,000$   
= **6.0%**

年間純収入 **225万円/年**

ローン金利 **50万円/年**

(ローン返済総額 **94.8万円/年**)

ネット利回り  
 $225 \div (5,000 + 300)$   
= **4.2%**

ネット利回り  
 $225 \div (5,000 + 300)$   
= **4.2%**

年間収支 **175万円/年**

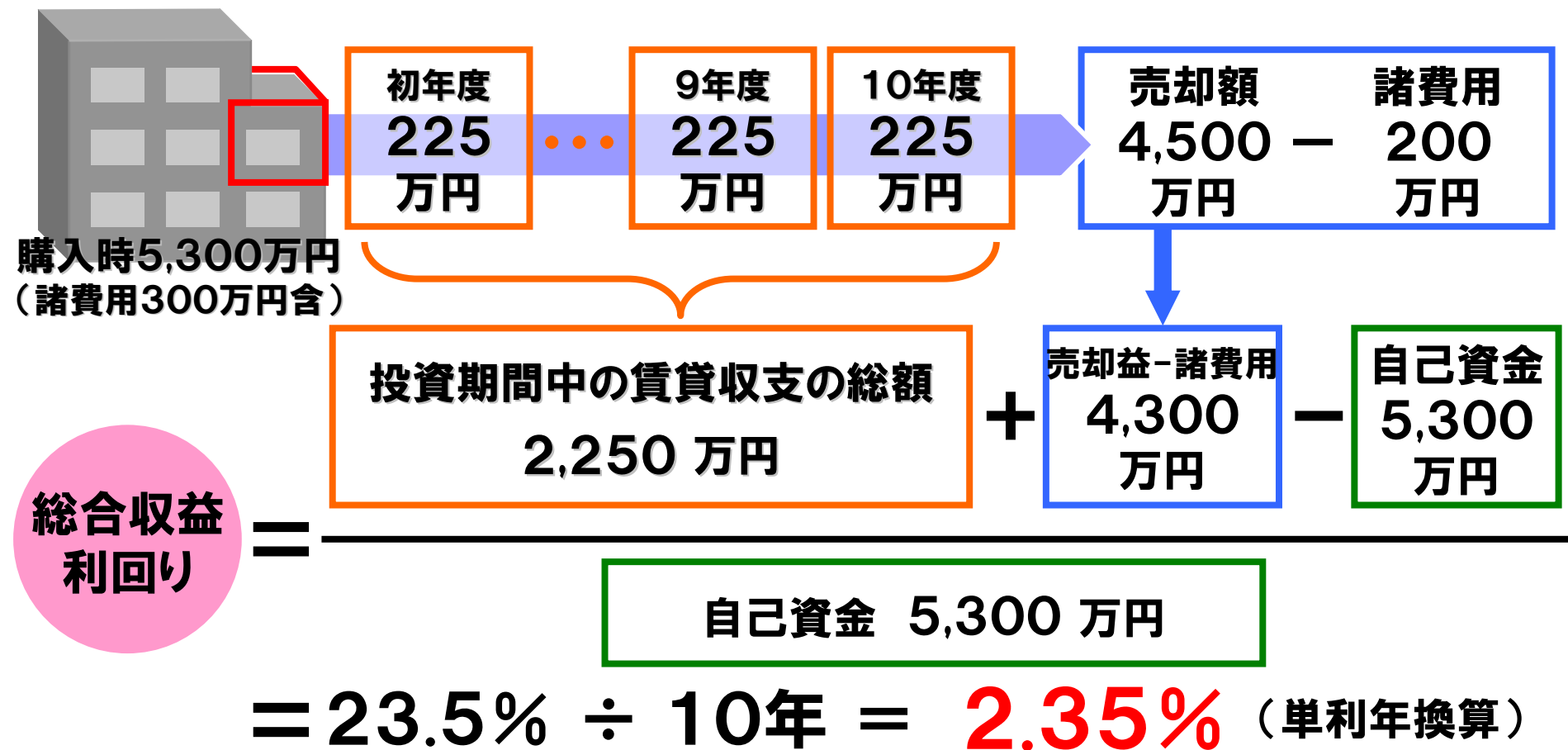
投下資本利回り  
 $225 \div (5,000 + 300)$   
= **4.2%**

投下資本利回り  
 $175 \div 3,300$   
= **5.3%**



(参考資料) 投資用不動産の主な利回り種類

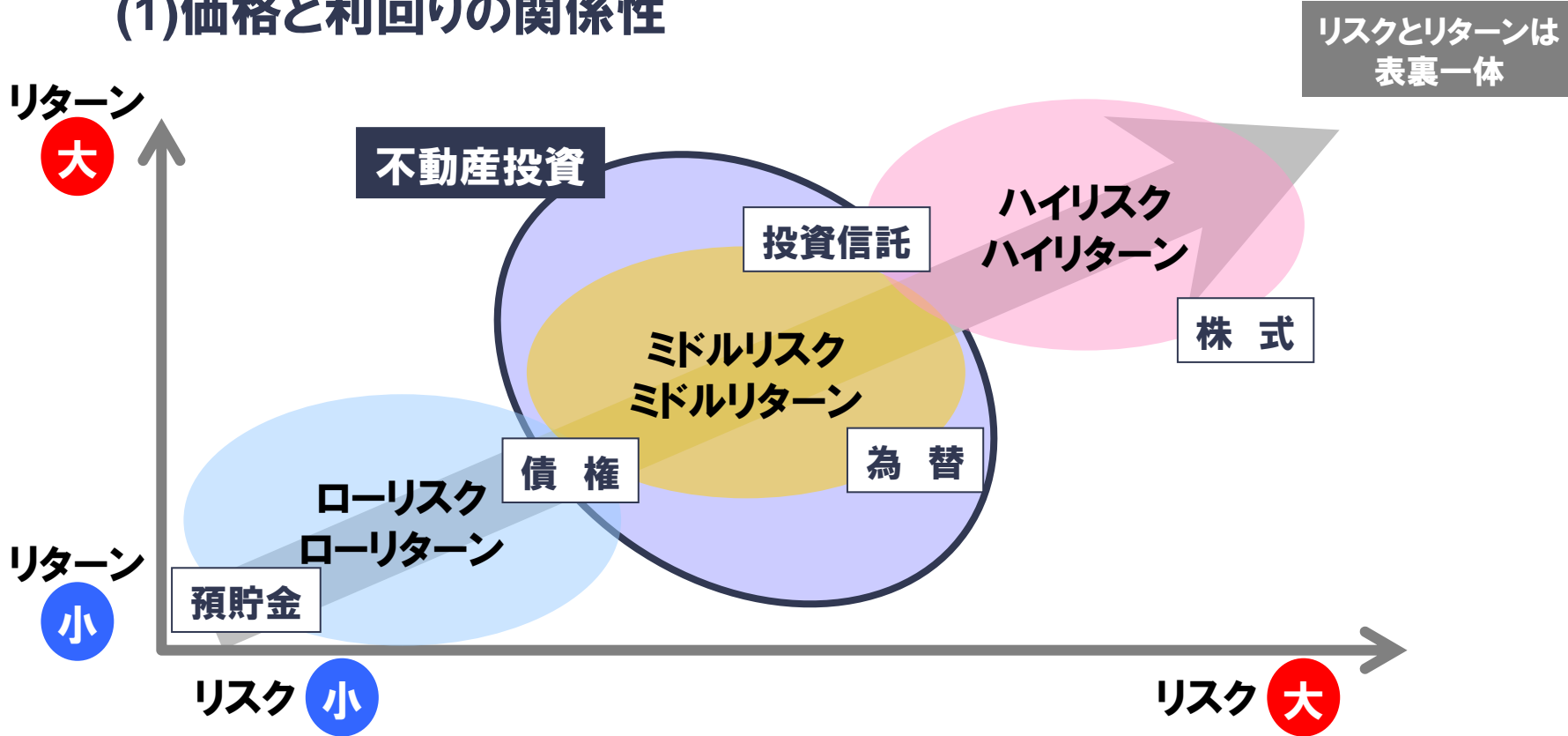
仮に年間収支(225万円)が10年間続き、  
10年後に4,500万円(売却諸費用約200万円)で売却した場合(※)



(※)購入時価格の90%水準にて売却

# (参考資料) 投資用不動産の選び方

## (1) 価格と利回りの関係性



不動産投資は“インカムゲイン”主体のミドルリスク・ミドルリターンの商品  
 対象の不動産の特性によって、更に異なる投資ポジションを持つ  
 築年数 / 立地 / テナント内容 / 建物・管理状況 / 自己資金の状況

# (参考資料) “最善のタイミング” で “最適な投資用不動産” に出会うために 物件の情報を集める前のチェックポイント

## Check Point 1 ご購入の主目的

- 資産形成、相続対策、年金代わり、ポートフォリオ etc.
- 目的に適する不動産のかたちは、それぞれ異なる

## Check Point 2 物件の所在エリア

- 賃貸マーケット、エリアの将来性、地縁 etc.

## Check Point 4 期待利回り

- 表面利回りベース

## Check Point 3 建物の種別

- ビル、賃貸マンション、アパート、土地 etc.

## Check Point 5 築年数

- 新築、築浅、築15年以上 etc.

## Check Point 6 ご予算

- 物件の購入価格

## Check Point 7 融資の利用

- 全額自己資金、一部借入、全額借入 etc.

ご自身のご要望に沿った投資用物件情報を、  
スピーディーに！ / スムーズに！ / 的確に！  
手に入れることが可能となります。

# 三井のリアルプラン 不動産投資サポート

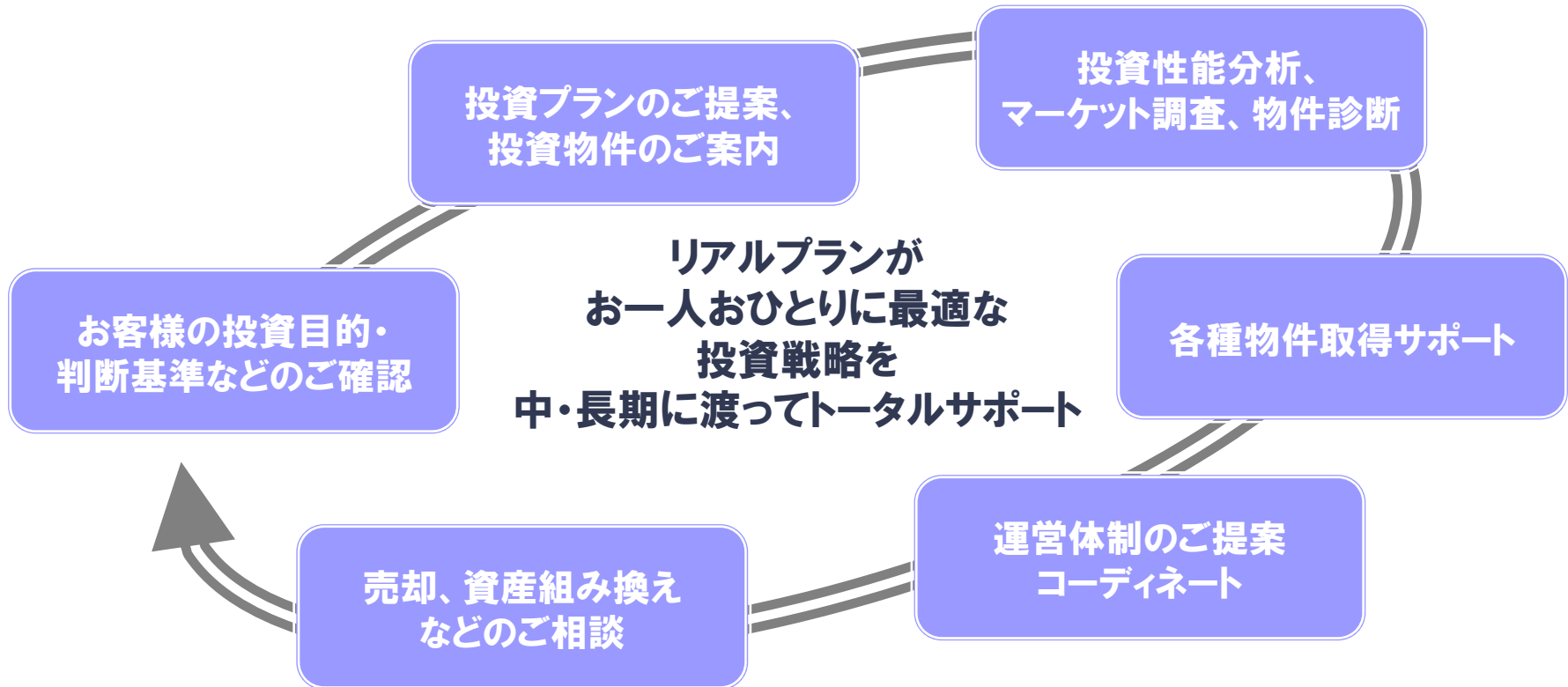
投資用不動産を  
購入したい

所有する投資用  
不動産を売却したい

資産の組み換えを  
検討している

外部税流出を  
軽減したい

不動産投資に関する様々なご相談に、ワンストップでご対応いたします



## 総合力とネットワークで、お客様の多様なニーズにお応え

リアルプランでは、資産形成・活用等不動産に関する様々なご要望にお応えいたします。

リアルプランがコンサルティング窓口となり、三井不動産グループの各企業、税理士、弁護士、司法書士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。

不動産流通からの視点だけにとどまらず、関連する実務の視点からお客様の資産形成をサポートいたします。

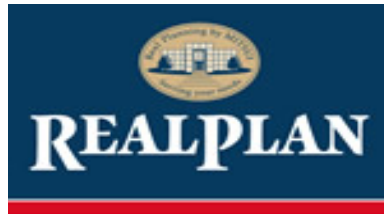
お買い替え専門スタッフ  
一戸建からマンションへ  
都心から郊外へなど幅広く対応

ご売却専門スタッフ  
ご自宅の売却、敷地の一部売却に  
よる建て替えなどのご相談

事業用・投資向き不動産専門スタッフ  
自社ビルや事業用地  
また、投資のご相談

有効活用専門スタッフ  
賃貸・駐車場経営  
遊休地の活用等のご相談

相続・税務対策専門スタッフ  
相続対策  
不動産売却時の税務相談



三井不動産リアルティネットワーク



## 三井不動産リアルティ株式会社 コンサルティング営業部



0120-321-376

東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング10階  
(総合受付9階)

[www.realplan.jp](http://www.realplan.jp)

・本資料は2013年(平成25年)4月時点で施行されている税制に基づき作成したものです。  
 ・本資料に掲載されているデータは、各種の信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。  
 ・本資料の記載の内容は、一般的な法律・税務上の取り扱いを記載したものであり、諸条件により取り巻くすべての状況に適合してその効果等が発揮されるものではありません。このため、本資料に記載した内容に従って、実際に取引をされた場合や実務を遂行された場合、その期待される効果等が得られないケースもございますので、予めご了承ください。  
 また、実際の取引等をご検討の際には、今後の制度改正の動きに加え、具体的な実務動向や法解釈の動き及び個別の状況等に十分ご留意いただき、弁護士、公認会計士、税理士等の専門家にご相談の上、ご自身の責任において最終のご判断をいただきますようお願い申し上げます。