

Vol. 6

専門家コラム

### 3分で読める！区分マンション投資のメリットとデメリットを解説

1/3

不動産投資を行う時、多くの方が初めて投資対象として購入した物件は、区分マンションだったのではないのでしょうか？

また、「これから不動産投資をはじめよう」と考えている方も、1つめは「区分マンション」にしようと思う方が多いと思います。

区分マンション投資を1室からはじめて区分マンション投資の良さを実感し、部屋数を増やす方もいますし、また複数室所有して、その後は1棟モノの賃貸住宅（賃貸マンション）を購入したという方もいます。区分マンション投資は不動産投資における「はじめの1つ」であることが多いわけですが、投資対象としては「メリットとデメリット」があります。

今回は、区分マンション投資のメリットとデメリットを簡単に解説します。



#### ○ 区分マンション投資のメリット

- メリット1 投資金額が少ない
- メリット2 運営管理がラク
- メリット3 流動性が高い
- メリット4 物件が多い

#### △ 区分マンション投資のデメリット

- デメリット1 1室だけなら、空室リスクが気になる
- デメリット2 高利回りだが 担保評価が低い物件には注意
- デメリット3 1室だけでは節税額が小さく、収益も少ない

Vol. 6

専門家コラム

## 3分で読める！区分マンション投資のメリットとデメリットを解説

2/3

## 区分マンション投資の4つのメリット

不動産投資においては、区分マンションや1棟の賃貸マンション、ビルといった実物不動産への投資と、JREITのような証券化された商品への投資に大別されます。これらの違いとメリット・デメリットについては改めて別のコラムでお伝えしようと思いますが、ここでは実物不動産投資へフォーカスします。

**メリット1 投資金額が少ない**

実物不動産投資の中では、区分マンション投資、その多くを占めるワンルームマンション投資は実物不動産投資の中でも最も小さな金額で始めることができます。都心の超一等地物件でやや広めのワンルームマンションでは4000万円を超える物件もありますが、新築物件でも概ね2000万台～3000万円台で購入できます。中古物件なら、築年数が経った郊外物件なら1000万円以下の物件もあります。

また、購入に際しては多くの物件でローンが使えるため、自己資金は少ない金額で始めることができます。

**メリット3 流動性が高い**

区分マンションは購入する方、また手放す方が多いため流通量が多く、時流にもよりますが、売却しようと思えば、それほど苦労せずに売れます。1棟賃貸マンションなどは、金額が張るため、好況時はいいですが不況期は売却に苦労することもあります。

**メリット2 運営管理がラク**

購入した物件に賃借人をつけたり、入退去の手続きを行ったりすることなどは、プロパティマネジメント（以下PMと表記）と言いますが、これらは専門の会社があり、一般的なワンルームマンションですと数千円程度で委託でき、つまり投資家は税を納めたり等以外は何もしなくてもよいということになります。かりに、自分で行っても大きな手間ではありません。

**メリット4 物件が多い**

メリット③とも関連しますが、特に中古物件のワンルームマンションは物件数が多く、投資の選択肢が多くなります。その中から「これだ！」と思える1室を見つけることも楽しみの1つと言えます。

Vol. 6

専門家コラム

## 3分で読める！区分マンション投資のメリットとデメリットを解説

3/3

逆にデメリットも考えてみましょう。

### デメリット1 1室だけなら、空室リスクが気になる

賃貸需要の多いエリアではあまり気にしなくてもいいですが、1室しか所有していない場合、その部屋が空室になれば、所有物件の空室率は100%となります。ワンルームマンションは、おもに大都市部に立地しているものが多く、景気などに左右されにくいものです。一方で、大学のキャンパス周辺の物件も多く、新型コロナウイルスの影響が大きかった時には、空室が増えました。もし1室しかなければ、ローン支払いが重くのしかかることとなります。そのため、ワンルームマンション投資では複数室所有される方が多く見られます。

### デメリット3 1室だけでは節税額が小さく、収益も少ない

さきほど「1室だけなら、空室が気になる」と述べましたが、ワンルームマンション1室だと、実物不動産投資で享受したい節税効果が少なく、また収入から支出を引いた収益も少なく「この程度か」とこぼす投資家も少なくありません。サラリーマンや個人事業主（士業）の方が「はじめて不動産投資を行う方の1つ目」としてはいいかもしれませんが、ある程度の資産がある方は、複数室の購入がおすすめです。

### デメリット2 高利回りだが担保評価が低い物件には注意

築年数の経った郊外の物件などで見られるのが、金融機関からの担保評価が低い物件です。担保評価が低い物件では、LTV(=購入金額に対してのローンの割合)を低くする必要があります。つまり自己資金を多く投下すれば購入できるということです。こうした物件は高利回り物件が多いので、自己資金が潤沢にある方は、いいかもしれません。しかし、その物件を手放す際には、「自己資金が一定額以上ある投資家」を探す必要があり、流動性が低くなります。

### より詳しく知りたい方は、 東急リバブルにご相談

ここまで、区分マンション投資の「これだけは知っておきたい」メリット・デメリットをお伝えしました。もちろん、これ以外にもメリットやデメリットはありますので、東急リバブルのアドバイザーの方にじっくりと説明を受けるといいでしょう。



## COLUMNIST PROFILE

### 吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。  
立教大学大学院 博士前期課程修了。

(株)船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役 不動産研究所長 を経て 現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演は毎年年間30本を超える。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く 不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。多数の媒体に連載を持つ。

(レギュラー出演)  
ラジオNIKKEI「吉崎誠二のウォームアップ 840」（ニュース解説番組）  
「はいさい！沖繩デュアルライフ」（吉崎誠二×新山千春）  
「吉崎誠二・坂本慎太郎の至高のポートフォリオ」（不動産投資番組）

テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

吉崎誠二公式サイト<http://yoshizakiseiji.com/>

## ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標

（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。

投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2022年1月18日時点公表分です。

各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。