

## 小口化不動産と中古マンションには、どのような違いがあるか？

当社の小口化不動産は、iAsset は 50 万円から、JAsset は 500 万円から購入することができます。予算に合わせて持てるのが大きな特徴で、今回は 500 万円分、2 年後には 600 万円分、など任意のタイミングで購入されている方も多いです。

他方、中古マンション等を買う場合との比較について質問を頂くこともあります。

そこで今回は、小口化不動産を買った場合・同額の中古マンションを買った場合について、実際に市場に出ている案件を基に比較していきます。

### 【条件】

①小口化不動産・・・コンシェルシア JAsset 500 万円分  
一般的な JAsset 物件を想定しています。

②中古マンション・・・大手中古物件サイトにて掲載されている物件  
(賃料月額 32,000 円で賃貸中でした。)

表にすると①と②には、下記のような違いがあります。

	①コンシェルシア JAsset	②中古マンション
金額	500 万円 (5 口)	500 万円
物件の立地	東京都心 及び都心近郊	東京市部 (最寄駅より徒歩 12 分)
築年数	新築・築浅	築 38 年 (1984 年築)
広さ	25 m <sup>2</sup> ~35 m <sup>2</sup> (1K)	16.38 m <sup>2</sup> (ワンルーム)
宣伝されている利回り	約 3%	7.68%

### 【見た目の利回りは中古マンションの方が高いが・・・？】

これをご覧になった方は、JAsset は確かに立地や設備等は優れているが、利回りの差はいかんともしがたいのでは？と思われる方もいるかもしれません。

ただ、中古マンションの利回りは“表面利回り”（家賃÷物件価格）で、**建物管理費や修繕積立金の額など**、不動産運用のなかでかかる経費が全く考慮されていません。

それでは、一般的な不動産会社で言われる「実質利回り」（家賃から月々の建物管理費、修繕積立金を引いたもの）をもとに、もう一度確認してみましょう。

	①コンシェルシア JAsset	②中古マンション
管理費月額	控除の上利回り計算されている	6,560 円
修繕積立金月額	控除の上利回り計算されている	3,240 円
実質利回り	約 3%	5.33%

中古マンションにおいて宣伝されていた最初の利回り「7.68%」が、2%以上も低下しています。一方、JAsset には管理費・修繕積立金は利回りに計算されているため実質利回りは変わりません。

### 【考慮されるべき数値は他にもある】

しかし、利回りについて考慮すべきものは実はこれだけではありません。

不動産の広告で実質利回りとされているものでも、計算に見込んである経費の範囲が違ってきます。

例えば、コンシェルシア JAsset では含まれている下記の費用、

- ・固定資産税 ・損害保険料 ・エアコンや浴室乾燥機などの故障、取換費用
- ・入居者退去時のクロス張替費用

といったものは、**表面利回りにはもちろん、実質利回りにもほとんど含まれていません。**

	①コンシェルシア JAsset	②中古マンション
固定資産税、損害保険	控除の上利回り計算されている	年間 20,000 円~30,000 円
設備費用、クロス張替	控除の上利回り計算されている (※1)	入替毎に 50,000 円程度
突然の費用発生リスク	低い	高い
上記を含んだ実質利回り	約 3% (※1)	5.33%よりさらに低下

(※1) 費用発生時点の積立金より高い額となった場合は、利回りが低くなる可能性があります。

一般に、賃貸収益物件は築年数が経ったものであればあるほど設備等の故障のリスクが高く、想定外の出費が発生する可能性がより高まりますので購入する前に注意が必要です。

また、修繕積立計画がまともに策定されていないマンション等や、管理組合で借入れを起こしているマンション等は、急な出費や値上がり等のリスクがあります。

見た目の利回りだけを見ていると、こういった点を見落としてしまう事が多くなります。

(※) 利回りの考え方については、2022 年 10 月発行小口化アセット通信 32 号の

3、「実質利回りのいろいろ」をご覧くださいければと思います。

<https://www.iasset.tokyo/magazine/magazine-92.html>

### 【考えておかねばならない出口 その上で大切な立地】

最後の重要な点が出口です。言い換えると売却する時にどのくらいの価値があるか、です。

仮に想定に近い利回りで運用できたとしても、売却する時に値下がりしているような物件や売却が難しい物件では、まさに元も子もないことになってしまいます。

この売却時の価値、売却の容易さを考える際に大きなポイントが「立地」となります。

**不動産において、部屋の内装や設備は交換、リフォーム、リノベーションなどで新しくすることはできますが、立地だけは変えることができないからです。**

好立地の物件は、不動産市場における価格が上昇時に、その恩恵をいち早く受けることも特徴です。

昨今の市場を見ても全てのエリアが同じ割合で上がっているという事では無く、希少性の高い都心や都心に近いエリアの方がより上昇傾向は強い状態です。

一方で好立地の物件はどうしても高額になる中、ご自身の予算に合わせて持つことができることが JAsset の強みです。手軽さと資産性の高さを兼ね備えた JAsset は、同額のマンションと比べ安全性も将来性も高いといえる商品で、安定運用にはお勧めです。