

Rich Dad

Robert Kiyosaki

Poor Dad

Letter 9月号
Part 1



マンション投資は 「資産形成」にならない？



菅野 譲
(かんの ゆずる)

問題です！

新築マンションは築30年経つと、どのくらい資産が減少するでしょう？

A：70% 減少

B：50% 減少

C：30% 減少

さて、どれだと思いますか？

少しだけ考えてみてください。

・
・
・

いかがでしょうか？

実は、正解は「A」の70%減少なんです。

これは、つまりどういうことかと言うと・・・

もしあなたが、新築マンションに投資をしたとすると、
30年後には、資産形成どころか、70%も資産を減らしてしまうということなんです…

2019 年 首都圏の築年数別 マンション価格動向

図表 1-1 は、2019 年の首都圏の築年数別に分けた中古マンションの価格動向を折れ線グラフにしたものです。
図表 1-2、1-3 はその数値を表にしたものです。

参考：成約価格とは実際に取引された物件の平均価格のことを指しています。また、新規登録価格とは、東日本不動産流通機構に登録された売り出し物件の平均価格を指しています。

図1-1 中古マンションの築年帯別平均価格

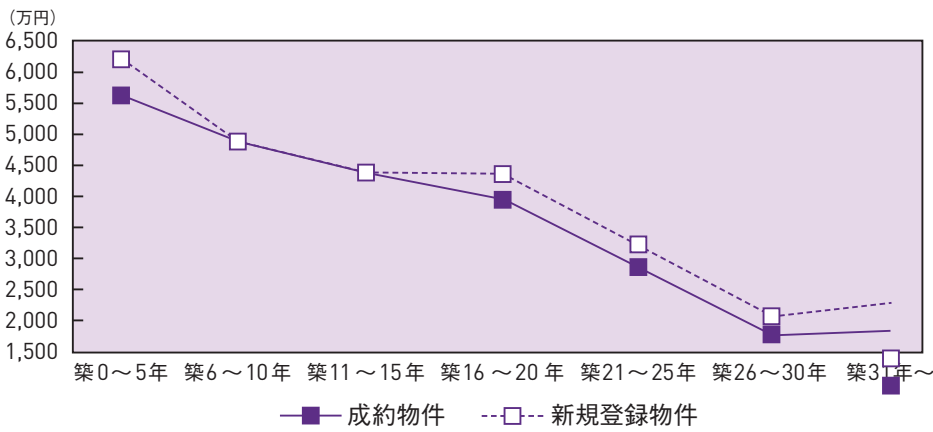


図1-2 中古マンション成約状況（万円、㎡）

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	5,619	66.58	84.39
築6～10年	4,885	66.56	73.38
築11～15年	4,391	70.22	62.53
築16～20年	3,941	71.60	55.04
築21～25年	2,846	66.65	42.70
築26～30年	1,787	58.20	30.71
築31年～	1,835	56.59	32.42

図1-3 中古マンション新規登録状況（万円、㎡）

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	6,179	59.36	104.11
築6～10年	4,860	59.67	81.45
築11～15年	4,344	62.30	69.74
築16～20年	4,331	69.18	62.61
築21～25年	3,190	65.14	48.98
築26～30年	2,049	52.96	38.69
築31年～	2,264	51.66	43.83

出典：公益財団法人 東日本不動産流通機構 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_202002.pdf

図表 1-2「中古マンション成約状況」を見ると、

築 0 ～ 5 年で 5,619 万円

築 26 ～ 30 年で 1,787 万円

で成約していることがわかります。

ということは、新築から 30 年経つと、資産価値は 3,832 万円も減ってしまうことになります。

つまり、30 年で「69%」も資産価値が減少してしまうわけです。

年間にすると 127 万円。

1 ヶ月約 10 万円ずつ資産が減少していることになります。

さらに、築 21 ～ 25 年、築 26 ～ 30 年を見てください。

築 21 ～ 25 年 2,846 万円

築 26 ～ 30 年 1,787 万円

この築年数の間には一気に、1,059 万円、つまり約 37% も資産価値が減っているんです。

例えば、築 25 年の中古マンションを購入したとしましょう。

すると、5 年で 1,059 万円資産価値が減るわけですから、1 年あたり 211 万円、月々 17 万円ずつも資産価値が減っていくんです。

とても恐ろしいですね…

ここで、勘の良い方は、こう思うかもしれません。

「2019 年は、東京オリンピックの需要もあって、マンション価格が高騰していたからじゃないの？」

確かにそう思うのも無理はありません。

アベノミクスによって価格が上がり始めたのは 2013 年頃。

では、その前年であるマンションの成約金額がここ近年で 1 番低かった 2012 年はどうだったのでしょうか？

見てみましょう。

2012 年 首都圏の築年数別 マンション価格動向

図表 2-1 は、2012 年の首都圏の築年数別に分けた中古マンションの価格動向を折れ線グラフにしたものです。
図表 2-2、2-3 はその数値を表にしたものです。

図2-1 中古マンションの築年帯別平均価格

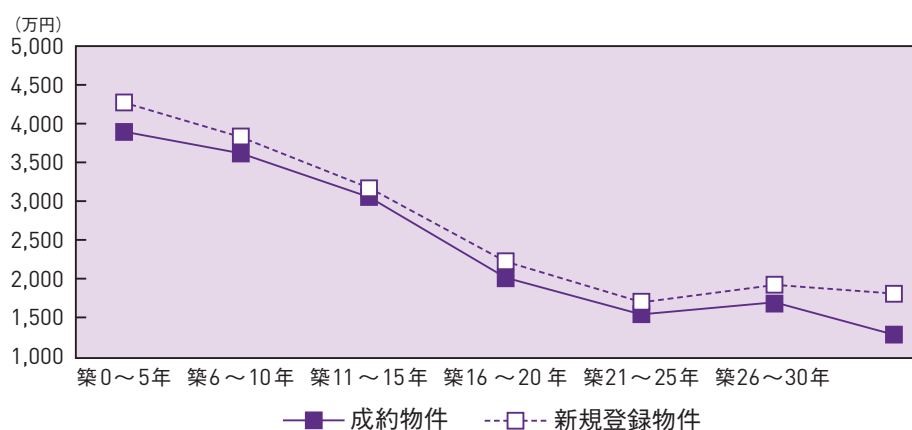


図2-2 中古マンション成約状況 (万円、㎡)

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	3,917	72.31	54.17
築6～10年	3,641	72.09	50.50
築11～15年	3,090	70.32	43.94
築16～20年	2,004	64.05	31.29
築21～25年	1,551	60.35	25.70
築26～30年	1,689	60.74	27.81
築31年～	1,287	57.01	22.57

図2-3 中古マンション新規登録状況 (万円、㎡)

	価格	面積	㎡単価
築0～5年	4,298	67.69	63.49
築6～10年	3,837	66.47	57.72
築11～15年	3,162	66.59	47.49
築16～20年	2,234	61.69	36.21
築21～25年	1,699	53.30	31.87
築26～30年	1,926	53.79	35.81
築31年～	1,820	54.39	33.46

出典：公益財団法人 東日本不動産流通機構 http://www.reins.or.jp/pdf/rt/rt_201303.pdf

図表 2-2「中古マンション成約状況」を見ると、

築0～5年 3,917 万円

築26～30年 1,689 万円

で成約していることがわかります。

ということは、2012 年だと、新築から 30 年経つと、資産価値は 1,689 万円減ってしまうことになります。つまり、30 年で「56%」資産価値が減少してしまうわけです。

年間にすると 56 万円。

1 ヶ月約 4.6 万円ずつ資産が減少していることになります。

それでは、資産価値が大きく減少する築年数はどうでしょう？

2019 年だと、築 21 ～ 25 年、築 26 ～ 30 年で 37% も資産価値が減っていました。

2012 年を見ると…

築 11 ～ 15 年 3,090 万円

築 16 ～ 20 年 2,004 万円

築 21 ～ 25 年 1,551 万円

築 11 ～ 15 年、築 16 ～ 20 年の間には、1,086 万円、つまり約 35% も資産価値が減少。

築 16 ～ 20 年、築 21 ～ 25 年の間には、453 万円、つまり約 22% も資産価値が減っていることになります。

例えば、築 20 年の中古マンションを購入したとしましょう。

すると、5 年で 453 万円資産価値が減るわけですから、1 年あたり 90 万円、月々 7.5 万円ずつも資産価値が減っていくんです。

マンションの成約金額がここ近年で低かった 2012 年であっても、上記のような下落幅になっています。

そして、**直近5年のマンションの成約金額を見ても、資産価値は約63～70% 近く下落しており***¹、年によって大きく変わるということはないと見られます。

マンション投資は資産形成になるのか？

例えば、あなたが築 25 年の中古マンションを購入したとしましょう。

先ほどの 2019 年の推移で見ると、

築 21 ～ 25 年 2,846 万円

※ 1 参考：公益財団法人 東日本不動産流通機構 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/nmw/NMW_2019/NMW_2019_1_15.pdf

築 26 ～ 30 年 1,787 万円

となり、資産価値は 1,059 万円減っていることになります。

そして、5 年所有している間に、37% も資産価値が減ってしまいます。

もし、あなたがその 5 年間を賃貸で貸していたらどうなるでしょう？

家賃収入はありますが、資産価値の下落幅に加えて、修繕費、固定資産税などの支出、空室期間なども考慮しなければいけません。

さて、あなたは不動産投資でいくら儲けることができると思いますか？

もしあなたがマンション投資をするなら、そのようなことを想定しておく必要があります。

今回の例は、首都圏の成約価格を例にしましたが、
名古屋、大阪などであっても大きく変わらない数字になるでしょう。

地方に関しては、人口が減っている地域であれば、さらに下落幅が大きくなる可能性があります。

マンションの資産は建物価格の比率が多いため、土地付建物の収益物件よりも下落幅が大きくなります。

マンション投資は、資産形成といっても、価格（資産）が下落していくものだとことを覚えておいてください。

マンション投資をしている方の話はよく聞きますが、これを知ったあなたは、必ず下落幅と支出を考慮したうえで、不動産投資をするようにしましょう！

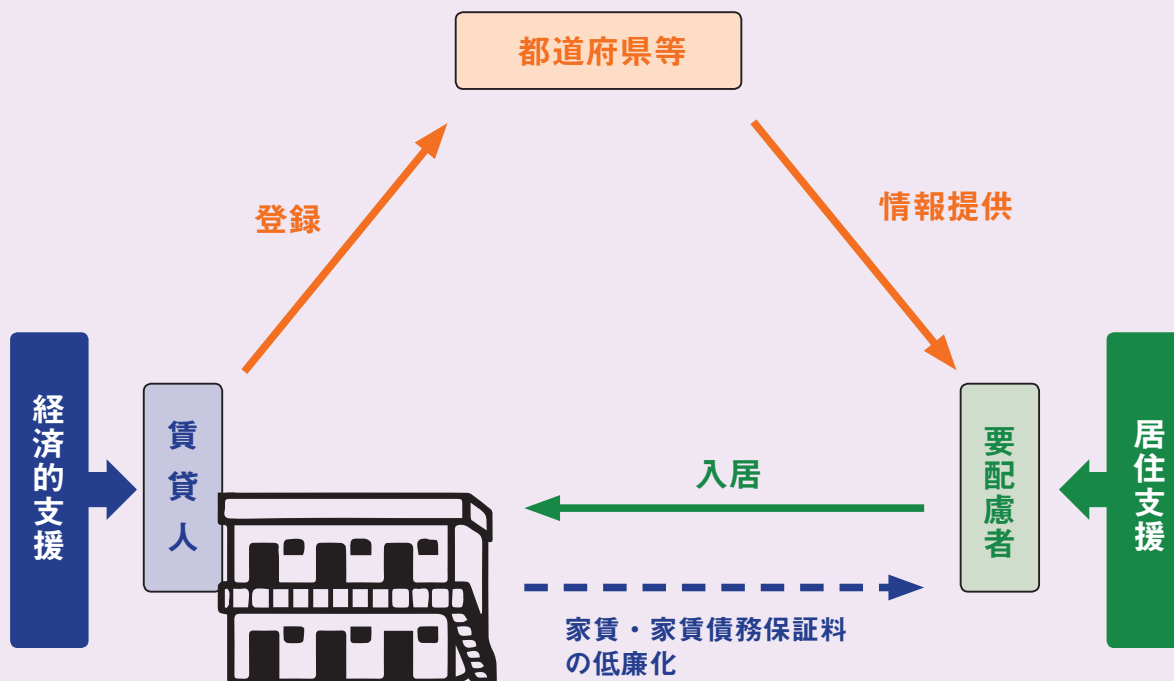
ちょっとためになる豆知識

コロナ禍により失業者、所得減少者が増える可能性がまだまだあります。

もし、あなたがこれから不動産賃貸業をやる際には、こんな制度を使ってみるのも一つの手かもしれません！

セーフティネット住宅

これは、民間の空き家を活用した、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯など）の入居を拒まない賃貸住宅のことです（下図参照）。



出典：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度について」https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

この制度には、3つのメリットがあります。国土交通省が出している資料も合わせて見ていきましょう。

メリット①：属性を選ぶことができる。

以下のように、入居者（長期で入居する可能性がある）の属性を選ぶことができます。

入居対象者

- ☐ 低額所得者 ☐ 被災者
- ☐ 高齢者 ☐ 身体障害者
- ☐ 知的障害者 ☐ 精神障害者
- ☐ その他障害者 ☐ 子育て者
- ☐ 外国人 ☐ 中国残留邦人等
- ☐ 児童虐待を受けた者
- ☐ ハンセン病療養所入所者等
- ☐ DV被害者 ☐ 帰国被害者等
- ☐ 犯罪被害者等 ☐ 生活困窮者
- ☐ 保護観察対象者等
- ☐ 国土交通大臣が指定する災害の被災者
- ☐ その他

出典：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「セーフティネット情報提供システム」<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

私の経験上、低額所得者は、一度入居するとなかなか転居しません。

例えば、生活保護の方は、一度借りるとずっと借りてもらえる可能性が高いのです。

このように、長期間借りてくれそうな属性を選ぶことによって、安定した賃貸経営を行うことができます。

メリット②：改修費が出る

以下のように、住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助が出ます。例えば、「自己資金で修繕費用が賄いきれない…」という場合に利用してみるのもありでしょう。

改修費への支援

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	<ul style="list-style-type: none"> ・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） ※上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率・補助限度額	国 1/3	国 1/3 + 地方 1/3
	国費限度額：50 万円 / 戸 ※ 共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合 100 万円 / 戸	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下） ・被災者世帯 等	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等（月収 38.7 万円（収入分位 70%）以下） ・低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下） ・被災者世帯 等
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 ※ 例 東京都文京区：6.7 万円、大阪市：6.4 万円 静岡市：5.4 万円、青森市：4.4 万円	<ul style="list-style-type: none"> ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。
その他主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・要配慮者専用住宅としての管理期間が 10 年以上であること。 ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること。 	

※その他、住宅金融支援機構による登録住宅に対するリフォーム融資等がある。

※国による直接補助は平成 31 年度までの時限措置。

出典：国土交通省「改修費補助の概要」<https://www.mlit.go.jp/common/001267462.pdf>

物件を購入して、1K の 2 部屋の間取りを合体させて 2LDK にしても改修費の補助が出るなど、使い方は様々です。

リフォームにかかる費用を抑えることができれば、利回りをあげることができます。

メリット③：入居者への家賃補助がある

以下のように、住宅確保要配慮者専用の住宅について、家賃の補助が出ます。

長期間借りてくれそうな属性を選ぶことに加えて、このように国からの家賃補助も出るので、賃貸経営はさらに安定したものになります。

家賃・家賃債務保証料の低廉化支援

**住宅確保要配慮者専用の住宅について、
家賃及び家賃債務保証料の低廉化に係る費用に対して補助を行う。**

	家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料の低廉化に係る補助
事業主体等	大家等	家賃債務保証会社等
低廉化対象世帯	月収 15.8 万円（収入分位 25%）以下の世帯 ※ 生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給している世帯を除く。	
補助率・補助限度額	国 1/2+ 地方 1/2 （国費限度額：2 万円 / 戸・月）	国 1/2+ 地方 1/2 （国費限度額：3 万円 / 戸・年）
	※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して 24 万円 / 戸・年を限度として併用可能。	
低廉化前の家賃	近傍同種家賃と均衡を失しないこと。	
支援期間	・管理開始から原則 10 年以内等 ※ただし、同一入居者への補助の総額が国費で 240 万円を超えない場合は、最長 20 年間	－
その他の要件	・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること。	－

出典：国土交通省「家賃・家賃債務保証料の低廉化補助の概要」<https://www.mlit.go.jp/common/001267463.pdf>

セーフティネット制度では、このように家賃・家賃債務保証料の低廉化支援を使えば、国から家賃の補助が出ますし、物件を購入して改修する必要がある場合は、改修費も補助が出ます。

これから、短期的にはコロナウイルスにより失業者、所得減少者が増え、長期的には超高齢化社会、インバウンドも増えてきます。

セーフティネット住宅は、不動産投資のリスクをより少なくすることができる 1 つの方法ではないでしょうか？

< 免責事項 >

- ・当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資判断や運用戦略のご検討にあたり参考となる情報の提供を目的として作成されたものであり、実際の投資等に関わる最終的なご決定はお客様ご自身のご判断で行って頂きますようお願い致します。
- ・当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資におけるいかなる利益も保証するものではなく、また、投資の結果によってお客様が思わぬ損害を被る可能性もあるため、投資を行われる際にはお客様ご自身で投資のリスクを慎重に検討されますよう併せてお願い致します。
- ・当社の商品、およびコンテンツに掲載されている情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等によっておりますが、当社がこれらの情報の正確性等について、全て、独自に検証しているわけではありません。当社はこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何らの表明又は保証をするものではありません。当社は、当社の商品、およびコンテンツの内容及び提供、並びにお客様による第三者への開示等について、お客様その他当社の商品、およびコンテンツの閲覧者に生じた一切の損害、損失又は費用について、損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害結果損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含め、これらについて債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何を問わず、何ら責任あるいは義務を負わないものとします。
- ・当社の商品、およびコンテンツ中における、シミュレーションやバックテストについては参考データ等のご提供を目的として作成したものであり、将来の利回りを保証するものではありません。

Rich Dad Poor Dad Letter 9月号 - Part1（第二版）

発行日 2021年1月
著者 ロバート・キヨサキ
発行者 寺本隆裕
発行所 APJ Media 合同会社
大阪府大阪市中央区南船場2丁目5番12号
クリスタファイブ 10F

©2021 APJ Media, LLC All rights reserved.

※この電子書籍の全部または一部を無断で複製、転載、改竄、公衆送信すること、および有償無償にかかわらず、本データを第三者に譲渡することを禁じます。