

不動産投資の手法別 メリット、デメリットとは？ 1棟物件

メリット

- ・担保評価が出やすい
- ・出口戦略の方法が色々ある
- ・運営費比率が区分に比べて低い
- ・自販機などの雑収入が狙える

デメリット

- ・修繕の費用がかかる
- ・立地条件が区分より劣る場合が多い

区分マンション

メリット

- ・修繕費用は積立金があり、一度に発生しない
- ・価格帯が低い
- ・一棟と比べると好立地の場合が多い

デメリット

- ・担保評価が低い
- ・出口が基本的には中古なので売却のみ
- ・雑収入が少ない

不動産投資の立地別 メリット、デメリットとは？ 都心

メリット

- ・空室リスク、賃料の下落率が低い場合が多い
- ・賃料水準が高く、修繕費用の負担率が低い
- ・部屋の面積が狭くても需要がある
- ・入居者のバリエーションが多い
- ・土地の価値が高い

デメリット

- ・利回りが低い
- ・ある程度の自己資金が必要な場合がある
- ・ライバルが多い

地方

メリット

- ・利回りが高い
- ・積算評価が出やすい
- ・ライバルが少ない

デメリット

- ・空室リスク、賃料の下落率が高い場合がある
- ・賃料水準が低く、修繕費の負担率が高い
- ・土地の価値が低い場合がある
- ・需要と供給のバランスや人口などをしっかり調べる必要がある

不動産投資の"築"別 メリット、デメリットとは？ 新築

メリット

- ・ローンの期間が長い
- ・建物減価償却期間が長いので長期にわたって償却可能
- ・当初の賃料設定では新築プレミアム(相場より高い)の賃料設定
- ・修繕などのランニングコストが低い

デメリット

- ・賃料の下落を考慮しなければならない(中古以上の家賃)
- ・元金が減りにくく、担保余力が低い(積算評価)
- ・一度の減価償却費が低い

中古

メリット

- ・家賃の下落が止まっている(適切な保守が必要)
- ・一度の減価償却費が高い
- ・リフォームによる差別化ができる可能性がある(資本改善)

デメリット

- ・ローン期間が短い場合が多い
- ・減価償却期間が短い
- ・賃料が低水準
- ・ランニングコストが高い場合が多い

不動産投資の構造別 メリット、デメリットとは？ RC

メリット

- 空構造的に長期にわたって運用できる(災害にも強い)
- ・減価償却期間が長い
 - ・木造より賃料水準が高い
 - ・耐用年数が長い場合
出口が取りやすい場合が多い

デメリット

- 建築コストやメンテナンス費用が高い
- ・償却期間が長いので一度の償却費が低い
 - ・出口での建物解体費用が高い

木造

メリット

- ・改築、建替がしやすい
- ・土地の融通が効く
- ・建築コストやメンテナンス費用が低い

デメリット

- ・運用期間が短い
- ・賃料水準が低い
- ・評価が出にくい
- ・新築以外融資期間が短い