

## 新築アパート vs 中古アパート

～投資するならどっちがよいのか？～

<この記事のポイント>

- アパート経営について、新築アパートと中古アパートそれぞれの特徴について、表面利回り、融資条件、収支、契約不適合責任による買主保護、4つの視点から整理。
- 新築と中古のそれぞれの特徴と違いを正しく理解した上で、自身の今の状況(経験や属性)を踏まえ、投資判断することが重要。

### 1. はじめに

不動産投資としてアパート経営を始める際、多くの方が新築アパートか中古アパートかで悩むと思います。新築 vs 中古、これはアパート経営に限らず明確な答えが出ない永遠のテーマのような気がします。今回の記事では、新築アパートと中古アパート、それぞれの特徴についてまとめました。

### 2. 表面利回りの高さ

アパート経営に限らず、不動産投資を考える際、多くの方がまずチェックするのが「表面利回り」です。

表面利回りとは、年間家賃収入(満室想定時)の物件価格に対する割合のことで、物件価格をどのくらいの期間で回収できるのかを知る目安となります。例えば、表面利回りが10%であれば、10年で物件価格分を家賃収入で回収できるという意味になります。

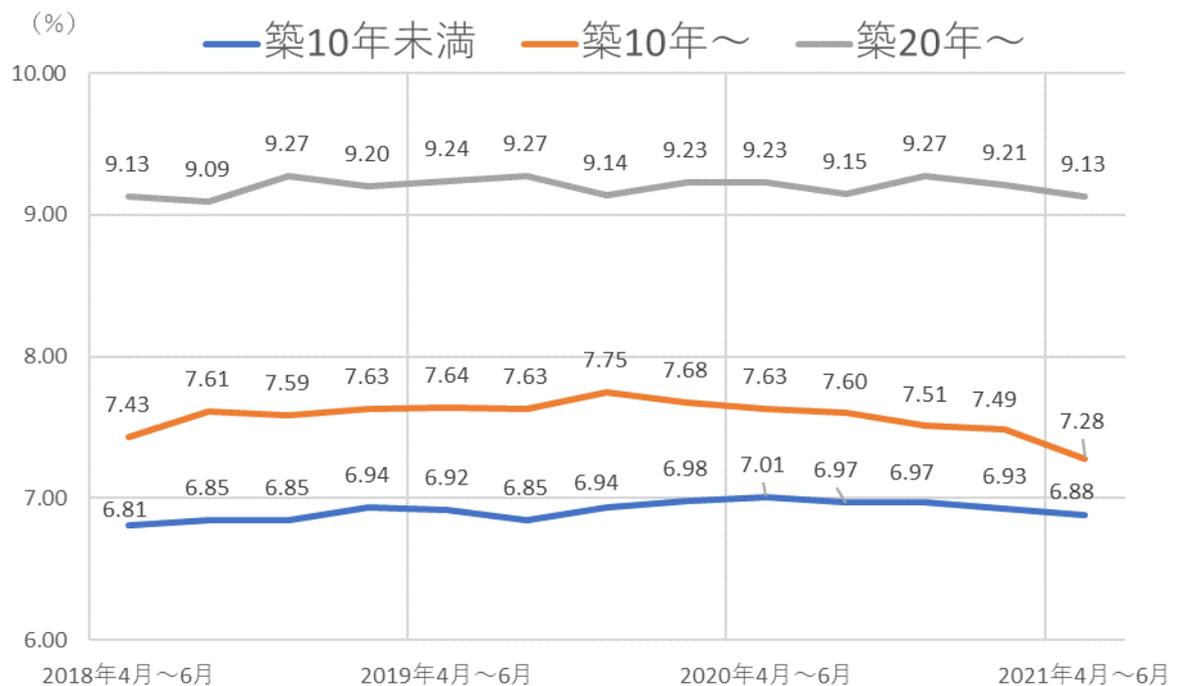
では、新築と中古では表面利回りはどちらが高いのでしょうか。結論から言うと、「中古」のほうが高くなります。その理由は表面利回りの計算式を考えればわかります。

$$\text{表面利回り}(\%) = \text{年間家賃収入(満室想定時)} \div \text{物件価格} \times 100$$

この計算式からもわかるとおり、表面利回りに影響するのは、年間家賃収入と物件価格です。

一般的に、アパートは築年数が古くなるほど家賃も価格も下がります。しかし、家賃より価格の下がりの方が大きい傾向があるため、築年数が古いアパートほど表面利回りは相対的に高くなる傾向にあるのです(図表1)。

(図表1) 築年別利回りの推移 (一都三県)



(出所) 不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家 (けんびや)

「収益物件 市場動向 四半期レポート 2021年4月～6月期」を基に筆者作成

表面利回りの高さだけで判断すると、価格が安くて表面利回りの高い中古アパートが有利に思えます。しかし、実際にアパート経営をしていくにあたっては、表面利回り以外にもチェックすべき大事なポイントがあります。

### 3. 融資条件の良さ

アパート経営を検討する際に、物件価格や表面利回り以上に重要なのが、アパートローンの融資条件の違いです。融資条件には融資金額、金利、返済方法(元利均等 or 元金均等)および融資期間の4つの要素がありますが、なかでも融資期間はアパート経営の収支バランスに大きな影響を与えます。ここでは、アパートに多い木造を例に説明します。

一般的に金融機関は、「物件の法定耐用年数－建築後の経過年数(築年数)」内で融資期間を定めます。木造の法定耐用年数は22年ですので、最長の融資期間は22年となります。ただし、一部の金融機関では、新築の場合で建物が一定基準をクリアすれば法定耐用年数22年ではなく、最長30年や35年で融資してくれるところもあります。

例として、融資金額1億円・金利2%・元利均等返済として、①期間30年で融資を受けた場合、②期間20年で融資を受けた場合、③期間10年で融資を受けた場合、の3つのケースで融資期間の長短が年間返済額にどのくらい影響するか比較してみましょう(図表2)。

(図表2) 融資期間が年間返済額に与える影響

融資金額1億円、金利年2%の場合

融資期間	年間返済額※
30年	444万円
20年	607万円
10年	1,104万円

※1万円未満は四捨五入で算出

(図表2)のとおり、融資金額と金利が同じ条件でも、融資期間によって年間返済額は大きく違います。融資期間30年と10年では年間返済額が660万円も差があるのです。当然その分、年間の手取り額も大きく減少します。

金融機関によって条件は異なりますが、中古より新築の方が融資期間は長いというのはどこの金融機関でも同じです。もし中古アパートを購入するのであれば、築年数が新しい物件の方が年間返済額は少なくなり、年間手取り額は多くなります。

また、築年数が古いアパートの融資期間が短いということは、将来の売却にも不利になることを意味します。例えば築10年の中古アパートを購入して10年後に売ろうとすると、売却時点では築20年になります。融資条件が厳しくなるため買い手が付きにくくなるおそれがあるのです。たとえ保有し続けることを前提に購入する場合であっても、将来の売却(不動産投資の出口)まで想定することは、物件選びの大事なポイントです。

#### 4. 収支の良さ

##### <収入面>

収入は家賃×戸数×稼働率です。同じ立地で比べた場合、家賃水準は中古より新築の方がやや高い傾向があります。その後、築年数が古くなるほど、家賃水準は下がりにやすくなっていきます。

また、収入は1戸あたりの家賃水準だけでなく、空室率にも左右されます。表面利回りは満室想定時(稼働率100%)の賃料で計算されています。しかし、実際には満室になるとは限りません。前述のとおり、一般的に表面利回りは築年数が古いアパートほど相対的に高くなりますが、一方で空室が増えるおそれもあります。空室率は築年が古いほど高くなる傾向にあるからです。

もちろん、新築だからといって必ず満室になるとは限りません。ゼロから入居者を募集する必要があるという点では、新築は不確定要素が多いとも言えます。その点、すでに稼働中の中古アパートは、現在の賃料や稼働状況、近隣物件との比較をしたうえで選べるというメリットがあります。

##### <支出面>

支出のなかで新築と中古で違いが出るのは修繕費です。新築は自然災害でもない限り、数年間はほとんど修繕費がかかりません。一方で、中古は築年数が古くなるほど建物は劣化していくため、修繕費は増えていきます。築年数が新しい物件であればまだ良いですが、築10年以上経過している中古物件の場合は、室内の設備状況について売主自身も正しく把握できていないケースも多いため、それらのリスクもすべて覚悟の上で購入するしかありません。築10~15年を超えると、外壁や屋根などの大規模修繕も必要になり、金額もかさみます。購入後に想定外の大規模修繕で収支計画

が大きく狂ってしまうリスクをできるだけ回避するため、中古アパートを購入するときは、大規模修繕をいつしたか、設備をいつ交換したかなど調べられることを徹底的に調べた上で購入することが望ましいです。

### 5. 契約不適合責任の違い

アパートを購入する際に締結する不動産売買契約においても、新築と中古で大きな違いがあります。それは「契約不適合責任」です。

契約不適合責任とは、2020年4月1日の民法改正で、これまでの瑕疵担保責任に変わって登場したものです。売買物件に契約不適合(目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの)があった場合、一定期間について売主が買主に対して負う責任のことをいいます。

特に中古アパートを購入する場合、契約不適合責任は万が一の際のセーフティーネットとなるため、非常に重要なポイントです。

しかし、中古物件の場合、売主が個人であることが多いため、売主側の条件で契約不適合免責となることがほとんどです。個人売主は、物件を売却した後も責任を負わされることを嫌がるため、ほとんどの中古物件は売買の条件に「契約不適合免責」と記載されています。その場合、万が一購入後に雨漏りなどが発覚しても、売主に責任を追究することができず、すべて自己責任で直すしかありません。

ただし、売主が宅建業者の場合は、宅建業法に規定があり<sup>1</sup>、売主は物件の引き渡しの日から最低2年間は契約不適合責任を負います。

一方で、新築物件を購入する場合、売主は建築した不動産会社であることがほとんどです。その際は必ず契約不適合責任が発生します。また、新築物件の場合は「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)<sup>2</sup>」によって、売主は物件の引き渡しの日から10年間は契約不適合責任を負います。これは、買主にとってとても安心できるポイントです。

新築か中古かによって、売主に責任を追究できる期間が大きく違いますので、購入する際の大事なポイントであることは間違いないでしょう。

---

<sup>1</sup> 宅建業法 40 条 (担保責任についての特約の制限)

<sup>2</sup> 品確法 95 条 (新築住宅の売主の瑕疵担保責任)

### 6. まとめ

ここまでの内容をまとめると、(図表3)のようになります。

(図表3) 新築アパート vs 中古アパートまとめ

	新築	中古
表面利回りの高さ	△	○
融資条件の良さ	○	△
収支の良さ	○	△
契約不適合責任の違い	○	△ or ×

新築は、中古より表面利回りは低いですが、経営リスクは低い。

中古は、新築より表面利回りは高いが、経営リスクも高い。

このように、新築、中古どちらもメリット・デメリットがあり、どちらの方が良いとは言えません。

- ・経営リスクは極力とりたくないなので、新築にしよう。
- ・新築は物件価格が高くて予算に合わないなので、少額の中古にしよう。
- ・物件の目利きと経営には自信があるので、より高いリターンが見込める中古にしよう。

上記の判断はどれも間違っていないです。

重要なのは、新築と中古の違いを正しく理解した上で、自身の今の状況(経験や属性)を踏まえ、判断することなのです。

### 参考資料

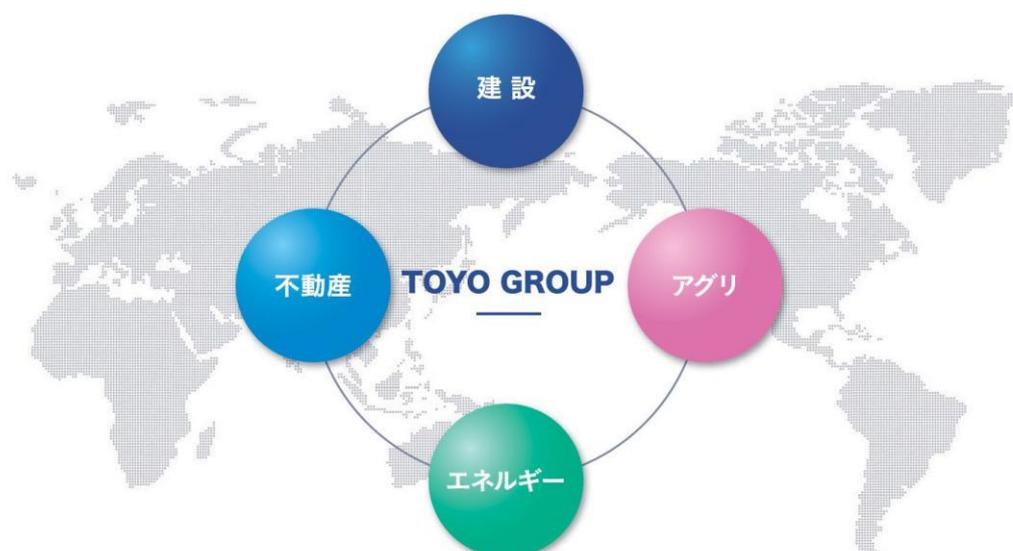
- ・不動産投資サイト「ノムコム・プロ」 はじめての不動産投資 アパート経営するなら「新築と中古」どっちが有利か  
<https://www.nomu.com/pro/trend/first/20180508.html>
- ・INVEST ONLINE 不動産投資コラム 『新築 VS 中古』投資するならどっち？徹底比較  
<https://invest-online.jp/column/newly-vs-existing-building-777/>
- ・アパート経営オンライン アパート経営するなら「新築・中古」どちらが有利か？  
<https://realestate-owner.com/article/owner0006/>
- ・マイナビニュース 土地活用・不動産投資 アパート経営の利回りの目安・計算方法・失敗しないコツを徹底解説！  
<https://news.mynavi.jp/fudosan-toushi/12168>
- ・不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家（けんびや）  
「収益物件 市場動向 四半期レポート 2021年4月～6月期」  
<https://www.kenbiya.com/img/press/pre2021-07-13.pdf>

＜本件に関する問い合わせ＞  
トヨー建設 資産運用アドバイザー  
竹内 覚  
電話:03-5694-1321  
[takeuchi@toyo-group.com](mailto:takeuchi@toyo-group.com)

### 本資料について

- 本資料は、経済情勢、市況などの投資環境に関する参考情報の提供を目的とするものであり、投資勧誘等を目的としたものでもありません。
- 本資料に掲載された内容は、発行時点における投資環境やこれに関する見解や予測を紹介するものであり、内容は変更や修正されることがありますが、変更等の報告する義務を負わないものといたします。
- 本資料に記載された情報は、信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性や安全性、信頼性、客観性等を保証に対する責任は負いません。
- 本資料はお客様に対して法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

### トーヨー建設について



総合建設会社として、マンション・店舗・商業施設・福祉教育施設等の用地紹介から提案、設計、施工監理、完成後のアフターメンテナンスまでワンストップソリューションでサービスを提供しております。また、長年培った技術力を活かし EPC 事業者としてプラント建設もおこなっています。さらに、ベトナムに現地法人を設立し、海外における建設やエネルギーに関するニーズにお応えしております。

トーヨーグループとして“多様な事業とそのシナジーで新しい価値を創造し、持続可能で豊かな社会の実現に貢献する”を合言葉に、50年後、100年後を視野に入れた社会貢献と企業価値の向上を目指しています。

今後も当社のノウハウを最大限に活かし、地域や社会に貢献できるよう取り組んでまいります。