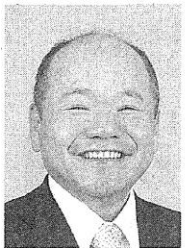


投資用不動産市場を展望



安倍政権が誕生して以来、投資用不動産の市場も転換期を迎えたと考えています。アベノミクスによって、市場に

日本財託社長
重吉 勉

若年世代からリタイア世代まで、不動産投資熱が高まっている。将来への生活不安が募るなか、「自己防衛・自立時代」の到来だ。そこで、投資用中古ワンルームマンションなどの販売、受託管理を行う日本財託の重吉勉社長に、今年の投資市場を2回に分けて展望してもらった。

大量の資金が投入されたことで、株式や不動産といった資産価格が上昇しました。

アベノミクスが契機に

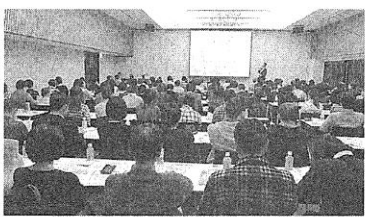
当社が取り扱う東京23区内の中古ワンルームマンションの価格も13年から上昇しています。アベノミクス前後で比較すると、場所にもよりますが、およそ15〜20%は価格が上がっています。15年に入ってもこの傾向は続いてお

物件価格が上昇

利回り低下でも投資意欲続く

り、今年も投資用不動産の価格は上昇することはあっても、下がることは考えづらい状況です。価格は上昇していますが、

肝心の賃料はまだついてきていません。当社が管理するワンルームマンションの平均賃料をみても、この数年ほとんど変化はありません。12年10



依然盛況な不動産投資セミナー

都内中古ワンルームマンションの平均価格の推移



月から12月における平均家賃は7万2548円でした。その後、2年間における同1期

は、今年も賃料はほぼ横ばいである予想しています。現在の当社の提携金融機関の金利がおよそ2%程度です。手取り利回りが4〜5%

価格は上がり、賃料が変わらない結果、以前と比べて手取り利回りは下がっています。家賃収入から管理費・修繕積立金と当社の管理代行手数料3240円を差し引いた

都内の中古ワンルームマンションの手取り利回りは、現在5〜6%程度で都内の中でも一等地ともなれば4%台となっています。それでも、投資家の意欲は衰えていません。1月に実施した当社のマンション投資セミナーには120名以上のお客様が来場され、30名以上が個別相談をされています。今月実施するセミナーにも200名以上がエントリーしており、年が明けても投資熱はますます高まっています。こうした背景には、

価格が上がって利回りは下がっても、金利が低く抑えられているので、サラリーマン層にも比較的投資しやすい環境が整っていることがあげられます。現在の当社の提携金融機関の金利がおよそ2%程度です。手取り利回りが4〜5%台というのを考えると、両者で2%以上の差が取れるので、ローンを組んでも、投資先として魅力的です。ただし、金利の反転はいつ起きるかわかりませんので、繰り上げ返済などで債務のコントロールをするのは強くおすすめします。(続く)

(つげよ・つむ)