

投資のキモ

①

個人の不動産投資ブームが広がりを見せている。特に最近増えているのが20〜30代の若年層だ。年金不安など将来への備えが主な動機のようなが、不動産投資は本当に長期・安定的な収益源となり得るのか。初心者が注意すべき落とし穴とは。最低限理解しておかなければならない基本は何か。投資の「キモ」を検証する。

(井川弘子)

マンションなどの不動産を購入し、他人に貸して賃料収入を得たり、その後の売却によって利益を得る不動産投資。対象となる不動産は、マンションやアパートのほか、戸建て住宅、店舗、ビル、駐車場などいろいろな種類があるが、中でも代表格はワンルームマンションだ。人口減少社会とはいえ、都市部にはまだ借り手となる単身者が多く、空室リスクが少ないと考えられている。

「新築」か「中古」か

需要根強いワンルーム

「新築」か「中古」かのどちらかを選ぶかという点。安定した賃貸需要が見込める立地が重要であることはどちらも同じだが、人によって投資できる金額は異なる。

「新築」は、駅から徒歩10分以内の立地で、住戸面積は20〜25㎡、価格は2000万円台が主流。賃貸に出すと月額賃料は8〜9万円程度。

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも中古は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

長期保有が前提

東京都心や横浜エリアを中心に、新築ワンルームマンション

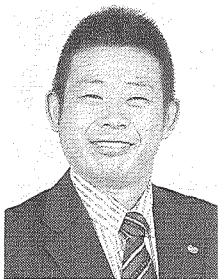
「新築」は、駅から徒歩10分以内の立地で、住戸面積は20〜25㎡、価格は2000万円台が主流。賃貸に出すと月額賃料は8〜9万円程度。

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも



日本財託・千代田氏



きらめき不動産・後藤氏

1は約4850人おり、約4割が複数物件を所有しているという。

物件価格、2割上昇

また、中古ワンルーム専門に売買仲介を手掛ける、きらめき不動産(神奈川県横浜市)。後藤聡志社長も「今は、20、30代がメインになってい」と話す。お金と時間を払い、生活を豊かにすることが、老後の不安を減らすことが動機だという。

銀行側も融資するようになっており、初期費用100万円程度で投資を始める人もいる。

ただ、今は投資熱の高まりによって、物件の価格が高騰。今年に入り2割程上昇し、利回りが低下している。「良い物件を選ぶのが困難になっている。例えば以前は10のうち5つは良い物件があったが、今は10のうち1つほど。目を凝らす必要がある」(後藤社長)。

同社長は不動産投資のリスクとして「時間リスク」を指摘する。長期保有になるほど、そのリスクは高まる。数十年先の不動産市況は読みにくいからだ。「例えば10年で完結する投資であれば時間リスクは抑えられる。人生は限りがあるので、時間とお金のバランスをどう使うかが大切」と話す。(随時連載します)

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも

「中古」は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクも