

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
 電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
 URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>
 購読料/月額10,500円(税込) 送料/月額800円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可

日刊(土日・祝日休刊)

第13330号 無断複写・転載・頒布を禁じます
 2014年(平成26年) 2月5日 水曜日 発行

目次 頁

◎ 国交省、空き家管理相談窓口等に15団体： — 相談・ビジネス支援、予算額1.75倍に	1
◎ 住友不、川崎・多摩川地区でマンション： — 総戸数257戸、周辺に緑地や商業集積	2
◎ 東急コミュ、3つの新サービスを開始： — 専有部需要拡大、ハンズとのコラボも	3
◎ 地方物件を売却して都心ワンルーム投資： — 仕入れ環境の激化で利回り低下が懸念	4
◎ 米国系不動産ネットワークが日本進出： ◎ フージャース、仙台の不動産会社を買収： ◎ リアルド、岐阜県内同社初の営業所開設： ◎ F35の繰り上げ返済、10万円から可能に： ◎ 本社、時間市場創出をテーマにセミナー： — カジノなど、インバウンドの商機探る	6 6 7 7 8
◎ ヒューリック、新規投資などで増収増益： — 《2014年3月期第3四半期連結決算》	9
◎ 住友不動産販売、仲介好調で大幅な増益： ◎ 平和不動産、リートへの物件売却などで増収増益： ◎ 日神不動産、建設事業部門が大幅な増益： ◎ 京阪神ビルディング、保有ビルの空室率改善： ◎ LIXILグループ、増収効果でマイナス要因払拭：	9 9 10 10 10

◎ 本社、東京湾岸エリア資料集を発行
 — 開発構想・計画を事業タイプ別に一覧

《トップに聞く／市場見通しと経営戦略》④

◎ 地方物件を売却して都心ワンルーム投資

― 仕入れ環境の激化で利回り低下が懸念

日本財託社長 重吉 勉氏

― 投資用中古ワンルーム市場の現状について。

重吉氏 投資家からの引合いが多く、活況を呈している。当社グループの13年9月期決算も、売上高が前年比23・2%増の145億9600万円、経常利益が20・8%増の11億2700万円と、過去最高の業績を上げ、管理戸数は1万2000戸を超えた。しかし、我々が扱う物件の価格は今年に入って10%以上は上昇しており、他社をみると20%以上上昇している物件もある。それに伴い利回りは低下し、築10年程度の築浅物件で、管理費や修繕積立金といった諸経費を差し引いた現在の利回りは5%前後。利回り面でみるとこれまでが良すぎたとも言えるが、賃料動向が不透明なので、価格上昇は懸念材料だ。

― 物件の仕入れ環境は。

重吉氏 新規参入が増えて、仕入れ環境は激化している。新築が供給しにくい環境なので、中古物件を扱う新築の販売会社が増えてきた。競売物件でも新築の販売会社が札を入れて、値段が競り上がっている。東京オリンピックが決まって売主も強気になっている。「もう少し様子を見たい」などの理由で、契約の直前になって売却しないというケースも出てきた。

― どのように物件を仕入れている。

重吉氏 物件は不動産会社や金融機関とのネットワークを通じて仕入れている。取引会社からの信頼を得て、優先的に情報をもらうケースも増えてきた。価格

の低い中古ワンルームは仲介手数料も低いので、仲介会社にとつて積極的に扱いにくいのが、勉強会などを開いて理解をしてもらっている。

—— 中古ワンルームの投資家の傾向は。

重吉氏 30〜40歳代を中心に、年金への不安を解消するために投資する人が多いが、東京オリンピックが決定し、様々な層から注目されるようになった。地方に所有する物件を処分して、都心の物件に組み替える人も増えている。相続した物件を売却して当社が供給する物件に投資するケースも多く、逆に相続対策での購入もある。毎月80件程度成約しているが、このうち、2〜3割が組換えや相続を理由に投資している。

—— 今後の市場動向について。

重吉氏 物件価格が上がっていく一方で、賃料が相応に上がっていきにくい。ワンルームマンションと競合する賃貸アパートの着工が増えているので、賃料競争が起こる可能性がある。そうした中で物件価格は上昇していく。これまで築5年前後の物件は利回り5%程度で供給していたが、利回りを下げざるを得ないケースも出てくるかもしれない。ただし、金利上昇リスクがあるので、投資家が大きな損失を被らないよう、4%の利回りは確保して物件を仕入れたい。

—— 中古ワンルームの将来性について。

重吉氏 投資家に対しては「長く持ち続けてください」と言っている。利回り6%なら17年で元が取れる。築10年の物件で17年経過したら築27年。我々はマンションの寿命を60年と見ているので、まだ33年ある。その間の家賃は全て利益になる。当社が管理している物件で、耐用年数に達した事例はまだないが、たとえば建物の価値がなくなったとしても土地の権利は残る。