

築1年、都内、利回り6%

不動産ファンドやデベロッパーが買い手となるはずの一棟マンションが、個人投資家にバラ売りされている。

中古ワンルームマンションを販売する日本財託（東京都新宿区）は、マンション企画会社が開発した1棟マンションを買

い取り、投資用ワンルーム物件として個人投資家に販売している。「完成後1年程度の新築同様

①個人がファンドを「喰う」

中古区分投資

高利回りの裏側

本来ならば財託が「原価を下回るよ

ンションは、物件情報を開示すると同時に申し込

新宿区）もまた、不動産

ファイナンスもつく」とこの現象を解説する。

ームデベロッパーなどが買

している。

手まで予約が入るほどの

人気ぶりだという。

分所有物件として販売し

ファンドやデベなどが弱体化し、中規模以上の

い取る「専有

「バス・トイレ別、20

「当面は新築同様の

投資セミナーで集客

物件が買えるのは管理主

おろし」とい

m²以上、都内、駅近くの

「出物」があるはず。来

し、現地案内会に誘導。

体で財務が安定している

われる物件

通常ならば2200万円

春以降は新築の供給が極

分譲マンションの敏腕セ

日本財託や資本力のある

が、不況のあ

はする物件。だが仕入れ

端に減ると予想されるの

ールスマンが販売を担当

野村かアーバンなどごく

おりを受け買

値を抑えているので15

で、新古ワンルーム物件

する。「野村」のブラン

一部の企業だ。当然自社

の物件が格安で手に入る

い手を失っている。資金

人気はますます高まるの

ドも手伝い販売は好調だ

の利益を乗せて再販して

調達を急ぐ販売会社は、

る。投資家のネット利回

では

1500万円なら買手いる

北村章社長は、「10億

なお、投資家は相応の利

い取り、投資用ワンルー

00万円以下で販売でき

流通大手の野村不動産

円規模の物件に買い手は

回りを確保できる。今、

とあって、投資家からも

る。投資家のネット利回

アーバンネット（東京都

円前後ならば個人投資家

た買い手なのだ。

調達を急ぐ販売会社は、

る。投資家のネット利回

流通大手の野村不動産

円規模の物件に買い手は

回りを確保できる。今、

投げ売り状態で物件を手

りも6%近くになる」

アーバンネット（東京都

円前後ならば個人投資家

た買い手なのだ。

放す。その物件を、日本

本所吾妻橋の19戸のマ

アーバンネット（東京都

円前後ならば個人投資家

た買い手なのだ。

成後1年程度の新築同様

長」という。

放す。その物件を、日本

本所吾妻橋の19戸のマ

アーバンネット（東京都

円前後ならば個人投資家

た買い手なのだ。