個人投資家の目線は資産積み上げ

収益物件

価格上昇で売買活発

資産形成で将来不安を払拭

不動産価格にピーク感が募る中で運用物件を売るべきか、保有するべきか。個人投資家は頭を悩ます。野村不動産アーバンネットが今年6月に実施した意識調査によると、過去3年間で収益物件保有者の3分の1が売却した。物件価格の上昇による売却狙いや、売却した資金を元手に新たに資産を購入して所有物件のポートフォリオ組み換えといった理由が半数を超えた。過去3年間で見ると、特に昨年5月以降からの売却が50・4%と半数を占めている。金融機関の審査が厳しくなったという調査結果も相次ぐ中で個人投資家の目線から投資市場を追った。

サラリーマン大家の動向

国土交通省が10月に発表した基準地価（都道府県地価調査）を見ると、東京の商業地が1991年のバブル期をしのぐ水準にまで達し、あらためて地べたの価格上昇を印象付けた。住宅地も東京23区すべてで上昇した。

不動産の買い時感は薄れ、野村不動産アーバンネットの不動産投資に関する意識調査では「買い時はしばらく来ないと思う」が前回の調査よりも6・2ポイント増えて52・2%を占めている。ただ、こうした市況感でも資産規模の拡大に向かう個人投資家は少なくない。

「老後を迎える未までの間に資産形成が必要だと感じている」。積極的に不動産投資を展開するサラリーマン投資家は、異口同音に将来への不安を口にするのが特徴的だ。終身雇用制度の崩壊に加えて、退職後の年金を当てにしていない、消費増税など税の負担感に不満を漏らす声も聞く。

千葉・新鎌ヶ谷に在住する40代のサラリーマンは小売り大手の商品部でプライベートブランド（PB）開発本部の管理職に就いている。3年前に不動産投資を始めたばかり。売却に動く投資家が増え始めたころに参入しており、そうした時期での投資に背中を押したのが将来への不安だ。

中古ワンルームマンション販売・管理の日本財託のセミナーなどにも参加し、千代田区や港区、新宿区など都心部で区分ワンルーム（7戸）とアパート1棟（6室）を運用、都心中古を投資方針に据えてきたが、都区部に近い千葉・埼玉・神奈川で積算価格を下回る物件の探索も始めた。運用中の利回りを上回る10%以上の物件を探すためだ。

築古物件は個人投資家の中でひそかなブームとなっている。物件は減価償却で価値が減少しているため利回りは高くその利回りに引かれる投資家が少なくないからだ。金融機関は、建物の残存耐用年数が融資の返済期間になるので一般的に融資姿勢が後ろ向きだが、「自分が買いたい物件と金融機関のベクトルが合うと融資を受けられやすい」（80戸超を運用する都内のサラリーマン大家）という。

ただし、築古ケースは注意が必要だ。築年数が不詳の物件や再建築不可の物件も少なくないからだ。

ある個人投資家は、実際、江東区豊洲で再建築不可のアパート（1DKタイプ22室）を昨年4月に現金1200万円で購入し、10月下旬に2300万円の指値で売り出したら2本入り即日売却できた」と明かす。このケースは、前のオーナーが再建築不可のアパートと知りながら違法に建て直したもので仲介会社も事情を知っていたという。現在も違うオーナーが運用中だ。

築古戸建ての場合では取り壊し後の土地トラブルも生じやすい。売買契約が終了した後に土地のセットバックが必要なことが判明したケースがある。売り主も知らなかったことで、売買後に目視した建築会社からの指摘を受けて気付いた。仲介会社に重要事項説明不足だとしてキャンセルを打診してみたところ、売り主との調整で200万円が戻った。結果的に500万円で購入し、1100万円で売却できたという。

2017年12月4日 週刊住宅　1面