

サラリーマン不動産投資躍動

ソンフレ期待で一気加速 中古ワンルームに照準

中古ワンルームに照準

アベノミクスが演じ出す景況感の改善が引き金となり、サラリーマンの不動産投資が活発化する兆しを見せている。品質の高い中古ワンルームの流通量がこの数年で拡大し、収益物件への融資を積極化する金融機関が増えってきたことも投資のハーダルを押し下げる一因だ。ただ、足元では品薄感が急速に強まっており、物件をじう掘り起こすかが販売現場に共通する課題となる。一方、実物不動産よりも気軽に投資できるJリートなど、不動産小口化商品に対する投資もヒートアップしている。

回る反響 インフレ期待で一気加速 中古ワンルームに照準

中古ワンルームマンションの販売、賃貸管理を手がける日本財託（東京都新宿区、重吉勉社長）。東京都内の中古ワンルームを取得し、サラリーマンなどの投資家に販売するビジネスを展開している。同社は、これまでに、成約数は3月に96件を記録。予想を上回る売れ行きに当月分の在庫が追いつかず、常時300戸ほどの空室を抱えている。

年出33倍のペースで推移している。サイトを運営するファーストロジック（東京都港区）の坂口直大社長は、会員の属性にも変化が見られるなど指摘する。「楽待」の中心的な会員層である年収1,000万円超の中古ワンルームに対する融資は、かつてはスルガ銀行やオリックス銀行など、いくつかの金融機関が手がけていただけだ。数年前に比べ、資金調達のすそ野が広がったことも市場の隆盛を支える。年出33倍のペースで推移

本財託が実施する投資家向け
了。今年に入ってからは順番

競争の増加に伴つては4%台の変動が主流だったローンブリーフにも多様性が出た。「10年固定で2%の商品や、『35年返済3%台』といふ数年で貸し出す外資系金

物化も同様にあります。その後で、以前に

「不足はアーバー様で価格は上昇基調。きらめき不動産社長は「価格は比べ1割以上」と

人気投資も が「2産調」



日本財託が実施する投資家向けセミナーでの個別相談会のようす。今年に入ってからは順番待ちができることも

融資環境の変化追い風

極的になつてゐる。この傾向はあらゆる形で金 国的な余裕。商業的につながつたが、最近では

は語る。

い
ノハハの増加や
り渋りの顕在化で品不
の懸念が広がっている

た足元
いふことなどなら
のバルク買いも含めた対
応で在庫の安定確保を図

女性や20代が目立つ」と一が、売却時に数百万円単位のまとまった金額が転がり込む仕組みだ。一般的なフルーム投資に比べて投資回収までの期間が短いことや、500万円から可能という投資額の低さが女性や若者を呼び込むきっかけになっている。中には年齢層を抱える同社の場合、購入者全体の半数程度がリピーターだという。

懸念は物件不足

利回りは低下基調に

つた。他社が売り主の言
い値で受け、そのまま売
れてしまつことめずら
しくない」と話す。取り
扱う物件のネット利回り
は9~10%台だが、今後
は低下する可能性もある
といふ。

郊外の自宅を手放して都心に住み替えたり、相続した親の実家を売却するといった事例が団塊世代を中心に増えているといい、郊外のバス便などでは築20年程度のごく普通の戸建てが500万円程度で取得できる。「こうした物件を利回り12～15%程度の賃貸物件として運用し、機会があれば賃貸人に売却をま

一方、投資家の中には、
ワンルームに早々に見切
つけ、1000万円
ちかける二段構えの投資
スタンスを取る人が多
い。専門の仲介会社も数