

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く。

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だ。しかし、

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ぬ基本は何か。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に、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。

実際に投資を考える際、最初に迷うことの1つが「新築」と「中古」のどちらを選ぶかという。安定した賃貸需要が見込める立地が重要であることはもちろん同じだが、人によって投資できる金額は異なる。

長期保有が前提

長期・安定的な収入を得ていくには、空室が一番のリスク。「新築ならば、設備や仕事に、新築ワンルームマンションが最新の入居者ニーズとマ

ヨンを開発・販売しているFJネクスト(東京都新宿区)はまず、こう指摘する。「我々は短期で売却するのではなく、将来の収入源になるよ

が、アフターフォローも

【新築】か【中古】か

需要根強いワンルーム

一方、中古ワンルーム販売大手の日本財託(東京都新宿区)。

複数の収入源を

同社第一営業部課長の千代田晃一氏は、「中古物件への投資は、利回りが高いことが一番の魅力。年明け以降、

特に関心が高まっている」と話す。同社のホームページからの物件紹介希望者数は今年1月から数ヵ月間、従来の2倍に伸びた。今は落ち看いて

いるものの、同社開催の投資セミナーで個別相談に参加する人数は増加傾向にあり、「本気」の人が増えている模様だ。

ただ、今は投資熱の高まり

によつて、物件の価格が高騰。

今年に入り2割程度上昇し、利

回りが低下している。「良い

物件を選ぶのが困難になつて

いる。例えば以前は10のうち5つは良い物件があつたが、

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。数十年前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)

安心感となっている。分析する。

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つ。

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)。後藤聰志社長も「今は、20、30代がメインになつている」と話す。お金と時間を使いつつ、会社勤めの男性。若い世代は、定年後など家賃収入を得たい時期に合わせて住宅ローンの完済計画を立て、それまでの時間を使って資産形成しているという。

現在、顧客のほとんどが30~50代の会社勤めの男性。若い世代は、定年後など家賃収入を得たい時期に合わせて住宅ローンの完済計画を立て、それまでの時間を使って資産形成しているという。

Jネクスト(東京都新宿区)から見ると、施主と売主が一緒なので、瑕疵の不安やトラブル防止といった面で安心感があり、アフターフォローも

丁寧を購入資金に充て、家賃収入をその後の生活費やレジャー費として使う人もいる。

個人の不動産投資家というと50~60代のイメージだが、最近は20~30代が増えている

という。「儲けたい」というよりも、何かないと将来がない、と考える人が多い。株よりも不動産の方が安定感があると見ている」(同社)。

中古は、手ごろな価格の不動産投資とはいえ、リスクもあると見ている」(同社)。

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割程度上昇し、利

回りが低下している。「良い

物件を選ぶのが困難になつて

いる。例えば以前は10のうち

5つは良い物件があつたが、

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

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)