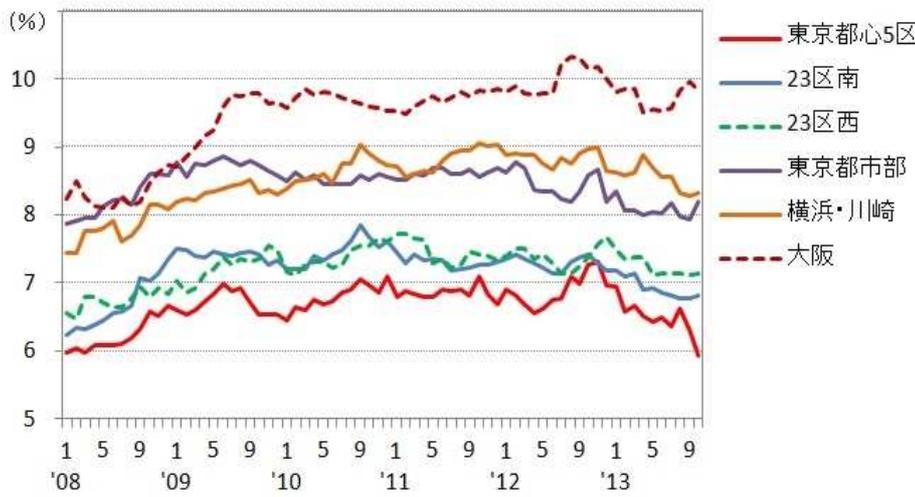


(不動産投資)

先月、収益物件の決済がありました。購入されたのはサラリーマンで、木造だったので融資が心配でしたが、自己資金を多く持っていたので、無事取引は終了いたしました。最近心底思いますが、収益物件を探している方は、本当に増えておりますし、現在は物件が少ない状況と言えます。先日、ダウ平均が初の17000ドル台をつけ、日経平均も15000円を保っておりますが、それでも不動産を購入しようという動きは、活況です。

■一棟マンションの地域別・表面利回り推移



(ノムコム・プロに掲載されている物件情報のデータを基に作成したイメージ。実際に提供されている資料とは異なります)

投資における収益を得る方法と言えば、キャピタルゲイン(安く買って高く売る)とインカムゲイン(月々入ってくるお金)です。キャピタルゲインは投機的、インカムゲインは安定的と言えるのかもしれませんが。基本的には日本はバブル崩壊を経験しておりますので、インカムゲインをもとに取引されていると思っておりますが、オリンピック等もありますので、現在は少し投機的になっている感もあります。

収益物件は通常、利回りで取引されます。単純に言えば、いくらで買って、そのお金が何年で回収できるかです。八千代市においては、表面利回りが12%位で取引されております。もちろん構造や住居系なのか店舗系なのか、また築年数等により差異はありますが、一つの目安にいただければと思います。1カ月の賃料収入が50万円であれば、 $(50 \text{万円} \times 12 \text{カ月}) \div 12\% = \underline{5000 \text{万円}}$ (売却額の目安)です。現況の取引は経験上ではありますが、利回りが最も考慮され、築年数の与える指数は小さい気がしております。

要は、賃料収入が変わらなければ、買った時と同じ値段で将来売却できる可能性が高いとも言えます。例えば5年間保有して、賃料収入を得て、その後限りなく購入金額に近い価格で売却して、賃料分だけ収益を得るという方法です。今後の少子化だけでなく世帯数の減退をも考慮すれば、チキンレースの感は否めないと考えております。つまりは、どのタイミングで売って逃げてしまうかです。

商売の基本は、安く仕入れて高く売るですが、不動産は相対取引ですので、双方が合意すれば安値での取引を行う事は可能です。ですが、収益物件の大体の取引利回りが分かれば、買う方も売る方も騙されることはありません。上記計算式を参考にいただき、ご自身の不動産の売却額の目安にいただければと思います。

塩田了丈