

中古物件投資

利回りの決め手は仕入れ

中古物件には思わぬ掘り出し物があるという魅力が見逃せない。不動産投資に特化したF P事務所 F Pコミュニケーションズの浦田健さんは「幅広く情報を取りながら、自分の考える価格で指し値をしてじっくり待て」とアドバイスする。

信頼できる不動産業者から情報を得るのもいいが、インターネットでの情報収集も便利になってきた。野村不動産アーバンネットの「ノムコムプロ」は、投資用物件に特化した情報サイト。常時2000軒程度の物件情報を掲載し、価格や地域、利回りといった様々な観点から物件を検索できる。

六本木や青山など都心の人気エリアに集中。ワンルームマンションから1棟物まで幅広く、築後1〜5年くらいまでの投資用物件を紹介しているのがクラフトモビリエン（東京都港区）だ。「ほかに代えようのない場所だからこそ安心感がある」（企画営業部の秦課長）という。

メリット

- ・うまく仕入れれば割安物件も価格ほどには賃貸収入は下がらないもの
- ・物件情報をいかに効率良く入手できるか
- ・購入後も手間がかかるところがあり、ローンも自ら調達

不動産競売

プロのアドバイス利用も

競売物件とは、債権者が債務者の保有する不動産を裁判所に換金してくれるように頼んだ結果出てくる不動産のこと。ワケあって持ち込まれた案件だけに、一般の市場価格よりは安く入手できる可能性が高い。新聞各紙の公告や住宅情報誌などで物件情報を入手。通常1週間の入札期間の間に入札の受け付けを済ませ、開札日に最高値なら見事落札だ。

落札はしたけれど店子が出て行かないといったトラブルはよく聞か話。権利関係が複雑に入り組んでいたりして、素人はなかなか手を出しにくいのも事実だ。競売を中心とする不動産運用アドバイスを専門にしているワイズ不動産投資顧問（東京都千代田）のような会社で、アドバイスを受けた方がいいかもしれない。「特に難しいのが価格の判断」（山田純男代表）で、もともとプロの業者向けにアドバイスしていたが、ここ数年は個人の会員が増えてきているという。

メリット

- ・安く入手できる可能性
- ・手を入れて転売すれば、短期間に売却益も
- ・法律関係がややこしかったり、一筋縄ではいかない案件も
- ・不良債権処理鎮静化で物件は減少傾向に

資産価値のある住宅とは？ 日当たり1時間につき95万円！



東京大学空間情報科学研究センター教授
浅見泰司さん
'82年東京大学工学部都市工学科卒。'84年東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻修士課程修了。'01年4月から現職。専門は居住システム、空間情報解析、都市住宅論など。

住宅の資産価値を考えなければならなくなった背景は、一つには土地神話の崩壊だ。地価が下がる、少なくとも上がらないという時代になると、住宅の質が資産の価値を大きく左右するようになってきた。土地評価の方法も、比較事例法から、土地および建物が生み出す収益をもとに計算する収益還元法に変わった。

運用対象としての住宅を考える際には、家賃収入がどれだけ維持できるかという観点がかかせない。居住者は一体何を望むのか。例えば、20平方メートル前半の広さが多いワンルームマンション。今なら売れているが、1人当たりが必要とする広さは年々増える傾向にある。将来まで見渡して価値がある資産といえるのかどうか、長期的視野が必要だ。

一方、自分が住む住居では、もちろん自分の思いにマッチしているかどうか重要だ。だが、同時にその住居に死ぬまで住み続けるかどうかも考慮しなくてはならない。もし住み替えることがあるとすればどうするか。売却するのか、人に貸すのか。自分が住む家でも市場価値を考える必要がある時代だ。

住宅の資産価値を計る「ヘドニック価格法」とは、住環境のような市場で取引されない様々な要素が住宅の価値には織り込まれていると仮定し、それを色々な要素に分解、分析しようというものだ。小田急線沿線の5駅圏内の一戸建て住宅190を対象にデータを収集した。例

えは、プラスの要因として寄与しているものには、「周辺に良好な緑地が多い」で100平方メートル当たり335万円、「周辺に良好な建物が多い」では575万円価値が上るとの結果が出た。日照時間は時間当たり95万円。ほかの条件が同じなら日照時間が1時間増えることに95万円価値が上がることになる。

住環境、資産価値を向上させるにはどんな要素が必要なのか、考える手がかりになると思う。より客観的な鑑定評価に生かすこともできるだろう。

先の例はあくまで小田急線沿線地域で、地域によって価値の身分は異なる。現在、様々な地域でこうした分析をできるようにデータ収集を進めているが、何とも手間のかかる作業ではある。

住宅の資産価値を左右する情報

家自体の情報

- ・土地面積、延べ床面積、間取り、構造、築年数
- ・法規制(建築率、容積率、用途規制、地区計画)
- ・住宅性能情報(品確法などで最近充実)
- ・価格・賃料

周辺の地域の情報

- ・立地(最寄り駅、駅までの距離、接道)
- ・施設情報(店、学校、保育園、病院)
- ・日照・通風、緑地環境、眺望
- ・土地柄

住環境