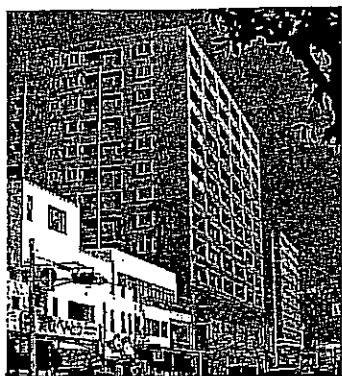


不動産投資の 注意点



昨今の不動産投資ブームで、新たに家主になる人が増えている。関連書籍も本屋にズラッと並ぶほど。投資家の顔ぶれは、従来の医師、弁護士、中小企業オーナーなどの資産家や定年退職者からサラリーマン、OLまでと、裾野は広がっている。

だが、一方で、「いろいろ勉強して購入したが予想外の出費が多くて収入が増えない」とか、「空室が多くてローン返済の持ち出し分が多いなど資金繰りが苦しくなっている」などのケースも少なくない。

今回は不動産投資の今後の展望と投資する際、どのような点に注意したらよいか、専門家に聞いてみた。

値上がり期待できる 中古マンション

不動産ファンドや分譲デベロPPERなどの大資本が投資を加速させる中で、バブルの再来かと思わせるほど不動産価格も上昇している。大量供給により、賃貸住宅の新築着工数も、年間50万戸を超え、増加傾向にある。一方で空室が目立ち始めている。

そんな状況の中で、そろそろ不動産投資をする時期は終わったのではないかという声が多くなっているが、専門家の見方は違うようだ。

「マンションの値上がりはビルや土地付建物に比べて遅れています。中古マンションについてはまだこれから上が

るでしょう」

こう話すのは不動産投資のアドバイザー業務を展開するワイズ不動産投資顧問(東京都千代田区)の山田純男社長だ。

92ページの表を見てほしい。不動産競売の落札状況をまとめたものだ。落札価格の売却基準価額に対するマンションの上乗率を見ると、17年通期と18年通期を比較してみると、約13%上昇している。他の種別などと比較しても(表の※18年通期の数字)、前年比で10%以上上昇しているのは、マンションのみだ。こうしたデータを取っても、先の山田社長のコメントが理解できるだろう。

専門家の目

ワイズ不動産投資顧問
(東京都千代田区)
山田 純男社長



ファイナンスの交渉がカギ

住宅を購入するときと同様に投資ローンを考えている人は少なくないです。しかし、年収が安定しているサラリーマンは住宅ローンの融資は受けやすいですが、投資ローンは交渉力が必要になってきます。

3月から銀行の自己資金規制(新BIS基準)の導入により、投資ローンはリスクウェイトが高いと見られますので、厳格に融資金額、融資期間をチェックするようになります。やや引き締めの動きになることも予想されます。

物件探しも重要ですが、きちんとモデルケースを打診することで、希望どおりの融資を受けられるようにする努力が大切です。

☆落札価格の売却基準価額に対する上乘率

通期対比(17.18年度)

種別	17年 通期	18年 通期	※18年 通期
マンション	49.06%	62.29%	62.29%
土地付建物	102.19%	168.28%	111.04%
土地	86.32%	91.52%	91.52%
借地権付一戸建など	75.42%	95.62%	96.62%
全体	86.94%	128.87%	94.02%

☆落札総額・件数・平均落札額

	通期落札金額 総計(万円)	落札物件数	1件当たりの落札 平均金額(万円)
17年	10,021,846	2002	5005.92
18年	13,196,748	2265	5826.38
※18年	10,671,748	2264	4713.67

※18年は3/24開札平成10年(又)229 売却基準価額265,780万円
落札価格2,525,000万円を除いた数字です。

出典：ワイズ不動産投資顧問作成資料

**住宅ローンとは異なる
銀行との交渉の難しさ**

では、まだ不動産投資妙味があるのであれば、どのような点に気をつけていけば良いのだろうか。

ポイントには「ファイナンス」と「収益」。

まず、ファイナンス(融資)についてだが、どのように引っ張ってこれるかがカギとなる。

今、不動産投資を考える人の多くはマイホーム購入経験のある人だ。そのため、住宅ローンと同じような感覚で投資ローンについても銀行は対応してくれると考えている人は少なくない。しかし、住宅ローンと投資ローンとはまったく違う。

「住宅ローンはどの銀行でもそれほど大差はありませんが、投資ローンとなると、その人の取組みや属性が問われるのです。住宅ローンと異なり、交渉は難しいです」(山田社長)

融資を受ける際に重要なのは、融資期間である。この期間は耐用年数に左右される。例えば、木造は20年だが、築

10年の木造アパートを購入すると、耐用年数は10年しか残っていない。すると、ローンは8年ぐらしか組めないため、元利が多くなり、持ち出しも多くなる。つまり、融資期間が短いと理論上儲かっていても、出て行くほうが多くなってしまふのだ。

こうしたこともきちんと考えて交渉する必要がある。

融資の交渉をするときの注意点として、まず重要なのはモデルケースを出して打診することだ。

物件探しが先行しがちではあるが、融資は属性で打診するため、融資金額、融資期間についてまず考える必要があるだろう。

収益については、設備メンテナンスなどの資本を保つための費用がいくら必要なのかを考えなくてはいけない。

想定利回りは今の相場を見てどうなるのかを出し直す。修繕費用、物件の値落ちなど古い物件であれば、多く見なくてはならない。

また、利回りはかりとらわれていると、ときどき、業者の情報では満室でも、実は入居者はタミーで、購入の契約

をしたとたん、バタバタと退去してしまうというケースもある。

こうしたトラブルを未然に防ぐためには、周辺の家賃相場や空室状況などをチェックする必要があるだろう。

**郊外のアパートより
都心の中古マンション**

団塊の世代のリタイアが続く中で、個人年金として退職金を使って物件購入を考える動きが目立っている。こうした人たちが狙うのは自己資金1000万円程度で投資できる物件。郊外のアパートか新築の区分所有マンションをイメージする人が多いという。

ワイズ不動産投資顧問では、こうした団塊世代の人たちから相談があると、23区内の中古マンションを提案しているという。

理由は次の通り。

①立地

賃貸住宅は立地が重要。都心部であれば、都心回帰が進んでいるなかで、空室のリスクが低い。ちなみに面積は30〜60㎡の物件。

②内装原状回復費

内装の原状回復費はかさむため、ローンが20年引っ張っ

てこれる収益性を見込める場所。

③築年数

目安として新耐震基準施行後の昭和58年以降の竣工物件。

④構造体

耐用年数は47年あるので、築10年でもローン期間30年でも引つ張ってこれる。

⑤管理

管理がしっかりしているマンションであれば、修繕積立金をそのままもらったのと同じ。

⑥出口戦略

利回りだけ見ると、アパートでもマンションと遜色ないものもあるが、マンションの場合は借家人がいなければ自宅用として購入予定の人に売りやすい。30㎡以上なら売却を考えた時に住宅ローンが使えて換金しやすいため。

また、同じ予算で借金を負いたくない人には、中古のワンルームを提案している。注意点は2つ。

1つは、中古ワンルームは換金性が悪い。10年で回収できるくらいの物件を長期保有目的で購入すること。

もう1つは、ワンルームこそ立地ありきであること。

この他、最近では底地ファン

下なども提案。底地とは貸地のことで、底地ファンドでは、借地人がいる状態で貸地のみ地主から買い取り、それをファンドとして運用していくものだ。借地人がいるので、取りつぱくれない。安定して利回りは5〜6%を出すことができるというメリットがある。

「土地から欲しいから郊外に目が行きがちですが、それではこれから収益をあげるのは大変です。人口動態なども考慮して投資物件を考えていくことが必要です」(山田社長)

以上のように、ファイナンスがどのくらい期待できるかを考えてから、都心部の物件に投資することが良さそうだ。

〈不動産投資の注意点〉

1. 目的を明確にする
2. ファイナンス(融資)を考える
3. 不動産収入を将来も含めて把握する
4. 収入と支出のバランスを考える