

2014 3月2日～8日

第312号

©日本経済新聞社 2014

2014年3月2日発行(毎週日曜日発行)

平成21年10月13日第三種郵便物承認

日経ヴェリタス

THE NIKKEI VERITAS <http://veritas.nikkei.co.jp/>

不動産投資、個人の意欲旺盛 マンション価格上昇、円安受け海外マネーも

東京湾岸の晴海地区。2020年に開催される東京五輪の選手村予定地のそばで、住友不動産(8830)の超高層マンション「ドウ・トゥール キャナル&スパ」の建設が進む。温浴施設(スパ)やジムをマンション内に備え、中心価格帯は70平方メートルで6000万円後半から7000万円台。週末のモデルルームは1日100組の来場枠が満席状態だ。

不動産調査会社アトラクターズ・ラボが1月、会員向けに実施した調査では、1年前に比べマンション購入意欲が増したと答えた割合は74%と昨年10月から9割増えた。1年後にマンション価格が上昇すると見る人は約8割に上る。景気回復や資材・労務費の高騰など要因は複数あり「本格的な上昇前の今が買い時と見る消費者が多い」(同社の堂坂朋代コンサルタント)。

実際、足元のマンション価格は上昇している。不動産調査会社の東京カンテイによると、2013年の新築マンションの平均価格は東京都で5259万円。07年の5179万円を超える水準だ。

コンサルティング会社トータルブレ

インの久光龍彦社長は上昇要因として①15年からの相続税の実質増額を控えた親世代からの贈与の増加②株高による資産効果——などを挙げる。大企業の社員の所得も増え、円安を受けて海外マネーも流入している。「ドウ・トゥール」でも購入検討者の1～2割が台湾やシンガポールなどの在住者だ。結果として「従来の中心価格帯(4000万～5000万)より高い6000万～7000万円台の販売が増えた」(久光氏)。

投資対象としての関心も広がっている。個人向けに金融講座を開催する日本ファイナンシャルアカデミーでは、不動産投資の受講者が1年前に比べ1～2割増加した。2月下旬、東京・渋谷での講義に参加した富沢一能さん(60)は「株高で得た利益を不動産投資にも回している」と話す。昨年3月以降、中古マンションなど2軒を購入した。越谷市から来た50代の女性は「昨年5月の株価急落で損失が出た。不動産投資で安定収益を得たい」と話す。

実際の運用を見てみよう。都内在住の女性(49)は都内にアパート3棟を

持つ。09年に初めて購入したのが日野市にある築20年近いアパート。駅から約10分で9室ある。当時はミニバブルの崩壊直後で、7000万円の売値を6550万円に値切った。1500万円を手元資金で、残りを変動金利での住宅ローンでまかなった。家賃収入からローン返済、管理費の支払い、税金などを引いた「純利益」は年270万円ほどだ。

購入金額から計算すると実質の利回りは約4%だが、「1500万円を元手に年270万円のリターンが出ていると思えば利回りは18%。株式投資より安定して高い利回りが得られる」。世田谷



東京五輪の選手村予定地そばで建設中の住友不動産の超高層マンション

区周辺でもう1棟のアパート購入を検討しているという。

東京カンテイの調査では13年の中古マンション価格は前年に比べやや下落したが、足元では上昇傾向にある。価格下落の不安が和らいできたことも、投資を後押しする一因だ。

一部で購入が難しくなっている地域もあるようだ。ファイナンシャルアカデミー講師で投資経験の豊富な東田光陽氏は「インフレ期待から都心部を中心に物件の値引きに応じないケースが多くなっている」と話す。不動産投資には固定資産税や管理費、住宅ローンなどの経費がかかるため、「表面の年利10%程度はほしいが、都心部では既にまれ」という。東田氏は「急いで高値づかみしないよう、しっかり勉強して投資を始めてほしい」と話す。

東京都のマンション平均価格

