

活況な収益物件市場

先月、鉄筋コンクリート造の1棟売り賃貸マンションの売却依頼がありました。マイナス金利の影響もあり、かなりの問い合わせを頂けるだろうなと思っておりましたが、案の定、1週間で10件以上の問い合わせを頂きました。もちろん価格交渉はありましたが、あっという間の成約でした。

一棟マンション 【全国:登録物件 投資利回り・価格の推移】



左記表は、収益物件のポータルサイトを運営している『健美家』が出している、1棟マンションに関するレポートですが、2009年から2016年までの投資利回り、価格の推移になります。2013年頃から利回りの低下と価格の上昇が顕著になっております。売主側からすれば、賃料収入が低下していても、今までより高く売れる状況で、買主側からすれば、今までよりリスクを取ってでも、賃貸経営を行なっていこうという事

になります。

反対に賃貸市況は、人口及び世帯数の減少や空き家の増加等、将来的にはプラスの要因がありません。それでも不動産投資が伸びている原因は、金融政策の影響も然りですが、その他の投資先がないという事、比較的気軽に取り組めるという事でしょうか。

株価はここ最近、ずっと低調であります。中国経済の減速が発端ではありますが、早期の回復は見込みにくく、逆に更なるハードランディングも想定されます。また円高も続いている状況です。債券にしても10年物国債の利回りは、気づけばマイナスとなっております。それでも買う人がいるのは、一般的には想像しがたいですが、マイナスでも買われます。国債の大暴落、ハイパーインフレを述べる経済評論家もおりますが、今は全く反対の方向であります。FXは儲かっている人はいると思いますが、個人的には非常にリスクが高い取引だと思っております。いずれにしても、世界全体を見る目が必要とされます。不動産はと言いますと、自分で現地へ赴き、人の流れや、利便性、競合物件等を比較的容易に調査できるので、より想像しやすいと言えます。

アベノミクスの失敗という人もおりますが、当面の景気は悪いように思います。よって、株価も金利も低調な状態が続くと思いますので、不動産投資の活況は当面続きそうです。ただし、永遠にあり続けることはなく、必ずどこかで調整される時がきます。昨今の不動産投資家の中には借りれる内に、何でも買ってしまおうという人がいたり、実際に物件を見ないで買う人もいます。私からすれば信じ難い事ですが、収益物件の売却を検討するには、いい環境であります。 塩田了丈