

借り入れを活用するなら

実物不動産

2~10%

主な利回り

利回り低下、早い者勝ちの様相

資産運用で銀行融資を活用できる唯一の投資先が実物不動産。マイナス金利を追い風に融資を活用して投資する人が増えている。

国債での運用はもう考えられない。しかし、株は値動きが激しくて……。東京都内に住む50代後半の安田志津枝さん(仮名)は、昨年10月から新たな運用先に不動産を選んだ。

相続などで受け取った資金を10年物の個人向け国債で運用していた安田さん。しかし、今や金利が0・1%に満たない国債に今後資金を預ける気にはなれなかった。日本株もリーマン・ショック前から投資をしてきたが、昨年夏からの相場下落で利益が減ってしまったという。

「相場の流れを利用して、利益を上げることに向いていない」と安田さん。だが資産運用をやめる気持ちはない。住宅ローンがまだ残っている上、日々の生活費だけで手いっぱいという老後にはしたくないからだ。

60代の夫は定年退職後、別の会社で働き続けているが、それまでのような収入は受け取れない。安田さんには稽古事の講師の収入があるものの、仕事の収入以外に老後資金を殖やす手段を持つておきたいと考えている。そんな安田さんが新たに始めたのがワンルーム

マンション投資だ。

昨年10月に都内の物件を購入すると、12月には2件目を手にした。さらに現在3件目を取得しようと準備を進めている最中だ。間髪を置かずに物件を増やしているのは、昔から不動産に興味があったこともあるが、日銀の金融緩和で不動産投資に取り組む人が増え、躊躇しているといい物件がなくなってしまうからだ。

毎月100件ペース

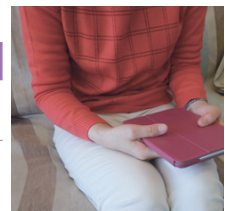
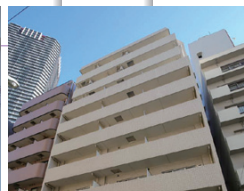
安田さんは3つの物件とも、投資用ワンルームマンションを仲介・売買する日本財託を利用して。同社取締役の橋本文治さんによれば、投資家に紹介するため仕入れる物件の数はアベノミクス開始前の2012年は月70〜80件だったが最近同100件ほどに増えた。それでも「お客様を待たせている状況(橋本さん)という。安田さんも申し込んでも抽選で落ちてばかりいる」と笑う。

金融緩和で不動産ローンが組みやすくなっていることも、不動産投資意欲を高めている。先の安田さんも1件目は現金で購入したが、2件目は物件価格の9割を日本政

安田さん(仮名)の物件取得状況 *＝東京都

取得日	取得価格	購入資金	ローン	家賃	所在地*	築年数
1件目 2015年10月	1680万円	全額現金	—	約8万円	豊島区	15年
2件目 2015年12月	1800万円	180万円現金とローン	15年固定1.1%	約8万円	中央区	15年
3件目 手続き中	1100万円	1割現金とローン	申請中	—	杉並区	28年
4件目 1年後にも取得を計画						

日本財託の物件
安田さん(仮名)の例とは無関係



安田 志津枝さん
(仮名・50代後半)

保有物件

2室+
1室を購入手続き中

都心ワンルーム派

不動産投資で使える主なローンの内容

機関名	金利	融資期間	融資限度額
日本政策 金融公庫	1.25~2.4% (固定)*1	最長10年*1 最長20年*2	4800万円*1 7200万円*2
	0.35~2.7% (固定)*2		
オリックス銀行	2.3% (3年固定特約型)	最長35年	1000万 ~2億円
スルガ銀行	3.1~4.5% (変動・団)	相談の上決定	相談の 上決定
セゾン ファンデックス	3.8% (変動)	5~30年	100万~ 1億円未満

注：2016年3月初旬時点。団の表示は団体信用生命保険料を含む
*1=普通貸付、*2=は新規開業資金、女性/若者/シニア起業家支援資金

策金融公庫で事業融資で調達した。借入条件は固定15年・金利1%。同公庫の事業融資は借入期間が最長10年だが、女性やシニアなど一定の条件を満たす場合は借入期間や金利が優遇される。安田さんはこの優遇制度を活用し、3件目も制度の適用を申請中だ。

都心部では物件不足の様相を見せる不動産投資。物件価格の上昇で投資妙味は残っているのか。投資用物件の情報サイト「楽待」を運営するファーストロジックによれば、ファミリータイプも含む区分用マンションの全国平均価格は、12年2月の888万円から16年2月は1379万円と55%上昇した。

一方、年間の想定家賃収入から物件購入価格で割った表面利回りは12・1%から8・2%に下落している。居住用の家賃は値上げしにくいので、物件価格の上昇は利回りを下げる。日本財託によれば以前から不動産を保有しているオーナーの中には物件価格が上昇した今が売り時と考えている層と、20年の東京オリンピック頃までは都心部については需要が底堅く物件価格の上昇が続くと見る層の2

つ分かれるという。
「地方は厳しい」は一般論
大都市に比べれば不動産価格が低い地方はどうか。会社員時代の09年に不動産投資を開始した杉田卓哉さんは、栃木や群馬、千葉など関東圏を中心に13棟88室を保有する。不動産で月200万円ほどの手取り収入を上げ、今は脱サラして不動産会社を起業した。

杉田さんの投資は地方都市でアパートを1棟購入するスタイル。不動産投資は杉田さんのように地方のアパートを1棟購入する手法と、冒頭の安田さんのように都心のワンルームマンションを一室単位で投資する手法に大きく分かれる。都心ワンルーム型は空室リスクは低い物件価格が高く利回りは2~4%程度。一方、地方アパート1棟型は空室リスクは高いが、満室経営できれば物件価格が安い分10%以上の利回りも可能。

空室リスクの高い地方で杉田さんが狙うエリアが病院や学校、郵便局やスーパーなど生活に必要な施設や機能がそろっている場所。杉田さんは「地方で100

室を常に満室にするのはさすがに難しいが6室や8室ならやる気と能力次第。『地方が厳しい』というのはマクロ面からは正しいが、ミクロでは別」と言う。アベノミクスで地方の物件の価格も上昇しているが、今でも10%近い利回りは上げられると言う杉田さんは、現在14棟目の購入に向けて準備中だ。

学校や病院、スーパー、金融機関などが近くにある地方は賃貸需要を見込める

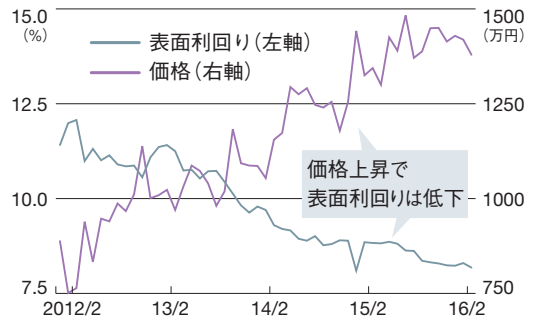
学校や病院、スーパー、金融機関などが近くにある地方は賃貸需要を見込める



杉田 卓哉さん
(40代前半)
保有物件
12棟78室+1棟購入を計画中

地方アパート1棟派

投資用区分マンションの表面利回りと価格推移(全国平均)



区分マンションは1ルームからファミリータイプまで含む
出所：「楽待」(http://www.rakumachi.jp)