

2012年(平成24年)4月2日

不動産投資は不動産を人に貸す商売であり、不動産賃貸事業である。

その商売、賃貸事業をするのに重要な要素のひとつとして立地がある。お客さまに借りてもらおう、ターゲットとしてこのお客さまを呼び込むことにお

CFネット流 実践型 稼

て、立地条件は重要になっている。

物件を選ぶ際に探し方や検索方法はいろいろあるが、まずどこにある不動産に投資をするのか？は投資家が必ず考えることである。人口の少ない、または賃

18

不動産投資、どこに投資するか

貸需要の少ないエリアの物件を表面上の利回りが高いという理由だけで選ぶのは避けたほうが良い。私たちが広く捉えて東京圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)をお薦めしている。

ご存じの通り東京圏は3000万人を超す人口を抱える世界最大の都市圏であ

地方の物件の大きな違いは空室リスクと得られる賃料である。賃料の坪単価が地方より高い都心部は賃料に対する運営費用(ランニングコスト)の割合も低くなる。

このように運営費用とは管理費、修繕積立金、清掃費、光熱費、消防点検費用、

望める。都心部の物件はこれらのことよって、NOI(営業純収益)が安定的に得られるのである。

逆に、表面利回りが高い地方物件を空室リスク・運営費用をしっかりと加味して分析してみると、FCR(実質の利回り)は都心部と変わらないか、むしろ低

純収益の高さ際立つ「都心」

慎重な立地選びで安定経営を

る。

常に世界中から人、モノ、情報、金が集まってくる都市だ。この東京圏は有名学校、大企業の本社なども多く、日本のみならず世界の流入人口の受け皿になっている。

私たちが実際に管理運営している物件もほとんどこの東京圏にある。都心部と

固定資産税などである。運営費用は所有する不動産の種類が同じであれば、全国各地で投資をしてもさほど変わらない。むしろ地方の

ほうが特有(除雪費用など)のコストがかかる場合もある。

それに加えて都心部の物件は地方より空室率も低く EGI(実効収入)が多く

いケースもある。

当然だと思いが都心部と地方物件に投資するのであれば投資家の期待する利回りが違つ。

先日、テレビなどで報道していたがJRの新駅開発(品川・田町間)の構想や

東京メトロ有楽町線の延伸計画、スカイツリーの開業など東京にはまだまだ明る

いニュースがある。地方に比べてポテンシャルが高い事実は否定しようがない。

都心部の物件はこのような魅力的なニュースにもある通り、投資意欲旺盛な多くの投資家から常に注目されているのだ。したがって、流動性も高く、資産価値が下がりにくい。

私たちは都心部と地方でFCR(実質の利回り)がさほど変わらないのであれば、いろいろな意味で安心感があり、安定運営できる都心部に投資することをお薦めする。



平山智浩(CFネット不動産コンサルタント)