

2014年(平成26年) 3月24日号

NO.2624 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

# 週刊住宅

## CFネット流 大家実践塾

104

## 過熱する首都圏不動産投資

当社が昨年取り引きした都内ワンルームのFCR

(ネット利回り、計算式は「NOI+総投資額」)

6%前後が相場だったが、最近では5.5~5.5%程度まで下がってきた。特にフ

ンド立地のワンルームなどはFCRが5%を下回って

いても活発に取り引きされている。

アベノミクス効果や東京オリンピック開催決定などの影響もあり、最近では日本

の投資家だけでなく、海外の投資家も積極的に都心部

って行かれることが増えている。

優良なワンルームは現金

買いの対象となるため、融資特約付きの申し込みだと

受け付けてくれないケースも増えている。受け入れて

くれた場合でも、融資の申し込み手続きをしている間

に、やはり他社の現金顧客に取られてしまうこともあ

る。

最近の市況を現す現象の一つに、不動産業界でも

「倍返し」が流行っている。我われの言う「倍返し」と

手付金を倍返ししてでも他者に高く売った方が儲かるというわけだ。

首都圏では、毎日3000

件以上の不動産が売りに出

る。千三つ(せんみつ)千に3つ程度しか話がまとま

らないという意味)という言葉があるが、投資分析を

行ってみると我われの基準に見合う物件は1%にも満

たない。良い物件が出た場合、大抵はその日のうちに

売れてしまう。スピードが大事といっても慌てて高

かみするわけにもいかな

い。今後、我われ

コンサルタントは今まで以上に物件

の目利きと分析スピードを、投資家は今まで以上に判

断するスピードを身に付けなければ、并、勘定で現金

買ひする猛者たちには到底かなわないのである。

## 優良物件には即日買い手 求められる判断スピード

の優良物件を買いあさっている。先日、海外の投資家と話す機会があった。彼らによると、最近の価格上昇を考慮しても、世界の主要都市と比較すると東京はまだ安いとだ。都心部において、またしばらくの間、価格上昇が続くと思われる。

例えは手付金30万円で売買契約を締結した場合、買

い主から解約する場合はその30万円を放棄し、売り主

から解約する場合は預かった手付金30万円を返還し、

更に同額を返還すれば、ペナルティなしに契約を解除

できる。売り主からすれば

出演多数)

CFネット 不動産コン

サルタント 吳山英明(C

PM・不動産コンサルティ

ングマスターほか資格多

数。テレビ朝日「スーパー

Jチャンネル」、日本テレ



間に他社の現金の顧客に持

出演多数)