

# 週刊住宅

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)6815 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/

## CFネット流 大家実践塾

136

## 2014年の不動産投資を振り返る

2014年の不動産投資市場は、前年同様アベノミクスの恩恵を受け順調に推移したといえる。

10月のJREI不動産投資家調査では、全エリアで賃貸住宅の期待利回りが1.2%低下(価格上昇)している。特に都心部では前年の東京五輪開催決定が国内外からの積極的な投資を呼び込んだ。

では、個人投資家の動きはどうであったか。

1 株価上昇の恩恵を受け確定させた利益を元に不

経験的に市況の先高観を強く感じる層

彼らは、同時に大きな景気後退も経験しているため、様子をつかがいながら市場に参加している。また、長期譲渡税率対象物件を保有し、絶好の売り時として売却による利益確定を目論んでいる投資家も多い。

「出口戦略」ということばが、広く使われるようになった年でもある。

そのほか、安定した売電収入と税務上の優遇から注

ストの上昇が供給サイドの問題を生じさせた。

不動産投資と密接な関係を持つ金融機関の姿勢については、積極的に取り組む銀行が増加したが、①リスク特性に即した審査基準の整備②ポートフォリオの質の変化の把握③入居状況と賃料変化の管理という日銀の監督方針により、慎重さをもった姿勢を保っている。

人口減少、米国の量的緩和終了、中・台・韓ほかアジア各国の人口ボーナス期終了。2015年

## 多様化する個人投資家

### 変化捉えればチャンスに

不動産投資に新規参入した層彼らは証券投資の補完としての不動産に安定性を求め、築浅・好立地の比較的低利回り物件を取得する集団と、地方・築古系のハイリスク・ハイリターン投資に取り組み集団に二極化した。

2 相続増税に向け動いた資産家層

従来のアパマン建築に加え、資産圧縮効果の高いタワマン投資が目された。3 1986〜88年および2005〜07年のバブル期に不動産投資に参入し、

目を浴びていた太陽光発電投資に、一転再生エネルギー買取中断や桜島・阿蘇山などの火山灰といったさまざまなリスクが露見した。富士吉田市の豪雪被害、御嶽山の噴火、広島市安佐南区の土砂災害など不動産投資における自然災害リスクが改めてフォーカスされることになった。

一方、長い景気後退と構造的な高齢化、そして復興需要と消費増税駆け込みなど建設労働者不足が深刻化した1年でもあり、円安と資源高もあいまって建築コ

く成果が左右される不動産投資事業においては、より一層の研究を積み、時代の変化をとらえることのできる個人投資家にとっては、大きなチャンス年といえるであろう。



シー・エフ・ネット シニア・コンサルタント 猪俣 侯淳