

週刊住宅

2019年(平成31年) 1月21日号
NO. 2845 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,500円(本体・送料込み(税込み19,980円))

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 バビル
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070
問い合わせ: info@sjt.co.jp 情報提供: press@sjt.co.jp

CFネット流 新・大家実践塾

これから不動産投資を行うのであれば、より購入するエリア、物件の規格を厳しく見ていく必要があると思う。

ここ数年は、アパートローンに対する融資が緩く不動産価格が上昇傾向にあったため、比較的人居付けが厳しい物件を購入した投資家も、希望に近い価格で出口を取ることが出来ていたのかもしれない。

49 これからの不動産投資

しかし、今後は現在の熟成しつつあるマーケットにおいて不動産を購入したオーナーが、同じように出口を取ることが出来るだろうか？

e: 不動産の価格、i: 不動産の購入価格、r: 不動産の売却価格、n: ネット賃料、c: キャピタルコスト、R: Cap Rate: 期待利回りである。

期待利回りが低くとも資産価値の下がらないかもわからないし、賃料の下落により売却価格が下がり、債務超過に陥る可能性だってある。

高い利回りやおいしい話の裏には必ずリスクが存在する。不動産投資の失敗を未然に防ぐためには、投資の知識が不可欠だ。何事も自分自身で判断するのは、信用できるコンサルタントをパートナーとし、資産形成を進めることも戦略の一つである。

■シー・エフ・ネット鎌倉 本店 アセットマネジメン ト事業部 石橋慶基

低利回りも価格下落リスク重視

銀行評価と資産価値は一致せず

きがない物件があるのに対し、過去の成約事例から考えても相場より高いと感じるが、1日と経たず買付けが入る物件もあるのだ。

逆にならば、投資家が期待する物件の価格も下がり、期待する利回りは高くなるわけだ。あるならば、私が今後購入を推奨するのは、賃料の安さ、質料が下がる理由、さまざまな要因が考えられるが、例えば、周辺にライバルとなるような物件の供給量が多く、賃料を下げない、将来的な出口まで考える

「節税対策」や「老後に向けての資産形成」を目的に

「銀行の評価」として、資産形成を進めることも戦略の一つである。

■シー・エフ・ネット鎌倉 本店 アセットマネジメン ト事業部 石橋慶基

また、今後は現在の熟成しつつあるマーケットにおいて不動産を購入したオーナーが、同じように出口を取ることが出来るだろうか？

期待利回りが低くとも資産価値の下がらないかもわからないし、賃料の下落により売却価格が下がり、債務超過に陥る可能性だってある。

高い利回りやおいしい話の裏には必ずリスクが存在する。不動産投資の失敗を未然に防ぐためには、投資の知識が不可欠だ。何事も自分自身で判断するのは、信用できるコンサルタントをパートナーとし、資産形成を進めることも戦略の一つである。

■シー・エフ・ネット鎌倉 本店 アセットマネジメン ト事業部 石橋慶基

■シー・エフ・ネット鎌倉 本店 アセットマネジメン ト事業部 石橋慶基