

物件価格上昇も低金利が好材料
まだまだ続く、不動産投資ブーム

いずれお持ちの不動産を売却するなら
今の不動産投資ブームを逃す手はない!

不動産経営セミナーのご案内



物件価格上昇も低金利が好材料 まだまだ続く、不動産投資ブーム

最近「サラリーマンでも賃貸オーナーになれる」、そんなコマーシャルを見かけるようになりました。今、不動産投資はブームのようです。

「2003年に『金持ち父さん、貧乏父さん』が出版されて以降、不動産投資はますます活発になっていきます」とは投資物件の専門サイトを手がける健美家(けんびや)の倉内さん。今までの投資家以外に、サラリーマンの投資が増えているようです。これまでも1住戸を購入し、賃貸する人はいましたが、今は1棟を購入して、「サラリーマン大家さん」になるそうです。初心者も郊外の安くて、それでも入居者が付きやすい物件を購入します。

Photo

～今月の写真～

ミラノの分譲マンション「垂直の森」。そのユニークな発想で話題となり、オープン前に完売したとか。また、国際的な賞を受賞し資産価値もアップ。オンリーワンになることで資産価値を上げる方法もあるんですね。

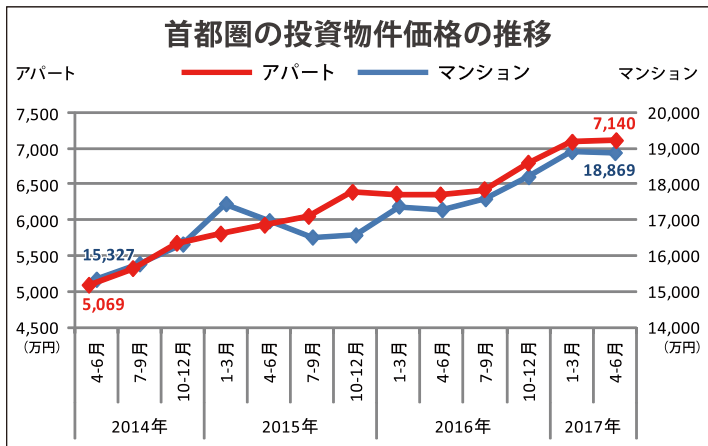
撮影：2017年4月 西島 昭

数棟購入していくにつれ、立地の良い物件が好まれ、購入されます。



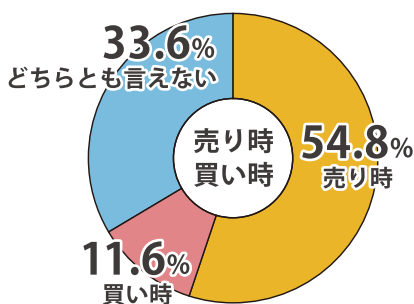
「お話を伺った方」
健美家株式会社 代表取締役社長
倉内 敬一さん

リーマンショックで一時は物件価格が下がりましたが、今は上昇傾向にあります。にも関わらず、不動産投資が活況な背景には、かつてない低金利があるのです。2011年には3%だった金利は今や1%以下。利回りが2%下がっても、2011年と同水準の利益が見込めます。「金利が上がらない限り、不動産投資ブームは続く」と思います」と倉内さん。2020年ごろまでは売り時だそうです。お手持ちの賃貸物件の売却をお考えなら、今がチャンスかもしれません。



売り時と答えた人は54.8%と半数以上。3年前に比べると、15.8ポイント増加。買い時と答えた人は11.6%で同11.7ポイント減少している。なお、「売り時はいつまで」という問いに対しては、2017年までが27.6%、2018年までが28.0%、2019年までが24.0%、2020年までが17.6%となった。

今は売り時？ 買い時？



売り時だと思ふ理由	順位	買い時だと思ふ理由
価格が高騰している	1位	低金利だから
投資家増加で需要がある	2位	オリンピック効果で景気・価格が上昇すると思うから
低金利で融資が付きやすい	3位	融資が通りやすい
低利回りでも売れる	4位	良い物件がある
価格が高止まりしてきた	5位	融資が厳しくなってきたので今のうち

※出典：不動産投資と収益物件の情報サイト健康家（けんびや）

史上空前の低金利時代、不動産価格は上昇しています。首都圏の一棟アパートの価格は3年間で40%、一棟マンションでも23%上昇しています。また、サラリーマン投資家も増え、不動産投資市場は活性化しています。私が扱った築25年のRC物件も1年前より約1割高値で売却ができました。

売却時期については、その他、様々な視点があります。例えば、大規模修繕が迫った物件。規模によっては1000万円以上の費用が掛かる大規模修繕ですが、売却時には掛けた分、高く売れるとは限りません。将来、売却するつもりであれば、大規模修繕をする前に売却するのも一つの方法です。また、

減価償却が大幅に減少している物件も売り時です。なぜなら、減価償却の減少により、その分の経費計上ができなくなり、税負担が一気に増えるからです。いかがですか？ いずれ物件を売却するのであれば、米国公認不動産経営管理士(CPM®)の資格を持つ私が、より良い条件での売却方法をご提案いたします。ぜひ、ご相談下さい。

不動産価格上昇の今は 投資物件は売り時



山村 諭史
CPM® (米国公認不動産経営管理士)・宅地建物取引士・2級ファイナンシャル・プランニング技能士

いずれお持ちの不動産を売却するなら 今の不動産投資ブームを逃す手はない！

大規模修繕、減価償却の タイミングを狙って売却

不動産 Academy of The real estate Management Development 経営アカデミー

不動産経営セミナーのご案内

お申込み方法
【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>
不動産経営アカデミー 🔍 検索

または
【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

地主様向け 借地権セミナー 借地問題の解決方法をお教えします

好評につき、第2回開催。わかりにくい借地権を紐解いて、借地の悩みを解決する方法を具体的にお伝えします。



前回の勉強会の様子

場所 世田谷ビジネススクエアヒルズI 5階 セミナールーム
東京都世田谷区用賀四丁目10番2号
(東急田園都市線用賀駅徒歩1分)

- 内容**
- 借地権の成り立ち
 - 借地権トラブルの3大要素
 - 地主が打っておきたい3つの打ち手

日程 平成29年 9月30日(土)
14:00~15:00
※セミナー終了後、個別相談会を実施します

参加費 3,000円 **定員** 30名
※初めて参加される方、当社お取引様は無料です

講師 竹内 将人(市萬コンサルタント)



参加された方に、小冊子「これで納得!! 借地権 借地の問題はこれでなくせる」をプレゼントいたします。

