

# 週刊住宅

2014年(平成26年) 5月5日号  
NO.2629 (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/

## 価格上昇期の「新築アパート投資」

108

## CFネット流 大家実践塾

景気が向上きなのはいいことだが、現場で働く私たちがとって物件の仕入れが非常に難しくなってきた。価格がシフトアップと上昇する中で、収益物件の利回りは下がりが続け、よくそんな金額で買い付けが入るなと、これまでは考えられないような市況にさえなりつつある。

付き合いのある同業者からも物件が不足しているという話が、日々聞かされてくる。以前と大きく違うのは、直接顧客に紹介する物件を

利回り6%台といったものが多く出回っており、そのようなものを個人の投資家が融資を組んで買ってしまうとほとんどキャッシュフローは見込めない。

そこで、現在私が取り組んでいるのは、少しでも運用リスクを減らすためにでき上がったアパートを投資家に紹介するのではなく、まず土地から先行して購入して

### 「土地+建築」で選択肢増やす

### 企画の工夫で長期安定経営

てくれる金融機関も数多くあり、まず土地購入時に融資をして、建物は着手時に30%、上棟時に30%、そして完成時に残りの40%という流れで実行される。金融機関として先行融資はリスクでもあり、着手金や上棟金を融資した後に工務店が倒産するという可能性も考えられる。よって建築を任せる工務店の信用力もある程度必要となり、場合によってはそれが原因で融資を断られるケースもある。そこで気をつけたいところだ。

仕入れているというよりも、業者がまず買い取りをして利益を乗せたうえで転売するというケースが極端に多くなった。多少高値で買い取ったとしても東京オリンピックまでにはリスクが低いと考えているのだろう。

そんな中、一棟の収益物件を検討している投資家は、ますます適正な価格での購入が難しくなっている。これまでは不動産業者が企画した建築新築アパートでなんとか収支は合っていたが、現在都内では表面

が乗るわけだから、どうしても利回りは下がってしまう。個人の投資家が土地を購入できれば、利益などは関係なく、業者より高値で土地を購入しても結果トータルのコストはどちらの方が低く済むのである。

また、土地から購入というこのメリットも大きい。その地域に見合った間取りを企画して、設備も充実させることが可能で、その結果長期間にわたって安定した賃貸運営が可能になるのである。最近では、そのような分割実行融資をして



山内による不動産投資セミナーの紹介  
「関西投資家の買い方・進め方」5月24日(土) 大阪にて無料開催  
詳しくはホームページをご覧ください。http://www.wfnets.co.jp/

CFネット不動産コンサルタント  
山内真也(CPM)  
米国公認不動産

経営管理士・2級建築士  
不動産コンサルタント  
技能者・宅地建物取引主任者