

2015年(平成27年) 9月21日号
NO. 2697 (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

161

価格上昇局面での投資判断②

(前回のつづき) 数字的な理解は、検算して理解いただけたい。利回り低下の局面での投資判断に関して結論付けるとすれば、「さらなる価格上昇」「反転価格下落」とどちらの局面も将来的に予想できることかから、「どちらになっても大丈夫」な投資であれば、安全も担保でき、また投資機会を失わずに済むと言える。

現時点でも東京は先進諸国の主要都市と比べキャップレートが高く、物件は世

さらに上昇? それとも下落?

両面への備えが判断基準に

界のマーケットの中では割安と見られている。従って、さらなる価格上昇ということも十分に考えられる。

一方、金利上昇や景況感の悪化などのネガティブ要因があってキャップレートの上昇(価格下落)も考えられるが、その場合は売却出口を取らずに保有し続けるといふ選択ができるかどうかを判断基準にすべきである。

現在、平成初期に分譲された都心ワンルームが1000万円前後で取引されている。2年ほど前までは800万円程度であった。当時の価格を覚えていて「200万円も上がってしまったから様子見しよう」という人もいるが、その多くが分譲当時5000万~7000万円を取り引きされていたことを知る人は少ない。平成バブルは5000万円物の物件が、1年後には1億円という時代であり、毎月の大きな赤字を承知で物件を競って購入した。結局は、ご存知の通り。未来を見通すことは誰にもできないからこそ、どこまで、結局何もしないことは、特に現代の日本社会では一番危険だと理解している。ピケティの「 $r < g$ 」を

持ち出すまでもなく、労働と消費のままに老後を迎えると、格差の谷間に突き落とされる。

当然であり、安全志向・機会追求志向どちらが正しいということでもないを申し添えておく。

私自身は、リスク志向が比較的強く、投資効率は一定以上のパフォーマンスを求める投資スタンスであり、物件価格が上昇している時には、まだまだ上がるぞと飛びつくこともなく、かといって、高値掴みになると嫌だから様子を見よう

CFネットからのご案内、CFネットでは、猪俣を始めとして、相続対策や土地活用など不動産実務に精通した講師の派遣も行っております。詳しくは0120・177・213までお問い合わせください。