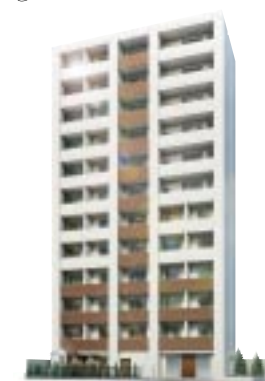


テナントニーズが非常に多く、空

と、さらに、株式などの金融資産に比べ比較的安定して利回りが高い不動産投資に多くの注目が集まっていることなどが挙げられるでしょう。

役が個人投資家にシフトしていること、さらに、株式などの金融資産に比べ比較的安定して利回りが高い不動産投資に多くの注目が集まっていることなどが挙げられるでしょう。

三井不動産レジデンシャル



パークリクス白金mono

『パークリクス本郷』という物件で見ると、单身女性の方が約半数で、7割弱のお客様が将来的な資産運用を視野に入れてご購入されています。河合 当社の首都圏の管理物件における直近5年間の平均賃料の動きは、安定して推移しており、特に23区の賃料相場は根強いものがあります。居

個人個人の方のライフプランで、私どもではまず、資産ポートフォリオを考

える前に、個人の資産のバランスシート(貸借対照表)や、将来的な純資産の推移を算出するキャッシュ・フロー表などの作成をお手伝いしています。

司会 不動産の特性や不動産投資を行う際の心構えについてはいかがでしょうか。

宮古 不動産の最大のメリットは、継続的な収入、家賃収入などが期待

金子 個人向けの不動産マーケットは今、非常に活況です。これまで個人の方が相続税対策などを目的に投資物件を購入するケースは結構ありましたが、利回りを目的に投資物件を購入する状況がこれほど活発なのは、私の20年間の営業経験の中でも初めてではないでしょうか。

要因としては、不動産の証券化や金融機関の融資基準厳格化を背景に、遵法性を保って管理されている物件が多くマーケットにはストックをさ

室リスクの少ない都心部で、高い利回りを実現できることを考えると、不動産投資は安定的な投資といえるでしょう。

山村 三井不動産レジデンシャルでは、約1年前から世帯構成の多様化などを背景に、『パークリクス』という小世帯数向け住宅の新商品の提供を開始し、平成21年12月より单身世帯向けの『パークリクス白金mono』を販売します。

住系の賃貸物件は他の投資収益に比較して、安定して推移しているといつても良いのではないのでしょうか。

人口は減少傾向ですが東京だけは増加に転じていますし、また、首都圏における世帯の総数は増加傾向にあり、特に「単独」「ひとり親と子」世帯など少人数世帯の伸びが予想されています。

こうして現状を把握・分析したうえで、ようやく運用という話になりますが、その際にぜひ、不動産だけではなく金融資産も含めてポートフォリオを考えていただきたいですね。

運用は期間中の収益(インカムゲイン)と資産の売却益(キャピタルゲイン)という二つの観点から考えていく必要があります。定期的な収入はどのくらい必要で、売却益をどのくらい期待したいか、それを不動産で運用するのか、あるいは、金融資産でやっていくのか、といったことについて、バランスを考えながら資産のポートフォリオを考えていくことをお勧めしています。



三井生命保険(株) PMMサービス事業部 宮古 幸代

なぜ不動産投資をするのか、まずはその目的を明確に。

パネルトーク

『プロが語る＜不動産投資最前線＞』



Let's Plaza Seminar 誌上レポート

徹底検証！ 不動産投資の可能性

大幅な調整局面を迎え、にわかに不動産マーケットが活況を呈するなか、Let's Plazaでは「不動産投資」をテーマに資産運用セミナーを開催。第一部では、不動産コンサルタントでLet's Plazaセミナーではお馴染みの(株)アークブレイン代表取締役・田村誠邦氏が、投資の基本事項から、分散投資の重要性などについて講演しました。続く第二部では、三井不動産グループ各社と三井生命からパネラーを迎えてパネルトークを展開。ここでは、各分野の専門家たちが最新データなどをもとに不動産投資のセオリーを語った当日の様態をご紹介します。



第一部 田村誠邦氏の講演



Let's Plaza資産運用セミナー —不動産に目を向けてみませんか— 『未来を見すえた 賢い資産運用術』 平成21年11月15日(日) 東京ミッドタウン・ホールAにて開催

第二部 Let's Plaza パネルトーク プロが語る＜不動産投資最前線＞

- | | |
|---|----------------------------------|
| 司会 | パネラー |
|  | 三井不動産販売(株) リアルプラン営業本部 金子 雅生 |
| 三井不動産(株) レッツ資産活用部 木宮 喜一 | 三井ホームエステート(株) 不動産部 河合 順一郎 |
| | 三井生命保険(株) PMMサービス事業部 営業推進部 山村 勝治 |
| | 三井生命保険(株) PMMサービス事業部 代表取締役 田村 誠邦 |

売却を見すえた「出口戦略」を最初から計画しておく。



三井不動産販売(株)リアルプラン営業本部
金子 雅生

投資している物が見えて、とても安心できる不動産投資を好まれる方が多いようです。また、評価減の効果などもあり相続対策に有効ですし、インフレにも強いというメリットもあります。

一方、最大のデメリットは換金性が低いところ。ほかにもランニングコストがかかる、空室リスクがある、ローン金利の変動など。

不動産 VS 金融商品 主なメリット・デメリット		
	メリット	デメリット
不動産	○ 継続的な収入の期待	× 換金性が低い
	○ 物が見える安心感	× ランニングコストがかかる
	○ 相続対策に有効(評価減効果あり)	× 空室リスク
	○ インフレに強い	× ローン金利変動リスク
金融商品	○ 不動産に比べ、換金性が高い	× 物が見えない
	○ 管理の負担・手間が少ない	× 価格変動リスク
	○ 一部の金融資産は相続対策に有効	× 為替変動リスク
		× 金利変動リスク
		× インフレリスク等のリスクがある

しかし、これらのデメリットは、うまくコントロールすれば軽減できると思います。
河合 不動産の投資が他の投資と違うところは、現物を単独所有して自らの意思を反映できる点です。
賃料や入居可能人数といった条件、建物仕様や管理サービスなどを自分でコントロールしながら、家賃はなるべく下げない努力をしつつ、稼働率を維持・向上させていくことができるのです。

金子 不動産投資には3つのステージがあります。第1のステージが「物件の選択・購入」。第2のステージが「物件の運営」。そして最後に、資産の入れ替えなどを目的とした「物件売却」のステージです。

投資家として忘れてはいけないのは、やはり第3のステージである将来の売却の可能性です。売却価格と投資期間中の賃料収入の合計が結果的に購入価格を下回った場合、不動産投資としては決して成功したとは

個人投資家にとっての不動産投資とは

投資目的の明確化		
インカムゲイン	キャピタルゲイン	節税
○	×	○

VS	市場・物件の見極め力				節税力
	収益力		換金力		
	収益性	安定性	資産性	流通性	
都心 VS 地方	☆	☆	☆	☆	—
住居系 VS オフィス系	—	☆	—	☆	—
一棟マンション VS 区分マンション	—	—	—	☆	☆

率は5%だけど、自分の所有するアパートは20%も空いているという状況が起こりうるのです。ですから物件選びの段階からきちっと個別的にリスクの管理をしなくてはなりません。金子さん、投資物件について補足をお願いします。



三井ホームエステート(株)不動産部
河合 順一郎

良質な入居者を集める安定経営がリスク管理の要諦。

資産価値を守るのは信頼できる「売主」と「管理会社」。



三井不動産レジデンシャル(株)営業推進部
山村 勝治

いえません。ですから「出口戦略」をしつかり計画しておくことが重要だとお伝えしたいと思います。

司会 不動産投資のリスクや注意点についてお聞かせください。

山村 ポイントは二つあります。一つ目は、確かな資産をお届けして、その価値を守る売主かどうかということ。ここ10年のマンション

投資家サイドでコントロールできる点

賃料の変更 入居可能人数の変更 ペット可への変更 ↓ マーケットの変化に対応	条件 物件 サービス 立地	外壁塗装・間取り変更 設備更新・内装の変更 ↓ マーケットの変化に則した商品づくり
管理会社の変更 清掃会社の変更 ↓ 質の高いサービスを導入し、入居者の定着を促す		買替で立地を変更 ↓ よりニーズが高く安定した収益を期待できる立地の物件に買い替える

河合 賃貸の管理という立場からリスクを考えると「入居者審査」の重要性を挙げたいと思います。
空室が増えてくると契約優先で入居者審査が甘くなりがちですが、良い人が入っているマンションには良い人が集まり、逆もまた然りです。良質な入居者を集めて、安定経営を図っていくのがリスク管理の点では大変重要だと考えています。

司会 売買仲介の立場から不動産の投資リスクというのをどのように考えていらっしゃいますか。

金子 現在のマーケットにおいては、短期的なキャピタルゲイン目的ではなく、収益や節税を目的とした不動産投資というのが前提かと思えます。これを踏まえて、不動産投資のメリットとデメリットを十分理解した上で、物件の選択、物件購入後の管理運営をしつかり行っていくことが重要です。

収益性、安定性、資産性、流通性という点から整理すると、立地では地方より都心に優位性があり、なかでも生活していくために不可欠な住宅は、ニーズが底堅く景気変動を受けにくいという利点があります。また、商品形態では一棟マンションに対して区分マンションには、価格が低くて流通性に優れ、土地の持分が少なく相続税の圧縮効果が見込めるといったメリットがあります。

投資目的を明確化して優先順位をつけた上で物件の選定をすることが重要です。そのためにはたくさん物件を見ていただいて、さらに専門

家の意見も参考にしながらご自身の物件に対する目利き力、見極め力を向上させていただくことが非常に肝要かと思えます。

司会 では最後に、田村先生から総括をお願いします。

田村 やはり不動産投資というのは例えば株式を買うのとはずいぶん違いは一生懸命やって、あとは値上がりするのを待つわけですが、それに比べると、不動産は非常に個別性があるし、立地も選ばなくてははいけません。買った後も管理運営があり。そして最後は出口戦略まで考えなければなりません。

そのためにも、やはり身近にいる専門家にぜひ相談していただいて、徹底的に聞いてください。やはり納得して投資することが大事です。専門家に相談して納得して投資することで、皆様にはより良い資産形成を目指していただきたいですね。

個別性の高い不動産投資こそ、専門家の力を借りて。



(株)アークブレイン代表取締役
田村 誠邦