



「自分流の投資スタイルを見つける」

ここ数年、地価の上昇に加え、不動産投資を始めようと考えている人が増えていることもあり、収益物件の販売価格が値上がりしています。地価が上昇したことにより販売価格が上がったとしても、家賃相場まですぐに値上がりするわけではありません。逆に、環境の変化にもなっていないことすらあるかもしれません。家賃相場に変動がなかったと仮定した場合、家賃収入が変わらないにもかかわらず販売価格だけが上昇すれば、それはそのまま



ま利回りの低下につながります。

知人に聞いた話によれば、少し前までは、東京都内で土地に所有権が設定されている一棟マンションでも、表面利回りが10%以上の収益物件は結構あったそうです。しかし、ここ最近はそのような収益物件は皆無に等しいといってしまう。それにもかかわらず、当たり前のように「表面利回り10%以上がオススメ」などと書かれている書籍などを見かけることがよくあります。

しかし、現実問題として表面利回り10%以上の収益物件が少なくなっている以上、表面利回り10%という指標がいつも機能するわけではないと認識しなければなりません。そして、表面利回り10%以上の収益物件がコロコロと出回るようになるまでは、新たな指標を自分で見つけていかなければならないのではないかと思っています。



投資対象となる地域を見直してみる

とはいえ、私も当初は、表面利回り10%にこだわって収益物件を探してらった

