

大家300万人時代

会社員も主婦も 緩和マネーで過熱

「物件を案内しましょう」。男性はポルシェを飛ばし、札幌市内のアパートに向かう。築50年と年季が入っているが、ほぼ満室。次は市内中心部「大通公園」近くの物件へ。こちらは11階建ての高級マンション。7億円を投じて新築した。

家賃収入年6億円

男性の名は佐藤元春さん(39)。札幌を中心に40棟近い賃貸物件を保有する「メガ大家」だ。家賃収入は年6億円近く。借入金の返済などを差し引いても2億円を稼ぎ出す。

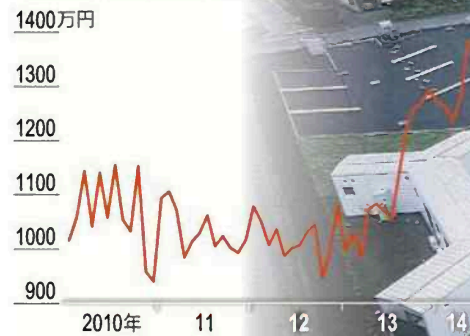
資産家だったわけではない。大学卒業後の1998年に就職したのは学習塾。2001年に札幌で競売に出ていたマンションの一角を約150万円で落札したことが転機だった。貸すと年30%もの利回りが出た。00年代半ばから法人化し、学習塾はやめた。

07～08年には「不動産ミニバブル」の崩壊を予見して保有物件の半分を売却。この資金をもとにバブル崩壊後、物件取得を加速させた。400人もの業者と付き合っただけで物件情報を仕入れ、一つ一つ実見する。佐藤さんは「泥臭い努力が物を言うのが不動産投資」と語る。

メガ大家を目指し、一般のサラリーマンも続々と賃貸不動産

投資用不動産の価格は急上昇

(投資用不動産サイト「健美家」に掲載された区分所有マンションの平均価格)



群馬県太田市の個人所有の賃貸アパート

市場に参入している。7月5日に日本財託が東京都内で開いた「サラリーマンのための中古マンションセミナー」には170人超が集まり、「先輩投資家」の体験談に聞き入った。

都内在住の34歳男性は7月初め、杉並区内に3600万円でワンルームマンションを買った。年収は1000万円を超えるが、「年金だけでは老後が不安」。不動産コンサルタントの長谷川高さんは「高年収のサラリーマンほど将来の年金やインフレによる現金資産の減価を心配し、不動産投資に走る」と話す。

今や賃貸用不動産を持ち、所得を得ている個人は320万人。株式の個人投資家は推計1200万

人で、その4分の1に達する。代表的な投資用不動産情報サイト「健美家」を見る人は月30万人で、アベノミクス開始前の2012年秋から倍増した。サイトに掲載されているマンションの平均価格は400万円上がり、1戸1400万円近くになった。

盛り上がる不動産投資の背景にあるのは、日銀の異次元緩和であふれたマネーだ。不動産投資家は異口同音に「簡単に融資してもらえるようになった」と話す。父親とともに不動産投資をする男性会社員(34)は、この3年で1億5000万円を不動産に投じ、その大半を銀行からの借り入れで調達した。

「個人の不動産投資は数少な

い成長市場で、金融機関が殺到している」。大手銀行のリテール担当者は明かす。例えばオリックス銀行の投資用不動産ローンの残高は3月時点で8564億円で、この2年で2割以上増えた。

相続増税に備え

企業向けの貸出金利は過去最低水準に下がり、銀行の利ざやはほとんどない。一方、下がったとはいえ、不動産投資向けの貸出金利はまだ2%強はある。慶応義塾大学の池尾和人教授は「金融緩和が生んだゆがんだサーチ・フォー・イールド(利回り追求)」と指摘する。

もう一つ、人々を不動産投資に走らせるのが15年からの相続

税増税だ。相続税対象の資産評価では「賃貸用の土地は最大で市場価格の3分の1、建物は半分になる」(マネージポート税理士法人)。その分だけ相続税は安くなる。積水ハウス(証券コード1928)は今年から銀行と共同で相続対策セミナーを積極的に開く。「当社は賃貸不動産を建てる顧客、銀行は建設資金を貸し出す先が見つかる」(積水ハウス)

金融緩和と相続増税対策という双発エンジンで急加速する個人の不動産取引だが、「再びバブルの兆しが出ている」(東京大学の岡崎哲二教授)との懸念もある。過熱する不動産投資の虚実を追った。

2・3・4面