

出口までが運用です！ 不動産の出口戦略について

運用の中で重要なポイントの1つに出口があります。

不動産運用に関しては、出口である「売却時」に、最終的な運用結果が確定します。

言い換えれば、初めは安かったとか、利回りが高かったから保有したと言っても最後に著しく値段が下がってしまったとか、新しい買い手が見つからないとなってしまうと、その運用は成功とはいえなくなってしまいます。

では、不動産の出口である売却時に気を付けることは何でしょうか？

これは、その物件を持ちたいと思う方が多ければ多いほど出口戦略の決定は容易となります。そのためには、①売却市場が出来ているか、②売却の時点でそのものの価値が保たれているか、この2点が重要と言えるでしょう。

①売却時における市場があるか？

不動産を売却する場合、不動産会社が売り手と買い手を仲介する場合がありますが、特にマンションについては、他の不動産よりも不動産取引が活発で、数多くの取引があります。公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）のデータによると、本年2021年1～11月では、1都3県（首都圏）における中古マンション（区分マンション）の取引数は36,931件、このうち東京23区の案件は15,206件（首都圏全体の40%以上）でした。この数字（東京23区）は、実は近畿圏（大阪府、京都府、滋賀県、和歌山県、奈良県、兵庫県）全ての中古マンション（区分マンション）取引件数とほぼ同じであり、首都圏及び東京における市場のシェアの高さと取引数の多さが伺えます。これは、数億円にのぼるような1棟もののマンションや商業ビルの売買では新たな買い手は限られてしまいますが、1戸単位のマンションは購入を検討しやすいということが要因の一つに挙げられます。

②取引をする際に、価値が保たれているものはどのようなマンションか？

では、取引をする際に、どのような物件の価値が保たれているのでしょうか。

これは、東京都心とその周辺部エリアの好立地物件と言って良いでしょう。

東京カンテイ社が2021年5月に発表した、築10年時の中古マンション価格が、そのマンションの新築時に比べてどのようになっているかというデータ（リセールバリュー）では、首都圏の、特に山手線沿線や周辺エリアについては、新築時を上回る価格になっているものがほとんどという結果でした。

参考資料：株式会社東京カンテイ 「首都圏リセールバリュー2020」

URLはこちらです https://www.kantei.ne.jp/report/107RV_shuto.pdf

（ヤフーやGoogle等で「東京カンテイ リセールバリュー」と検索頂くと見られます）

この表によると新宿、品川、池袋、東京駅周辺などの山手線とその周辺エリアについてはほとんどの値段が上昇しているエリアになっています。一方で、23区外の地域や他の県になると、値段が下がっているものもあり、二極化していることが窺えます。不動産でいわゆる「好立地」と言われる都心や都心近郊のエリアの強さが、コロナ禍でよりはっきりしてきていると思われま



す。その他にも、価値を保つ重要なポイントとして、「きちんと入居者が付くエリアか」や「入居者や建物の管理がきちんと行われているか」という点があります。賃貸用の不動産は、入居者がきちんと借りてくれ、賃料が入ってくることで安定収入源となります。そのためには、信頼できる賃貸管理会社、建物管理会社を選定することが重要になります。

もし見た目の利回り等につられて立地や管理状況を確認しないまま中古物件を購入してしまうと、最初は良くて最後に売却する際に、管理が杜撰であったり入居者がつかないような立地であったりといった物件となってしまいます。新たに買う方が、このような物件を以前と同じような値段で保有したいと思うのでしょうか？



【iAsset と JAsset はどうなのか？】

iAsset と JAsset は事業終了時に、1部屋全体で売却する形を取っております。先述の通り、東京都心や都心近郊のマンションの取引は盛んであり、金額についても高値で取引されるものが多く、購入時より高値になるものも少なくありません。買う際には無理なく予算に合わせて持つことが出来、売る際には多くの取引がある市場で売却することが出来るという、良い所取りが出来る商品と言えます。クレアスライフは12月18日に創業37年を迎えました。当社が用地仕入れから開発まで行っているマンションシリーズ「コンシェルシア」「パレスティディオ」を初めとした当社のブランドは、立地の良さとグループ会社による建物管理のレベルの高さで中古市場において高い評価を受けております。運用は、保有してから売却するまで続きます。当社商品は、平均98%~99%という高い入居率で、皆様のお持ちいただいているからの運用を支えます。iAsset と JAsset は、終了時に振り返った時に、「心配なく持てた」と思っただけの安心運用にはうってつけの商品と言えるでしょう。