

なぜいま「東京のマンション」なのか

相続税増税時代に備えよ！節税対策として再び熱気を帯びる不動産投資

資産インフレの時代が到来するのではないかという説が、説得力を増している。2012年末誕生した現政権は、経済政策「アベノミクス」そして政府と日本銀行との連携による大胆な金融緩和と政策としてマネタリーベースを増加させることを表明。国内で供給される通貨の総量を2012年の約140兆円から2013年末には200兆円、2014年末には270兆円と倍近くまで押し上げていくというものだ。

狙いは、言うまでもなく「インフレ」の高から早期脱却を目指すこと。日銀の黒田総裁が掲げた「2016年2%のインフレ」という目標設定などに、市場は敏感に反応してきた。実際、たとえば中古マンションは取引価格の上昇傾向が続いている。

また、2020年の東京五輪の開催決定では、会場周辺の再開発や競技場の設置に伴う莫大な資金流入が予想される。こうした動向と展望から、「資産インフレ」時代の到来を予測する専門家も増えてきているのだ。

2015年に相続税の増税が予定されているが、相続が発生する前に節税対策として資産の購入を考える人が増えているという。

新築マンションは、2000年に向けて建築費の高騰による分譲価格の上昇が予想されており、早い人はこれを織り込んだ形で資産計画を進めている。国内だけではなく海外からも再び注目度が増しているが、これは「東京の不動産価格の値上がり」が理由のひとつだ。

アジア各都市の集合住宅の販売価格を比較すると、東京に対するシンガポールは6倍、香港は4倍、北京は2倍となっている。

表2のイールドギャップ(投資利回り)と長期金利との差(%)の比較表を見ると分かりやすいが、要するに「現在の東京の不動産は、実は世界でもかなり割安」であることが分かる。

節税対策と同時に安定収入源の確保にもつながる不動産投資を考えるなら、資産インフレ到来による売却益も期待できるような現状は、まさに好機と言えるかもしれない。

都心の不動産が注目を浴びる理由

表1:アジア各都市の集合住宅価格と賃料の比較

都市名	住宅価格	賃料	賃料/価格
東京	100.0	100.0	1.00
シンガポール	687.3	161.6	0.24
香港	432.8	153.0	0.35
北京	219.5	49.6	0.23
上海	117.0	29.1	0.25
ソウル	77.0	60.2	0.78

2011年 日本不動産鑑定協会調べ

表2:世界各都市の不動産イールドギャップ

都市名	不動産投資リターンA(%)	10年国債利回りB(%)	A-B(%)
東京	4.7	0.8	3.9
ニューヨーク	6.2	2.6	3.6
パリ	4.9	2.2	2.7
ロンドン	4.7	2.5	2.2
シンガポール	3.8	2.4	1.4
シドニー	4.8	3.7	1.1

2013年 日本不動産鑑定協会調べ

「資産インフレ」到来への3つの要素

日銀の大胆な金融緩和政策

- 財政支出(公共事業)や規制緩和への期待
- マネタリーベースの増加
- 2年で2%の物価目標

2020年の東京五輪開催

- 周辺の再開発、会場整備に伴う資金の流れ

アベノミクス

- 経済回復、アベノミクス

平均専有面積106㎡超！西荻のプレミアムなヴィンテージ収益物件。

販売価格 **5,980**万円(税込)
2LDK(98.46㎡) 年間賃料収入 312万円(税込)



現地案内図

Re Dress
リドレス西荻

●物件名/リドレス西荻 ●所在地(地番)/東京都杉並区西荻北2丁目159番1 ●住居表示/東京都杉並区西荻北2丁目7-2 ●交通/JR中央線「西荻窪」駅徒歩6分 ●地目/宅地 ●用途地域/地区/第一種中高層住居専用地域 ●建ぺい率/容積率/60%/200% ●敷地面積/1,874.48㎡(公簿面積) ●建築面積/931.24㎡ ●建築延床面積/4,247.32㎡ ●増築/規模/鉄筋コンクリート造地上5階建 ●総戸数/28戸 ●間取り/2LDK・3LDK ●専有面積/82.65㎡(1戸)~140.00㎡(1戸) ●バルコニー面積/14.08㎡~22.43㎡ ●ルーフトop/面積/13.66㎡~19.25㎡ ●エレベーター/9人乗り1基設置 ●管理形態/区分所有権 ●共用部分は専有面積割合による所有権の共有 ●竣工日/平成18年2月24日 ●入居日/即入居可 ●エレベーター/9人乗り1基設置 ●管理方式/巡回管理方式 ●週20時間 ●管理会社/株式会社人計計画研究所 ●駐車場(台数/月額使用料)/12台 ●昇降ビッド3段式駐車場(上段:18,000円・16,000円 中段:16,000円・14,000円 下段:14,000円・12,000円) ●バイク置場(台数/月額使用料)/3台 (3,000円) ●自転車置場(台数/月額使用料)/47台 (1世帯2台:無償) ●売主/株式会社ウィルゲイツ・インベストメント ●設計/監理/株式会社ジャパン企画設計 ●施工/木内建設株式会社 東京支店

いわゆるバブル期に建てられた物件なので、プランの贅沢さが印象的。中でも特筆すべきは、平均専有面積が何と106㎡超にも及ぶという各邸の広々とした住空間だ。これは、賃貸物件として入居者を募る際に、目先の住設機器の目新しさで勝負せざるを得ない周辺物件とは一線を画す強力なアピール材料となるはずだ。その人気を裏書するように、賃貸の場合

また、このクラスとしては管理費や修繕積立金が抑えられているためランニングコストも低く済み、効率的な投資を目指すことができた。

マンション投資は、まずは賃貸で投資実績を上げ、ゆくゆくはその豊かな住環境を享受するというプランを描くケースも多いが、「リドレス西荻窪」はまさにこうした用途に最適な物件と言える。

いまこそ好機かもしれない。が、都内のマンションなら何でもよいというわけではない。立地とプラン、そして価格のバランスを考えると、前提だが、投資的視点から物件探しを行うなら、新築では見つけにくい駅近物件との出会いも容易な中古マンションに注目したい。

「リドレス西荻窪」は、JR「西荻窪」駅から徒歩6分というプレミアムなロケーションのヴィンテージ物件。杉並区の緑豊かな住環境と個性豊かな街並が調和する西荻エリアにあって、自走式地下駐車場や天然石をふんだんに使ったエントランスホール、二丁掛けタイルの外壁など、近隣でも目を引く高級感あふれるレジデンスだ。



エントランスホール



エントランス外観

2LDK(98.46㎡) 5,980万円(税込)
年間賃料収入/312万円(税込)

3LDK(140.00㎡) 7,980万円(税込)
年間賃料収入/462万円(税込)



Re Dress こちらは人気の大田区上池台！もうひとつの「リドレス」物件。

リドレス上池台 ●物件名/リドレス上池台 ●所在地(地番)/東京都大田区上池台3丁目246番 ●住居表示/東京都大田区上池台3丁目14-9 ●交通/東急池上線「洗足池」駅 徒歩13分 ●地目/宅地 ●用途地域/地区/第二種中高層住居専用地域 ●建ぺい率/容積率/70%/200% ●敷地面積/843.70㎡(建築確認対象面積) ●建築面積/580.64㎡ ●建築延床面積/1,990.64㎡ ●増築/規模/鉄筋コンクリート造地上5階建 ●総戸数/23戸 ●分譲後の権利形態/敷地:専有面積割合による所有権の共有/建物:専有部分は、区分所有権、共用部分は専有面積割合による所有権の共有 ●竣工日/平成18年2月24日 ●入居日/即入居可 ●エレベーター/9人乗り1基設置 ●管理方式/巡回管理方式 ●週20時間 ●管理会社/株式会社人計計画研究所 ●駐車場(台数/月額使用料)/12台 ●昇降ビッド3段式駐車場(上段:18,000円・16,000円 中段:16,000円・14,000円 下段:14,000円・12,000円) ●バイク置場(台数/月額使用料)/3台 (3,000円) ●自転車置場(台数/月額使用料)/47台 (1世帯2台:無償) ●売主/株式会社ウィルゲイツ・インベストメント ●設計/監理/株式会社ジャパン企画設計 ●施工/木内建設株式会社 東京支店

外観CG ※平成24年6月に撮影した現地写真を基に、一部CG加工を施しております。

資料請求受付中
お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ ※携帯・PHSからもご利用になれます。
0120-998-393
ホームページ www.redress.jp



株式会社 ウィルゲイツ・インベストメント
宅地建物取引業 東京都知事(1)第90372号
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
〒106-0032 東京都港区六本木6-8-10 ステップ六本木5階