

次代への一步

日本財託グループ

1

中古マンションで資産運用

貯蓄から投資へという流れがじわじわと進む中、ワンルーム型の中古マンションを舞台とした不動産投資に注目が集まっている。主役は日本財託グループ。投資家が物件を購入して賃貸物件とし家賃収入を得るといふ、マンション経営の仲介役を果たし、管理業務を請け負う。重吉社長は「お客さまにとって長期的に安定した収入の獲得の道」と、このビジネスモデルに自信を示す。

(佐藤哲夫)

逆接的表現で引き込む

東京・新宿の高層ビルの一角にある会議室。日曜日にもかかわらず、老若男女約120人で席はぎっしりと埋まった。視線の先の人物が口を開いた。「不動産投資はうまい話、もうかる話ではありません」。

これは日本財託グループが、参加無料で定期的に行っている「中古マンション経営セミナー」の冒頭の光景。聴講者に語りかける人物は重吉社長だ。

「うまい話ではない」と逆説的な表現で落胆させた後に続くのは、「長期的に安定した収入を獲得するための道のり」という説明だ。

世間が一般的に抱いている不動産投資に対するイメージは、「話半分」という表現が当てはまる。もうけた人が存在する半面、投資して資産を失うケースも少なくないからだ。

このため参加者は警戒しながら重吉社長の話

長期安定収入実現を仲介

参加無料の「中古マンション経営セミナー」は、毎回満員の盛況だ（東京都新宿区の新宿野村ビル・コンファレンスルーム）



を聞くが、次第に引き込まれてしまう。「中古」「ワンルーム」「マンション」「都内、横浜限定の物件」というキーワードの下、論旨が明解な説明が行われるからだ。

新築の物件の場合、新築時には高い賃料設定が可能だが、その入居者が退去すればどんなに新しい物件でも中古扱いとなる。これに対し、中古物件は新築に比べて購入価格が低くて済むため、高利回りが期待できる。それが中古を推奨する根拠だ。ワンルームを提唱する理由は、ファミリータイプに比べて安く、高利回りを期待できるため。リフォームに要するコストも低い。賃料もファミリータイプが低落傾向なのに対し、ワンルームは独身者の増加が予想されることなどもあって、底打ち状態にある。

また、マンションはアパートに比べ、修繕コストや火災リスクなどで優位に立つ。都内と横浜にこだわる理由は、人口が減少傾向に転じる中、都内と横浜は増加基調にあるからだ。

物件を選別した戦略によって、賃貸での入居率は99%を超える。投資家から高い評価を受け、物件購入の要請は引きも切らない。

野中弘美取締役は、景気低迷が深刻化する現

■メモ 日本財託グループは、1990年10月に創立した不動産販売業の日本財託、2000年7月創立のマンションの賃貸管理・仲介などを手がける日本財託管理サービスから成る。両社とも社長は重吉勉氏。

08年9月期連結売上高は81億6800万円、グループ従業員85人（09年3月末）。本社所在地は東京都新宿区西新宿1の11の11、河野ビル2階、☎03・3347・2411。

在は、ワンルーム型中古マンションへの投資を行うのによい機会だと指摘する。

マイナスにはならない

昨年10月27日には、日経平均株価がバブル崩壊後の最安値を記録した。7200円割れは1982年10月以来。仮にその26年前に投資用ワンルームマンションを1000万円で購入していたら、「手取り家賃収入は毎月5万円、年間60万円と仮定すれば、16年8カ月たつと初期投資の1000万円の元を取ることができる。そのまま不動産を9年4カ月所有し続けると、560万円の家賃収入が上乗せされる。物件を26年間持ち続けることで計算上、1560万円の収入を手にすることができる。マンションの寿命を60年と考えると、さらに家賃が入り続ける。家賃収入は、株式投資と違い、マイナスになることはない。長期安定収入とはこのこと」（野中取締役）という。

この流れには、投資という言葉に含まれる一獲千金というイメージはない。むしろ、対極の言葉である「地道」がぴったりと当てはまる。

あすは「不動産事業の『原点』」