

トップ直撃

日本財託 重吉勉 社長(52)

東京23区の中古ワンルームマンションに特化

「しつこいセールス電話、住居ローンの負担、結局儲かるのは金持ちだけ。『投資用マンション』と聞くとこんなイメージを持つ人も少なくないが、だからこの会社はサラリーマンの老後の不安解消を掲げ、東京23区の中古ワンルームマンションに特化した投資用マンションの販売と住宅管理を行っている」と。

(中田達也)

目標3戸、最初は10年完済で

「マンション投資という勧誘電話がよかかかってくる印象です。『個人のお客さまへの電話セールスは一切行っていません。書籍や小冊子、メールマガジン、セミナーなどでまず勉強していただくというスタンスです』

その理由は「サラリーマンや女性の老後の不安解消する最適な商品の一つと確信していますので、良い情報だけではなく、リスクやコストについても正直に話して、投資の目的をしっかりと持っていていただくことが大事だと思います」

物件を売買は東京五輪までに高く売れるんじゃないかとか、うまい話、儲かる話に飛びつく方もいらっしゃいます。が、そこではありません。

「投資対象を東京23区で中古のワンルームに特化しています」

「あるまじくも収益を目的にしてるので、長期的に安定した家賃収入がないと成り立ちません。そのためには若者人口が増えている東京23区、中でも駅から10分以内で入居者が借りたくなるような人気の場所ですね」

ワンルーム 一戸建て

東京都では単身者が増えています。ファミリータイプの場合、物件の価格が高いうえ、部屋が空いてしまつたの借り手がいつ決まるか予測を立てづらいため、若い人にはリスクが高すぎます」

「都内で分譲されている新築のワンルームマンションは安いものでも250万円、都心では300万円以上あります。中古は築10年以内でも1000万円以上安いのですが家賃はほとんど変わらないので、収益力が高くなるか高い」といっような投資手法ですか。

「基本的には『3戸持ちましよう』と言っています。最初は1500万円程度の物件を自己資金100万円程度でローンを組み、繰り上げ返済を使って10年で完済する。次に2戸目に挑戦し、2戸分の家賃収入でローン返済に充てて5年で完済が終わります。ローンをないマンションを2つ手に入れることができれば経済的自由を手に入れたいも当然です。仮に1戸目を全額ローンで購入したとしても、3戸分の家賃収入があるもので、6年でローンが終わります」

【会社名】東京23区を中心に投資用の中古ワンルームマンションの販売・賃貸管理を手がける。本社・東京、1990年10月創業。グループ売上高1883億8000万円(2014年9月決算)。管理戸数1万4386戸(15年5月末時点)、グループ社員数1833人。

コツコツ投資が 安心老後のコツ



しげよし・つとむ
1962年10月生まれ、52歳。石川県小松市出身。1985年早稲田大学社会科学部中退。90年日本財託設立。2000年日本財宅管理サービス設立。

「健康管理できないのに財産管理できるの?」

【バブルと弱項】
不動産業界に入ったきっかけは、「バブル当時に不動産会社でアルバイトをして、独立した先輩たちの羽振りのよさを見たことです。私も石川県の小松市から出てきて東京で社長になりたいという夢がありました」

ところが1990年に創業したとたんバブルが崩壊。「そのおかげで金融機関が融資をしてくれなかったの、負債を抱えずに済みました。羽振りがよかった先輩たちは誰一人業界で生き残っていません」

【確の歩み】
その後の会社経営は楽ではなかった。「資本金2000万円で立ち上げた会社が3カ月で底を突き、資金繰りの苦労をいやというくらい味わいました。賃店に通り、親にもずいぶん借りました。布団の中で泣いたこともあります。管理戸数が2000戸になるまでに10年かかりましたが、亀の歩みのように積み上げ、いまでは年間1000戸以上純増しています」

【3人の息子】
18歳、15歳、9歳の3人の息子に

が85%ぐらいになり、血糖値も正常に戻りました。60%台までやせると歩くのも楽しくなり、東京マラソンにも社員たちと参加しています」

【ゴルフ】
会社から歩いて帰る途中でゴルフ練習場に立ち寄るのが日課



でハゲは8。「やせてから体が回転するようになり、ドライバーの距離も220mぐらいから240~250mぐらいに伸びました」

【座右の銘】
《コツコツが勝つコソ》「管理会社は愚直に時間をかけて積み上げていくビジネスですから」

【投資管理メニュー】入居率98%
「だんだん楽になっていく」と

「定年までにローンのないマンションが3戸あれば、手取りで月15万円、20万円の家賃収入が入ってきます。建物が丈夫で長持ちする物件であれば」

平均月利は1%
「家賃収入だけで見ると表面の月利は7~8%です。そこから管理費や修繕積立金など維持費を引くと手取りで4~6%程度ですね」

リスクはどのようなのがありますか
「家賃下落や空室、入居者の家賃滞納などトラブル、地価で金利上昇などですが、リスクはどのようなのがありますか」

④タイエット前、社員旅行で
⑤タイエット後、東京マラソンに参加

「若い方は25、26歳から。40代が圧倒的に多いです。年収は700万円、800万円の方もいらっしゃいますが、500万円ぐらいの方も始められています」

「顧客層は、40代が圧倒的に多いです。年収は700万円、800万円の方もいらっしゃいますが、500万円ぐらいの方も始められています」

「若い方は25、26歳から。40代が圧倒的に多いです。年収は700万円、800万円の方もいらっしゃいますが、500万円ぐらいの方も始められています」