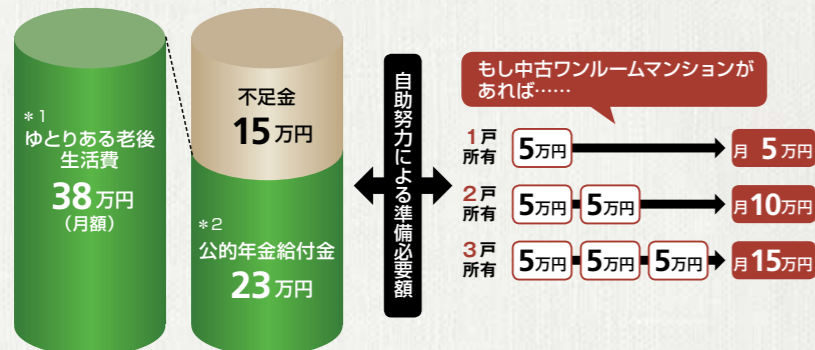


図1 「中古ワンルームマンション投資」のメリット

- 1 資産を取り崩すのではなく、定期収入が手に入る
- 2 少ない自己資金でも始められる
- 3 家賃でローンを返済するので、家計への負担が少ない
- 4 高い利回りが期待できる
- 5 団体信用生命保険で、万一のときの補償がある

図2 年金の不足分をマンション投資で補う



\*1 生命保険文化センター調査による  
\*2 社会保険庁「老後年金平均年金月額」の全国平均

図3 2戸をもてば「返済レバレッジ」が働く

返済イメージ	完済年数	年間収益
1戸目 2戸目 3戸目 4戸目 5戸目 6戸目	6年 1ヵ月	180万円
完済 完済 ローン	4年 6ヵ月	240万円
完済 完済 完済 ローン	3年 6ヵ月	300万円
完済 完済 完済 完済 ローン	2年 11ヵ月	360万円

短縮化

条件：物件価格1,000万円、手取り利回り6%、手取り家賃5万円/月、金利3.0%

資料：重吉 勉氏への取材をもとに、編集部が作成

最後の一つ、金利上昇リスクですが、これだけは予想することと難しい。現状の低金利もいつまで続くかはわかりません。これに対する備えとしては、借り入れの繰上返済を行なって、早めに借金の額を減らすのが最もよい方法でしょう。

**投資を早めに始めてローンなしの2戸をもとう**

とくに会社員の方にお勧めしたいのは、一戸目のワンルームマンションのオーナーになったあと、できるだけ早くローンのないマンション二戸をもつ状態になることです。

一戸目のマンションのローンを、自己資金を増やして十年で繰上返済したとします。すると二戸目のローンは、マンション二戸の家賃で返済することになるので、返済期間が半分五年に短縮されます。こうして五年でローンのないマンション二戸をもつことができれば、これら二戸の家賃を元手に、三戸目以降のマンション投資をより効率よく行なうことができるのです。これを私は「レバレッジの黄金率」と呼んでいます。

この状態に達するには、できるだけ早くマンション投資を始めるのがポイントです。実際にマンション投資を行なっている人には、三十〜四十代の会社員がたくさんいらっしゃいます。なかには、自宅の住宅ローンを払いながらマンション投資をしている人もいます。こうしたことが可能なのも、家賃収入をローン返済に充てられるマンション投資ならではです。家計への負担を抑えながら、安定した定年後資金をつくれる優れた方法なのです。

「数居が高くリスク大」というのは大きな誤解。定年後の資金をつくる方法として、私がお勧めもふさわしいと思うのは不動産投資です。たとえば、貯蓄や保険商品などは、「定年までに形成した資産を切り崩して生活する」ものですが、不動産投資は家賃収入、つまり「資産が生み出す収益」で豊かな老後を送れるからです。

たとえば、一千万円の中古ワンルームマンションに投資する

というべきものなのですが、これを数値化・見える化し、それに対して適切な対処をすることで、リスクの及ぼす影響を最小限に抑えることができます。

たとえば、空室リスクについては、東京二十三区に限れば賃貸需要は旺盛であり、駅に近く、丈夫で長持ちする物件であればそれほど心配する必要はありません。実際に私の会社で管理しているワンルームマンションの

空室期間は、平均で三十四日。ほとんどの部屋は退去からひと月程度で借り手が見つかります。建物が老朽化すれば、それに伴って家賃が下落するのは避けられません。その意味で家賃下落のリスクは不可避ですが、それはいつまでも家賃の下落には底があり、現時点では築四十〜五十年の物件でも、家賃を極端に下げなくても入居者が決まっています。

現在、住宅ローンの金利は史上空前の低さですから、マンションは買い時といえます。中古ワンルームマンションへの投資利回りと借入金金利の差を比べる

と、平均利回りは約六%なので、毎月五万円の家賃収入が手に入ります。三戸に投資すれば、毎月十五万円の安定的な収入を得ることができるのです。

しかし、不動産投資で定年後の資産をつくるという人は、ごく少数です。まだ一般の方々には、不動産投資は敷居が高く、リスクも大きいというイメージが強いようです。

しかし、そんなことはありません。私が勧める中古ワンルームマンションへの投資は、少な

い自己資金で始めることができます。そのため、一般のサラリーマンの方も始めやすい不動産投資です。中古のワンルームは、八百万円から千五百万円という低価格で購入でき、ローンの頭金や諸経費を合わせても、百五十万円程度の自己資金で始めることができます。

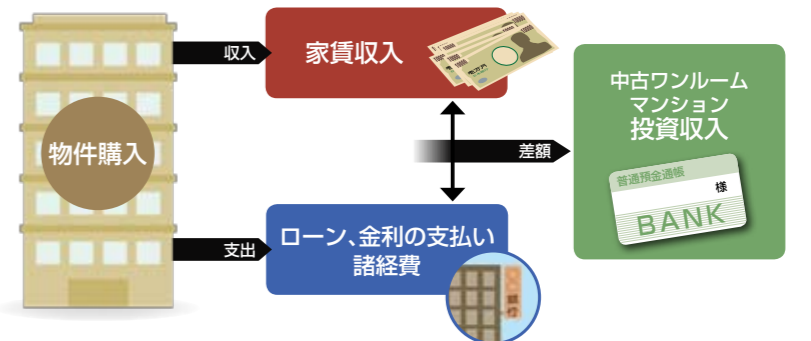
しかも、毎月の家賃収入をローンの返済に充てることでできるので、返済の負担が少ないのも魅力です。購入価格が一千万円、利回り六%の物件なら、十六〜十七年で完済できる計算です。マンションの寿命を六十年とすれば、完済後に得られる家賃収入はすべて利益になります。

また、物件をローンで購入すると、「団体信用生命保険(団信)」に加入するのと同じになります。これによって、もし万が一ローン返済者が死亡した場合、残債が保険金で完済されるため、家族に負担を残さないだけでなく、定期収入を生み出す資産が残る、ということになります。

「三大リスク」にも対処する方法がある

そうはいつても、もちろん不動産投資にもリスクがあります。「空室リスク」「家賃下落リスク」「金利上昇リスク」の三つが、「不動産投資の三大リスク」と

「中古ワンルームマンション投資」のしくみ



株日本財託代表取締役

重吉 勉

Tsutomu Shigeyoshi

1962年、石川県生まれ。早稲田大学社会学部中退。90年、株日本財託を設立するが、まもなくバブル崩壊。地獄のような苦しみを経験するが、生き残るには地道な固定収入が大切だと気づき、「不動産業の原点は管理業」だと確信する。2012年11月末現在、オーナー数は4,498名、約1万1,000戸を管理。年間平均入居率98%という、他社に類をみない高い入居率を維持している。著書に、「中古ワンルームマンションで収益を上げる」「東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい」「中古ワンルームは「東京23区」を買いなさい!」(すべて、かんき出版)がある。

取材・構成 前田はるみ

重吉 勉氏の著書



「中古ワンルームは「東京23区」を買いなさい!」かんき出版/1,575円(税込み)

「中古ワンルームマンション投資」で資産と定期収入を手に入れる  
サラリーマンは  
家賃収入が頼りになる

不動産投資編