

まだまだ有利な「中古ワンルームマンション投資」で成功するコツ

# サラリーマンでも「資産」が持てる不動産投資法



重吉 勉  
Tsutomu Shigeyoshi

1962年、石川県生まれ。早稲田大学社会科学部中退。90年、株式会社重吉 勉を設立するが、まもなくバブル崩壊。地獄のような苦しみを経験しながら、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」と確信する。2013年5月末現在、オーナー数は4,707名、1万1,683戸を管理。年間平均入居率98%という、他社に類を見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。

## 変化が激しいからこそ不動産の魅力が光る

景気回復への期待感から、投資への関心が高まっています。私が経営する会社にも、今年に入ってから株高で得た資金を元手に不動産投資を始めようという人や、相続対策としてマンションを購入しようとする人から、問い合わせや相談が相次いでいます。

ただ、景気回復とはいっても、五月には、株価の急落や円高への揺り戻しの動きなどがありました。しかし、このように変化の激しい時代だからこそ、長期的に安定的な家賃収入が得られる

不動産投資が注目されている、ともいえるのではないのでしょうか。

私のお勧めする中古ワンルームマンション投資がどのようなものか、簡単に説明しましょう。たとえば、一千万円の中古ワンルームマンションを投資用に購入すると、その平均利回りは約六%。具体的には、毎月約五万円の家賃収入が得られます。この家賃収入をマンション購入の際に組んだ住宅ローンの返済に充てれば、十六〜十七年で完済できる計算です。マンションの寿命は六十年程度といわれていますから、ローン完済後に得られる家賃収入はすべて利益

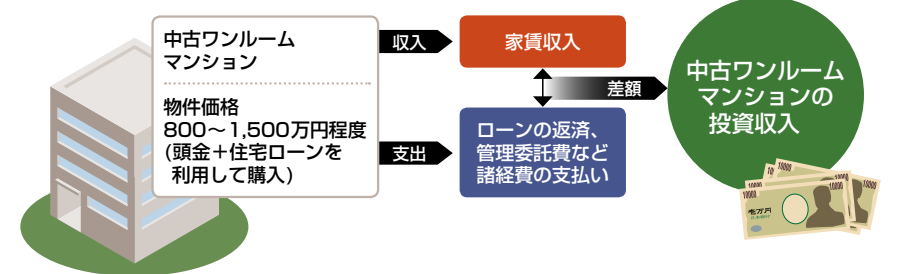
## 意外に門戸は広いリスクも対策可能

中古ワンルームマンションを含む不動産投資に対して、「リスクが高い」というイメージを抱いている方も多くでしょう。土地を持つている人や富裕層のための投資方法だと思っている人もいます。

しかし、中古ワンルームマンションへの投資は、少ない自己資金でも始めることができます。実は、一般のサラリーマンの方でも始めやすい不動産投資なのです。

中古のワンルームマンション

## 意外に多くの人が始められる「中古ワンルームマンション投資」



の価格は、八百〜千五百万円ほどです。ローンが利用できますから、頭金や諸経費を合わせても、百万円程度の自己資金があれば始めることができます。実際、年収が四百〜五百万円の会社員の方で中古ワンルームマンション投資を行なっている人はたくさんいますし、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

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)

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す。

さらに、収入のない主婦の方でも、ご主人や親族の方を保証人に立てたりすることで、ローンを組むことができる場合もあります。一般に思われているよりも、ずっと多くの人に可能な投資法なのです。

そうはいつても、もちろん不動産投資にもリスクがないわけではありません。

代表的なリスクとして、入居

者が決まらず家賃が入らない空室リスクがあります。これについては、賃貸需要の旺盛な東京二十三区内の、駅に近く丈夫で長持ちする物件を選ぶことで、リスクを軽減することができます。入居者を集められるかどうかは、管理を委託する賃貸管理会社の実力にも左右されますから、高い入居率を維持している管理会社を選ぶことが大切です。ちなみに、私の会社では空室リスクの低減に力を入れており、入居率は九八%を維持し

ています。

不動産投資における最大のリスクを挙げるとすれば、それはお金を借りすぎる事です。いまはまだ金利が低いといっても、借りられるだけ借りてしまうと、将来の金利上昇リスクや空室リスクが引き金となって、中古マンション投資が行き詰まってしまう可能性もあります。そうならないために、借入れについて正しく理解し、無理のない計画を立てることが大切です。年金生活に入る前の現役のうちに口

ーンを完済できるような計画を組むのが理想です。

**メリットを活かすには早く始めるのがコツ**

中古ワンルームマンション投資で成功するために、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ら、できるだけ早くローンのないマンション二戸を持つ状態を目指してほしいということです。

たとえば、一戸目のマンションを購入し、繰り上げ返済に力を入れて十年で完済したとします。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ができ、返済期間は半分の五年にできます。すると、十五年でローンのないマンション二戸を持つことができる計算です。この状態になれば、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。

## なぜいま「中古ワンルームマンション投資」が有利なのか?

- 1 急激に変動せず安定的な収入が手に入る
- 2 高い利回りが期待できる
- 3 ローンを利用すれば、少ない自己資金でも始められる
- 4 家賃収入をローンの返済に充てられる
- 5 団体信用生命保険で、万が一のときに補償がある

## 「中古ワンルームマンション投資」で失敗しないために

- 1 東京23区内で駅近の物件を選ぶ  
→ 需要が高いため、空室リスクが少ない
- 2 ローンを借りすぎない  
→ 借金は不動産投資の最大のリスク。身の丈を越えた借金はしない
- 3 しっかりとした管理会社を選ぶ  
→ 空室や家賃滞納などのリスクに対応してもらえる



## 2戸を持てば「返済レバレッジ」が働く

返済イメージ

1戸目	2戸目	3戸目	4戸目	5戸目	6戸目
完済	完済	ローン	→ 6年 1ヵ月 180万円		
完済	完済	完済	ローン	→ 4年 6ヵ月 240万円	
完済	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	完済	ローン → 2年 11ヵ月 360万円

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

に値する投資だと思えます。