

「年金だけでは生きていけない」
世代に送る積極的投資術

中古マンション投資で 定年後不安を解消する

年金は十分にもらえるのか……。将来の不安が高まるなか、定年後の生活設計が気になる。不安を解消するために、多くはない資産を賢く運用したい。そこで、注目を集めるのが不動産投資。なかでも、投資用マンションを仲介する株式会社重吉勉社長は、「東京の中古ワンルームマンション投資」を勧めている。



Tutomu Shigeyoshi

1962年、石川県生まれ。早稲田大学社会学部中退。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味わうなか「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。2012年1月末現在、オーナー数は4,100名をこえ、1万戸を管理。年間平均入居率98%という他社には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。

株式会社重吉勉 代表取締役

重吉 勉

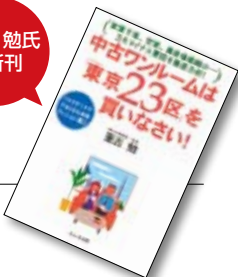
自分で自分を守ることが 年金不安への備えとなる

年金について、面白い話題を耳にしません。サラリーマンが加入する厚生年金の支給開始年齢は、六十歳から六十五歳への段階的な引き上げがすでに決まっています。さらに、六十八〜七十歳への引き上げや、スケジュールの前倒し、年金の給付水準の引き下げなども政府の検討課題に浮上しています。

いまや、預貯金や退職金を老後の備えにすることはできない時代です。預貯金は低金利が続き、退職金は確実に出る保証はないからです。

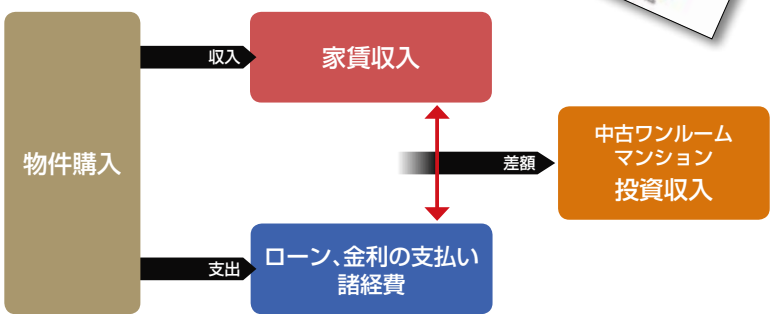
豊かな老後を送るためには、自分で自分の資産をつくる必要

重吉 勉氏の
新刊



「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)

■中古ワンルームマンション投資の仕組み



す。三戸で毎月十五万円の収入です。公的年金とあわせれば三十八万円程度になり、ゆとりある老後を送ることができます。(図1)

割安な「保険」となり「相続」の節税に役立つ

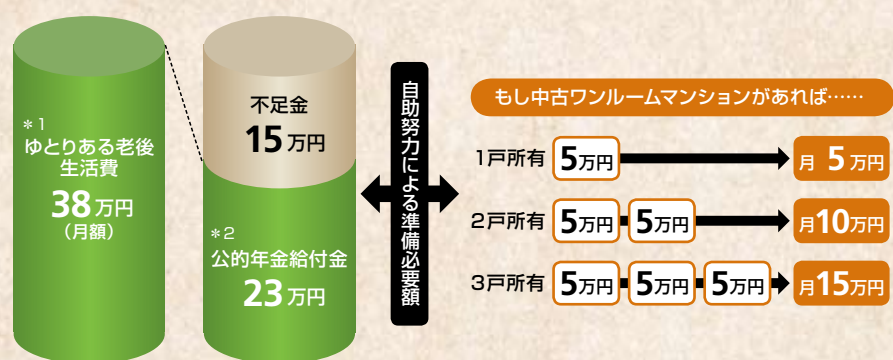
投資用マンションを買うことは、「家族の生活を守る」ことにもなります。生命保険の代わりにありますが、実際はそれ以上の資産になります。

家を住宅ローンで購入すると、「団体信用生命保険(団信)」がつけます。ローン返済者が死亡したときに残債は保険金で完済される仕組みです。団体加入であるため、加入時の各個人の年齢は関係ありません。一般の生命保険では考えられないことです。

さらなる団信のメリットを、生命保険と比べてみます(図2)。たとえば、三十歳の人が「一千万円死亡保証、期間三十年」の保険に入った場合、六十歳までの毎月の保険料は一万五千八百三十円で、三十年間の総支払額は五百五十万円を超えます。

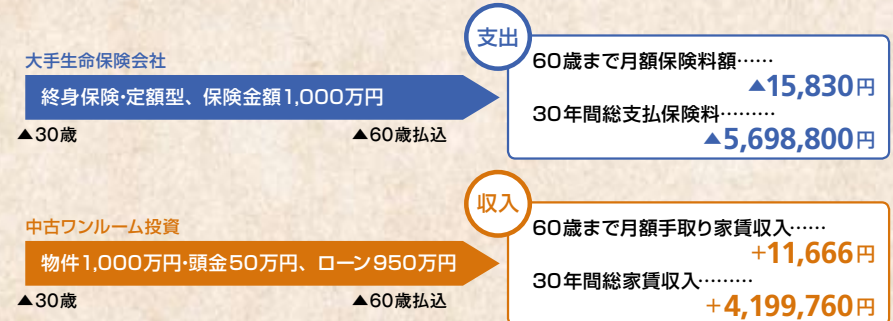
一方、三十歳の人が一千万円のマンションを、五十万円の頭金で、九百五十万円のローンを組んだ場合、ローンの金利は団

図1 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「老後年金平均年金額」の全国平均

図2 生命保険とワンルーム投資はどちらが得か?



*上記のチャートは金利の実動の家賃相場などの変動により変化する場合があります。

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		
完済 完済 ローン	6年 7ヵ月	252万円
完済 完済 完済 ローン	4年 10ヵ月	336万円
完済 完済 完済 完済 ローン	3年 10ヵ月	420万円
完済 完済 完済 完済 完済 ローン	3年 2ヵ月	504万円

資料：重吉勉氏への取材をもとに、編集部が作成

信の保険料込みで約二・六%、マンションの利回りは約六%であることから、借入金利と利回りの差が約三・四%のプラスになっており、毎月一万六千六百十六円の収入が得られます。三十年間では約四百二十万円になります。

まで、入居者の家賃で全部払って収支がプラスになるのです。団信を使ったマンション投資は、少ない自己資金で家族に財産を遺すことができます。不動産は、相続税の対策面でも有利です。

一億円に対して決められた税率がかけて決まります。一方、一億円の不動産を持つている人が亡くなった場合は、一億円全額が課税対象になるわけではありませぬ。不動産は「評価」に対して課税されます。その評価は建物の場合で建築費の約五〇〜六〇%、土地の場合で公示地価の八〇%になります。

第三者に建物を貸している場合には、さらに評価額の三〇%の控除が可能です。結果、現金に比べ約三分の一の評価となるのです。

ローンなしの二戸をもてば**経済的自由な老後を送れる**

ローンのないマンション二戸と、借金で購入したマンション一戸を組み合わせた形を、「黄金比率」と呼んでいます。金利の上昇にうまく対応でき、マンションを効率よく増やせる理想的な状態なのです。

購入価格千五百万円で利回り五・六%、毎月の家賃収入が七万円の物件で考えてみます(図3)。二戸は現金で、もう一戸は金利三%の全額ローンで、購入されます。ローンのない二戸から得られる家賃収入は毎月十四万円、三戸目を買うための千五百万円を貯めるのに九年もかかってしまう。でも、先にローンで購入して三戸の家賃収入でローンを返済すれば六年七ヵ月で完済できるのです。

つまり、貯めて買うよりも、借りて買ったほうが、早く物件を手に入られる、というわけです。ローンのないマンション二戸をつくるのが、経済的自由への第一歩なのです。