

日本財託社長

重吉 勉氏

「中古ワンルーム2戸からはじめる家賃40万円稼ぐ黄金の法則」

FBI

著者は語る

振り返ってみると、6年前に「中古ワンルームマンションで収益を上げる！」を執筆して以来2年ごとに1冊書いてきた。

将来の年金不安に加え、安倍晋三政権の経済政策「アベノミクス」効果で投資マインドは高まっており、東京に優良な投資物件を持ちたいと考える人が増えている。だからこそ、地に足のついた投資法で着実に資産を増やしてほしいと考え、4冊目を執筆した。

今回紹介したいのが、誰もがちょっと頑張れば手が届き、しかも将来にわたって安定した家賃収入を得られる確かな不動産投資法。それは「ローンのないマンションが2戸とローンのあるマンション1戸」という形を作ること。これを「レバレッジの黄金率」と呼んでいる。

資産全体に占める借金の割合は33%だが、今は金利が低いので40%まで安心。この考えは1億~2億円のアパート経営でも同じだが、1億円の60%つまり自己資金6000万円を用意するのは大変。しかもアパート1棟投

▷1575円
▷かんき出版



しげよし・つとむ 早稲田大学社会学部中退。1988年ニッテイ入社。90年日本財託設立社長。51歳。石川県出身。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!」

老後のための経済的自由への切符

資では空室、家賃の値下がり、劣化による修繕コストといったリスクがある。

だから、東京・中古・ワンルームマンション。まずは1戸所有し、ローンを繰り上げ返済などで頑張って10年で終わらせ

る。そして2戸目に挑戦。今度は2戸の家賃収入で1戸のローンを返済するので5年でなくなる。これで家賃収入により、安定した老後を送るための経済的自由の切符を手に入れたも同然だ。3戸目になると、1戸のロ

ーンを3戸の家賃収入で返済するので完済スピードはさらに上がる。ローン期間が少なくなりレバレッジが加速。あとは資産が資産を生んでくれるわけだ。「黄金のレバレッジ」をお客さまに推奨すると、「目からうろ

こ」といって喜んでくれる。中古ワンルームは収益性が高い。今は金利が低いので手取り利回りとの差が3~4%のプラス。うまく運用すれば定年までにローンのない中古ワンルームを3、4戸持つことができる。