

老後資金を自分で作るビジネスマンが急増中!

# 今、なぜ中古マンション投資が人気なのか?

年金の支給年齢が徐々に引き上げられ、「ほんとうに年金をもらうことはできるのだろうか?」と不安に思っているビジネスマンが増えている。若手であっても、早くも定年後を見据えている人も多い。彼らのなかには、自ら老後の収入を作ろうとしている人もいる。その方法の一つとして人気なのが、家賃収入を得るための不動産投資だ。「サラリーマン大家さん」取材した。

## サラリーマンにとって不動産投資は相性が良い

大家になって家賃という不労所得を得て、ゆとりある生活を送りたい。でも、リスクが大きいため、サラリーマンである自分にはできない……。そう思っている人は少なくないのではなからうか。しかし、それは大きな誤解だ。

たとえば、二十八歳のN・Kさん(会社員・女性)は、結婚を機に、投資用物件を購入した。「老後のために安定的な収入の

柱を確保しておくことが、人生設計において大切だと考えました」と、その動機を話す。独身のN・Aさん(三十三歳・会社員・女性)は、三十歳で自宅用マンションを購入し、三十三歳で二戸目の投資用物件を購入した。「私たちの世代では、公的年金の支給年齢がさらに上がり、生きていくあいだに年金を受給できない可能性も高いと思っています。だから、年金をもらえたらラッキー!」程度に考え、公的年金は老後の生活資金としてあてにしないようにしています」と言う。

会社員の強みは信用だ。ローンを組みやすい。ローンを組むことによって不動産を早くうちに購入し、そのローンを繰り上げ返済して、老後の収入として家賃を得たい。そう考え、実践している若者が増えているのだ。

## 東京の中古ワンルームが投資用物件として最適

もちろん、不動産投資は失敗することも多い。失敗しないために重要なのは、物件選びと管理会社選びだ。

まず、物件選びについては、東京二十三区内で駅近の中古ワンルームマンションにするべき

だと、マンション投資で実績を重ねている(株)日本財託は勧めている。最大の理由は、空室になるリスクが小さく、家賃が下がりにくいことだ。

今、日本の人口は減少しつつある。つまり、賃貸需要が減っているということだ。しかし、東京都には人が集まってきている。二〇一二年は五万六千四百九十七人の転入超過で、都道府県別で一位。二位の埼玉県は五・四倍もの数である。そのため、首都圏のワンルームの家賃は値下がりをしていない(グラフ①)。

これに対して、高利回りを謳う地方の物件は、実際には空室がなかなか埋まらなかったり、家賃が下がったりするリスクが大きい。

また、中古ワンルームのほう为新築よりも利回りが良いのも、大きな理由だ(グラフ②)。

他にも、中古ワンルームであれば少ない自己資金でも投資を始めることができるというメリットもある。さらに、東京二十三区の中でもエリアを分散させて複数の物件を持つほうが、アパート一棟を持つよりも、たとえば近くの大学が移転して学生が減るといったリスクに対応しやすい。

それでは、東京に住んでいる

人にしかマンション投資はできないのかというと、そんなことはない。実際、日本財託の顧客の中には、二年四カ月間にわたる米国駐在中も同社に管理を任せ、家賃収入を問題なく得ていた人もいた。

オーナーの居場所から遠い場所でもきちんと仕事をしてくれる管理会社もあれば、他方で、「近所の会社だから」「一部上場企業だから」といった理由で任せるところ、大失敗をしたという例も少なくない。家賃の滞納が発生しても顧問弁護士の紹介しかしてもらえず、弁護士費用と強制執行費用で大きな損失を出したという人もいた。空室が出たときに、すぐに次の入居者が決まるかどうか、管理会社の力の見せどころだ。実績があり、信頼のできる管理会社を選ぶことは、極めて重要なのだ。

## 不安は事前に解消してから実際に物件を購入しよう

中古マンション投資については、空室リスクの他にも、さまざまな不安が付き物だろう。

たとえば、修繕費用がかさむのではないかと、という心配がある。これについて、西武池袋線「東長崎」駅徒歩二分と京浜急行線「大森町」駅徒歩三分の、



自宅のローンに加えて投資用物件のローンを組んだS.Kさん(49歳・男性)

購入価格: 1,540万円(頭金 300万円)  
最寄駅: 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩7分  
築年: 2001年  
家賃: 8万3,000円/月  
管理費・修繕積立金: 1万850円/月  
手取り家賃: 7万2,150円/月



大規模修繕に備えた収支計画を立てているM.Sさん(60歳・男性)

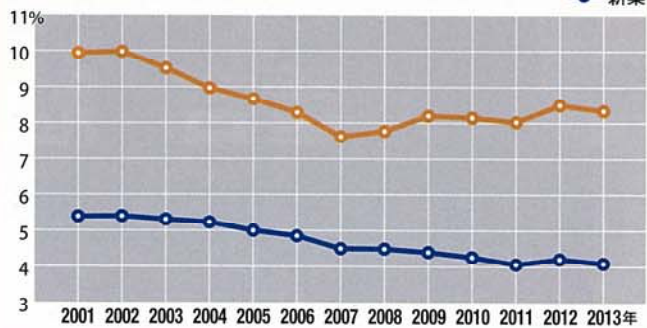
購入価格: 850万円(頭金 420万円)  
最寄駅: 西武池袋線「東長崎」駅 徒歩2分  
築年: 1991年  
家賃: 6万2,000円/月  
管理費・修繕積立金: 1万40円/月  
手取り家賃: 5万1,960円/月



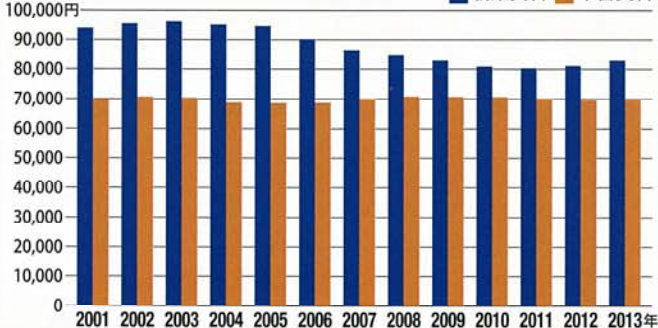
20代から老後に備えて投資用物件を購入したN.Kさん(28歳・女性)

購入価格: 840万円(頭金 300万円)  
最寄駅: 都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅 徒歩3分  
築年: 1992年  
家賃: 6万5,000円/月  
管理費・修繕積立金: 1万7,640円/月  
手取り家賃: 4万7,360円/月

グラフ① 首都圏ワンルーム 表面利回りの推移 (1戸あたりの平均価格ベース 2013年は1~9月)



グラフ② 首都圏ワンルーム賃料の推移 (2013年は1~9月 月額)



二戸の中古ワンルームのオーナーであるM・Sさん(五十歳・男性)は、こう話す。「マンションは、六十年はもつように造られています。築六十年になるまでしっかりと家賃を生んでもらうために、オーナーとしてできることはやるつもりです。それは、計画的なメンテナンスです。新築分譲時は、利回りを高く見せるため、修繕積立金を千円として販売しているマンションがほとんど。オーナーは、利回りが下がるので、修繕積立金の値上げを極力避けたいと思うものです。しかし、これはあまりに近視眼的な発想です。たとえば、総戸数五十戸のマンションで一戸あたりの修繕積立金が千円なら、マンション全体では年間六十万円が貯まります。最初の大規模修繕が必要となるのは、およそ十二年後です。そのときには七百二十万円しか貯まっていない。この規模のマンションなら大規模修繕に数千万円は必要ですから、圧倒的に不足する計算です。修繕積立金の値上げは不可避なのです。あらかじめ値上がりを見据えて、しっかりとした収支の見直しを立てることが重要です」

また、すでに自宅のローンを組んでいる人のなかには、さらに投資用物件の購入のためにローンを組むことを躊躇する人もいます。東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩七分の物件を購入したS・Kさん(四十九歳・男性)も、そんな一人だったが、投資用物件の購入に踏み切った。「『自宅の住宅ローンがあるのに、さらにローンを組んで大丈夫だろうか?』と心配でしたが、日本財託の営業の方がその不安をよく理解してくれて、新たにローンを組んだ場合のシミュレーションをいくつも提示してくれました」

また、東京には大地震が来るだろうと言われていて、その点を心配する人もいます。これについても、物件選びが重要です。大地震があっても被災の可能性が低いエリアにある、新耐震基準で施工された優良な物件を選ばなければなりません。

中古ワンルームマンション投資は、ポイントを押さえて行えば、年金不安に代わる有効な方法だ。ただし、信頼できる仲介業者や管理会社と組まなければ、失敗するリスクもある。不安に思うことはとことん相談し、それに真摯に応じてくれる会社を選ぶことが、何よりも重要なことなのだ。