

FBI

## 挑む

# 中古ワンルームの仕入れ強化

## 日本財託 重吉 勉社長

投資用の中古ワンルームマンションをめぐる市場環境が激化している。2020年の開催が決定した東京五輪を見越し、新築物件に適した土地の価格が上昇。建築費も高騰し、当面は新築を見送り、中古市場に参入する動きが相次いでいるからだ。こうした中、中古ワンルームマンション仲介最大手である日本財託（東京都港区）の重吉勉社長は、「2014年の課題は仕入れをいかに強化できるか。幅広く情報を集め、優良物件を確保したい」と意欲を示す。

——13年は景気回復の動きが鮮明だったが事業への影響は

「当社は着実に業績を伸ばしてきたが、13年はとくに好調。投資セミナーなどへの問い合わせが、前年までに比べ倍増した月もあった。セミナーの後に行う個別相談会への参加率は3割だったが、4～5割がそのまま売れるようになった。また、従



しげよし・つとむ 早大社会学部中退。1988年ニッテイ入社。90年日本財託を設立し現職。51歳。石川県出身。

来は『他の投資に比べてどうなのか』と、勉強がてらという人が多かったが、最近はその目のうちに申し込む人も増えている。株でもうかった人が、資金運用でより安全な物に組み替えたいという理由で、中古ワンルームに向かうケースも目立つ」

——物件の購入価格動向は  
「13年には10～15%上昇した。家賃は底を打った感じはす

るが、引き上げることはなかなか難しい。結果として利回りが下がることになる。それでも築20年以上の物件の場合、手取りで6%ぐらいはある。10年ほどでも5%。2%程度の金利でローンを組めるため約3%のプラスとなる。その意味でまだまだチャンス。投資家は意欲的だ」

——不透明要因は  
「消費税増税を見据え、住宅

メーカーが地主に対し、賃貸アパートの営業で攻勢をかけた。東京23区内の練馬、板橋といった地域では、「駆け込み需要」物件のアパートがこれから完成する。礼金敷金ゼロといった借りやすい条件をメーカーが設定してくると、都心にある中古ワンルームマンションの市況に影響を及ぼす可能性がある。景気が回復しても空室率が大きくなると家賃を上げにくいだけに、注視している」

——今後、中古物件の価格がさらに上昇する可能性もある

「都心部にある新築ワンルームマンション用の土地の価格は上がっており、人手不足によって工期も読めず、なかなか開発できない。デベロッパー側は悲鳴を上げており、中古市場に参入してきているのが現状だ。パイは限られており、優良物件や

都心の物件ほど値段は競り上がってきている。こうした物件をいかに確保できるかが重要だ」

——ほかの課題は  
「法人営業に力を入れる。その一環として春には名古屋に支店を開設する。名古屋の企業で東京に進出したいといった情報を迅速にとらえ、独身寮や社宅となる物件を紹介していく」  
(伊藤俊祐)

### ■会社概要

- ▷本社＝東京都新宿区西新宿1-22-2 新宿サンエービル
- ▷設立＝1990年10月
- ▷資本金＝8000万円
- ▷従業員＝77人
- ▷売上高＝128億4000万円
- ▷事業内容＝不動産の売買・仲介