

## マンション投資

## 23区のワンルーム注目

家賃収入を得るマンション投資は、バブル期のよまなキャピタルゲイン(値上がり益)を求めるのではなく、確実なインカムゲイン(家賃収入)を目的としているのが今の特徴だ。その代表格が、ワンルームマンションへの投資。立地や設備などから慎重に選ぶことが大切だ。

## ■人気の理由

マンション投資の利点で、まず挙げられるのは安定的な資産形成ができるということ。ローンを組んでも家賃収入で毎月充当でき、返済が終わればコストゼロに家賃が入ってくるためだ。私設年金を、投資によって確保するという考え方もできる。

とりわけ注目されるのが、東京23区のワンルームマンションだ。人気の理由は賃貸需要の多さ。首都圏の人口は増加傾向にあり、特に東京は、1997年に以降、他県からの人口流入が著しい。

この背景には、バブル崩壊後、都心部の不動産価値が安くなったことで、企業や大学などが都心にシフトしてきた、いわゆる都心回帰現象がある。

この人口増加とともに増えてきたのが、単身世帯。企業が若い労働者を求めていることや、晩婚化などが理由だ。

こうした単身世帯需要を背景に、4、5年前から東京23区を中心に、投資向けワンル

ムマンションの供給が増えている。

## ■注意点

投資をする際、どんなところに注意をしなければならないだろうか。不動産投資に詳しい住宅ジャーナリストの山下和之氏は、「マンション投資の最大

のリスクは、借り手がつかないこと」と話す。家賃収入が途絶えるだけでなく、空室期間の管理費や税金は持ち出しになる。賃貸契約は年初め

の1、2月が多く、借り手が見つからなければ空室の期間ができることも。

「空室化を防ぐには、安定的に収入を確保できる物件かどうかを見極めることが大切。たとえば、家賃相場の高い人気エリアで駅から5分以内のところにある物件など立地最優先で選択して下す。

その上で、きちんと管理され、長期的視点からみて、資産価値を維持できるマンションであるかどうかを評価すること、も重要なポイントです」(山下氏)

## ■中古も対象に

投資向け中古ワンルームマンションを専門とする日本財託グループ代表取締役社長の重吉勉氏は「都内と横浜は、

安定した需要が見込める地域です。この地域は、地価上昇と自治体によるワンルームマンション建設規制で、新築は少ない。その意味でも中古物件は投資のよい対象となりま

す」と話す。同社は「管理会社として、入居者が決まらないのは会社の実任」をポリシーに、「常に一定額の家賃を保障する」「空室保障制度」や、入居者が滞納しても100%保障する「滞納保障制度」など、いくつかの保障制度を設けている。

顧客は個人投資家や資産家もいるが、中心は一般のサラリーマン。これからマンション投資をと考えている人たちに向けてのセミナーを開催しており、毎回盛況だという。

## ■立地「たわり物件

FJネクストは、投資運用型マンション「ガラマンスィヨンスリーズ」を展開。

土地の仕入れから、販売、管理まで、一貫して自社グループで引き受け、物件の建設地は最寄り駅徒歩5分以内の都心の好立地になっている。

たとえば、ガラマンスィヨンスリーズ新富町は、「徒歩で銀座・有楽町・築地へ、8駅8路線のアクセス」が最大の魅力だ。住戸は48戸7タイプが用意されている。間取りはシングル夫婦2人世帯向けの1K、1LDK。



昨年行われたマンション投資のセミナー風景(日本財託グループ)