

不動産投資の仕組み

1 ローンを組んで投資用物件を購入



2 入居者からの家賃でローンを返済



3 ローン完済後、毎月の家賃収入はすべて自分の手元に残る



最大のリスクは「過度な借金」

不動産投資にリスクはないのか、といえば、もちろんあります。たとえば、最近では不動産価格がバブルの様相を呈していると言われます。確かに新築に関しては、かなり急激に価格が上昇しており、安くてもワンルームで二千五百万円、都心になると三千万円を超える物件も出てきています。

ること。具体的には徒歩十分圏内です。こうした物件は、日本経済がどうなるかと、決してニーズがなくなることはありません。もちろん、大阪や名古屋といった大都市の、同等の便利な場所への投資もありだと思います。ただ、その中でも日本中・世界中から人とお金が集まってくる東京こそ、最も魅力ある投資先だということは確かだと思います。

また、私がとくにお勧めしたいのが「中古ワンルーム」の物件です。新築ワンルームと中古ワンルームでは一千万円もの差が出ることもあります。しかし、どんな物件も買った瞬間に「中古」になりますし、実際、新築と築浅の中古では、家賃も入居率もほとんど変わりません。その結果、新築ワンルームマンションの手取り利回りが二％程度なのに対し、中古は四〜六％。現在の金利は二％程度ですから、十分なリターンが期待できます。少ない金額で始められ、かつ利回りが高いのが中古ワンルーム投資なのです。

ファミリータイプの広い部屋のほうが家賃が高く設定でき、有利だと考える方もいるかもしれませんが、入居者が入らなければ家賃は受け取れません。そして、ファミリータイプの広い部屋のほうが家賃が高く設定でき、有利だと考える方もいるかもしれませんが、入居者が入らなければ家賃は受け取れません。

重吉氏が教える「不動産投資成功の条件」

1 「都心」「駅チカ」の物件を選ぶ

不動産は「実需」である以上、便利な場所なら需要がなくならない。地方の大都市でもいいが、やはり最強なのは世界から人が集まる「東京の駅チカ」となる。

2 入居率の高い「ワンルーム」を選ぶ

ファミリータイプに比べワンルームは入居率が高い。しかも、初期投資費用も少なく済む。安全性と確実性を考えるとワンルームに軍配が上がる。

3 投資利回りの高い「中古」を選ぶ

不動産価格は高騰しているが、中古は新築ほどの「バブル」状態ではない。しかも新築と築浅の中古物件の家賃は、実はほとんど変わらず、利回りは必然的に良くなる。

4 信頼できる賃貸管理会社を選ぶ

入居者の管理や物件のメンテナンスをすべて自分で行う人もいますが、仕事がある身では現実的ではない。いかに信頼できる賃貸管理会社を見つけるかが重要だ。

そして、ファミリータイプはワンルームに比べて、入居率が圧倒的に低いのです。その理由は、この低金利もあって、ファミリー層は部屋を借りるよりもローンを組んで購入する人が増えていることです。それに対してワンルームは、学校が集中する東京には学生が毎年集まり続けること、そして企業の社宅ニーズがあるということもあり、常に高い需要があるのです。

高額のファミリータイプ一戸を買うより、安いワンルームを一戸、二戸と買い増していくほうが、より安全に収入を得ることができるのです。不動産投資にリスクはないのか、といえば、もちろんあります。たとえば、最近では不動産価格がバブルの様相を呈していると言われます。確かに新築に関しては、かなり急激に価格が上昇しており、安くてもワンルームで二千五百万円、都心になると三千万円を超える物件も出てきています。

不動産投資の最大のメリット、それは「毎月受け取ることでできる定期収入」であることです。これはとくに、老後に力を発揮します。

少子高齢化が進む現在、年金財政の逼迫は不可避。受給年齢の引き上げや減額は当然、覚悟しておくべきです。そんな中、自分の保有している物件から毎月、家賃収入が入ってくる。これほど心強いことはありません。

ただ、不動産物件の価格は中古ワンルームでも一千万円以上することが多く、「ハードルが高い」と思っている人もいます。もしもありません。ただ、不動産投資のもう一つのメリットは「ローンが使え投資である」ということ。ローンを使った中古ワンルームマンションへの投資ならば、百万円程度の自己資金があれば始めることができます。しかも現在は歴史的な低金利。これほど有利な投資手法は他にありません。

ただし、不動産投資はあくまで「長期」を見据えたものであり、短期間に大儲けしたいのなら、他の投資手法のほうがいいでしょう。ただ、私も株式投資

をやったことがあります。株価が気になって、仕事を手につかない。一方、不動産投資は短期の値上がり・値下がりを感じする必要はなく、きちんとした賃貸管理会社さえ選べば、手間もほとんどありません。本業にしっかり集中しつつ、じつくりと資産形成ができるのです。

もちろん、最初はローンの支払いが必要になりますが、それを返し終えれば、その後の家賃収入はすべて自分の「年金」代わりになります。そういう意味では、年金があまり期待できない若い人ほど、早めに不動産投資をしておくべきだと言えるでしょう。

ただし、そのためにはもちろん、「入居者が入り続ける」のが絶対条件。それを左右するのは「立地」につきます。私がお勧めするのはやはり「東京二十三区」、それも千代田区や港区といった中央部や、城西や城南と言われる西部や南部がいいでしょう。ただ、最近では城東地区でも、錦糸町や押上など人気が高まっている場所もあります。

そして「駅チカ」の物件である

マンション投資の仕組みと「成功のコツ」とは？

不動産投資

「オリンピック後」も安心できる物件を選ぶ

写真撮影：長谷川博一

数ある投資手法の中でも、注目を集めている「不動産投資」。ただ、不動産は投資金額が大きく、不安を持つ人も多いだろう。だが、この道のプロである重吉勉氏はむしろ「不動産投資ほど安定した投資はない」と断言する。安全かつ老後に生きる不動産投資のコツについてうかがった。

重吉 勉

（株）日本財託代表取締役

Tsutomu Shigeyoshi

1962年、石川県生まれ。早稲田大学社会科学部中退。90年、（株）日本財託を設立するが、間もなくバブル景気が崩壊。それまで羽振りの良かった不動産会社が次々と倒産する中、「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だ」と確信する。25年間の不動産管理業務を通じ、失敗した人を多く見たこと、また、自分自身の苦い経験などから、「失敗しないための不動産投資法」などのセミナー活動を積極的に行っている。

東京の魅力、中古ワンルーム投資の特徴、ローン活用法やリスク、税金まで。25年の賃貸管理業務経験から導き出した、長期安定収入を得るための不動産投資法を明らかにする。かんき出版／単行本

重吉氏の
新刊！

