

手間も心理的負担もほぼゼロで、忙しい社員に最適!

実践してみたわかった ワンルーム投資の「安定感」



渡辺 瞬

研究機関勤務兼不動産投資家

Shun Watanabe

1987年、福島県いわき市生まれ。2012年、筑波大学大学院修士課程修了後、研究機関に就職。その後、働きながら博士号を取得し、インフラ系の研究者として活躍中。不動産投資は2016年からスタートし、現在は都内に5戸の中古ワンルームマンションを所有。AFP(Affiliated Financial Planner)の資格も持つ。家族は妻と子ども2人。

取材・構成：坂田博史

不動産投資というと、自分で物件を選定・管理する手間がかかり、仕事が忙しいサラリーマンには難しいと思われがちだ。しかし、実際はどうなのか。ここでは、5戸の物件を持つ現役サラリーマン不動産投資家の生の声をお伝えする。

一度は断念するも その2年後に始めた理由

2016年、29歳のときに最初の1戸目を購入し、現在は都内に5戸の中古ワンルームマンションを所有する渡辺瞬氏。そもそも、どうして不動産投資に興味を持ったのだろうか。

「私は好景気の時代をまったく知りません。その影響もあり、豊かな生活を送っていくには、本業の仕事で稼ぐだけでなく、投資も必要不可欠だろうと新年時から考えていました。」

そこで社会人生活に慣れたあたりから、投資関係の本を読んだりセミナーに参加したりするように。その中でロバート・キヨサキ著『金持ち父さん 貧乏父さん』を読み、衝撃を受けたとともに、不動産投資という選択肢があることを知りました。

それをきっかけに不動産投資の勉強をスタート。すると、実はいくつもの種類があり、中でも自分には『中古ワンルームマンション』を長期所有し、家賃収入をコツコツと得ていくやり方が向いていることも、次第にわかってきました。

その後、まだ20代のうちに最初の1戸目を購入したわけだが、迷いはなかったのだろうか。

渡辺氏の「不動産投資に対する考え方」の変化

始める前のイメージ

空室が心配...

トラブル対応がありそう...

始めた後の実感

- 物件管理はすべて管理会社におまかせ
- 空室期間は7年間で延べ4週間のみ

本当にやることがない!

数字を見るだけで証券投資と一緒に

が、その2年後に実際に購入している。どういった心境の変化があったのか。

「最初に始めたのは、株式や投資信託といった証券投資です。給与所得も含めて2年間で少しずつお金を増やしていました。その過程で、『不労所得を得られる不動産投資はやっぱり魅力的だな』と思うようになり、挑戦してみることになったのです。」

そこで渡辺氏が相談したのが、東京の中古ワンルームマンションの売買・管理を行なう㈱日本財託だ。なぜ同社を選んだのか。『実は2年前にお断りしたのが同社だったんです。その後、『しつこく営業されるかな』と思ったのですが、メールマガジンが届

くだけで、何の連絡もありませんでした。その営業姿勢に好感を持つと同時に、自信を感じたのは間違いありません。

また、『管理が強い』と口コミで聞いていたことも大きな理由です。空室になっても賃料収入がなくなるのが一番のリスク。そこで何人かの先輩オーナーさんに独自に連絡を取り、突っ込んで聞いてみたのですが、誰もが『日本財託は管理がしっかりしているから心配いらない』と言います。直接会って聞いた情報は信頼度が高いと感じられるもの

ばかりで、私の背中を押してくれるものでした。それで自分から連絡をとったんです。

その後、港区・浜松町の築15年のワンルームマンションを約2000万円で購入することに。

「契約書に押すはんこが重かったのを今でも覚えています(笑)。それでも決意が揺らぐことはありませんでした。」

東京ワンルーム投資の最大の魅力は安定感

続いて、実際にワンルーム投資を始めてみて感じたこと、わ

かったことを聞いた。

「実感したのは、『本当にやることがない』ということです。購入物件の管理はすべて日本財託に任せることができ、自分でやることと言えば、ときどき数字を確認するくらい。証券投資と一緒にです。」

空室に関しても、私の場合はこれまでの7年間で延べ4週間だけ。心配いらないと聞いていましたが、これほど少ないとは正直思ってもみませんでした。

アパート経営を行なっている知人もいますが、様々なことに時間を取られている印象があり、忙しいサラリーマンにはできないなと感じていました。いわばアパート経営は『事業』であり、私にはワンルーム『投資』が合っていると思っています。

17年に2戸目を購入。以後、1年に1戸のペースで買い増し、4戸所有したところで新型コロナウイルスの感染拡大が発生。影響はあったのだろうか。

「コロナショックで株価は一時、大幅に下がりましたよね。それに対して、東京の不動産価格も家賃も下がることはありませんでした。東京から人口が流出するのでは?と心配しましたが、それも杞憂に終わりました。私にとっても東京ワンルーム投資の

最大の魅力は、この安定感です。

株は価格が乱高下したときなど、どうしてもそれが気になり、不安感が増します。仕事であってもスマートフォンの株値を見ることができ、売買までできてしまします。しかし、こうした不安な心理状態で売買しても損をするだけ。もちろん、仕事にも大きな支障が出ます。

なので、株式投資は今でも続けていますが、日中は仕事に集中し、投資に使うのは夜と週末の時間だけと決めていました。

東京ワンルーム投資にはこうした心理的負担がほぼないので、価格変動に心を乱されがちな人ほど合っていると思います。」

会社員には給料以外にも得られるものが数多ある

1戸目を買ったとき、すぐに2戸目を買うか、5年ぐらい待ってから買うか、考えたそう。『すぐに2戸目を買って入居者の家賃で返済を始めれば、それだけ早く完済できます。逆に、5年待つメリットは何かを考えましたが、結局何も思いつきませんでした。5年という時間を有効に使わない手はないという結論に達し、2戸目をすぐに購入。自分が借りられる融資枠をフル活用したほうがいいと考え、

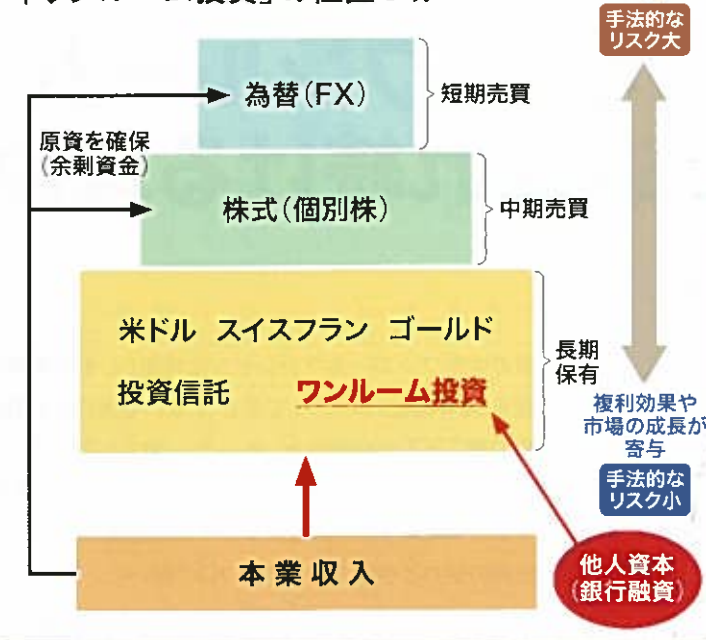
3戸目、4戸目と購入していききました。物件数が増えてもやることのないのは変わらずで、働きながら大学院に通い博士号を取得することもできました。」

また、普通に会社員をやっているだけでは得られなかった知見も得られたという。

「私の年収や資産の何倍ものお金を金融機関が貸してくれるのは、もちろん私の信用だけでなく、私が勤める会社の信用が大きいからだと認識しています。言い換えれば、サラリーマンは、サラリー(給料)以外にも、信用やそれを担保にした融資枠など、色々なものを会社から得ているんです。だからこそ、任されているプロジェクトで成果を出し、会社にしっかりと貢献していきたい。ワンルーム投資を始めて、会社の仕事により熱が入るようになったんですね。」

最後に今後の目標を聞いた。『55歳ぐらいまでに15戸に増やし、毎月の家賃収入を100万円にするのが目標です。日本財託のオーナーさんの交流会に参加すると、すでにそれ以上を達成されている方がいて刺激になります。生の情報ももらえます。ロールモデルとなる先輩たちがいるので、憧れ半分で挑戦していきたいと思っています。」

渡辺氏の投資ポートフォリオと「ワンルーム投資」の位置づけ



9,500名以上のオーナーが実践する「地道な資産形成法」

「東京・中古・ワンルーム」 が選ばれ続ける理由



岩脇勇人 Hayato Iwawaki

(株)日本財託 資産コンサルティング部 マネージャー

1992年、神奈川県生まれ。高校在学中に始めた株式投資を皮切りに、幅広く投資を実践。現在の投資の軸は不動産投資で、都内に4戸のワンルームマンションを所有している。2015年に入社した日本財託では不動産コンサルタントとして活躍。年300件以上の不動産投資に関する相談業務を受け、顧客の資産形成をサポートしている。著書に「月4万円とボーナスではじめる 新しきFIRE入門」(秀和システム)がある。

東京の中古ワンルームマンションに特化し、その販売・管理を30年以上にわたって手がけている(株)日本財託。管理戸数2万7,000戸以上、オーナー数9,500名以上、年間平均入居率99%以上という数字は、どれも業界トップクラスだ。同社コンサルタントの岩脇勇人氏に、その投資の魅力と今後の可能性について聞いた。

取材・構成：坂田博史

「下がったら買おう」から
「もう下がらない」に変化

東京の中古ワンルームに特化して、販売・管理を行なっている(株)日本財託。今年6月、同社の月間の売買件数は過去最高に達したという。

「東京の不動産価格が下がったから買おう」と思ってた時期は期待できない」と判断し、買い始めたことが大きな要因です。東京五輪が終わった下がる、コロナ禍で下がる、ロシアのウクライナ侵襲で下がる……こうしたことがずっと言われてきましたが、結局下がるところか、上がり続けているかの違いです。

ただ、それだけに、高値づかみが心配な人もいます。一般的に不動産価格は株価に連動すると言われていて、日経平均株価も4万円説が囁かれ始めている中、不動産価格もさらに上昇する可能性があります。また、そもそも当社が推奨する不動産投資は、転売による売却益を目的としたものではなく、家賃収入を長期的かつ安定的に受け取っていただくというものです。つまり長期投資が前提となり、最も大切な投資資源は時間です。それをわかっているお客様は、



安定した家賃収入で「自分年金」をつくり、老後に備えることを日本財託では推奨している



自社サイトのトップ画面で「入居率」を公開している。「数字は毎月更新しています。ここまでやっている会社は他にはそうそうないと思います」(岩脇氏)

これ以上先延ばしにしても機会損失を膨らませ続けるだけだと考えて購入を決断されています」

「東京・中古・ワンルーム」に限定する理由も聞いた。

「コロナ禍では、テレワークの推進などを理由に東京離れが叫ばれました。しかし、この期間、東京の若者人口は増え続けており、昨年は15〜29歳の若者が9万人以上転入超過という結果となりました。ここからも都心部の賃貸需要は非常に強く、将来的にも大きく減少する可能性は低いと言えます。

中古に限定しているのは、新築に比べて購入価格が安く、それでいて家賃の金額に大きな差がないからです。また、ワンルームタイプは、ファミリータイプと比べ、居室の面積が狭いためリフォーム費用が安く済む傾向があり、また空室期間も短いなど、多くの点で不動産投資に適しています。2008年からワンルームの新築が抑制されており、供給量が限定されている点も投資に有利なポイントです」

なぜ入居率99%以上を実現・維持できるのか

不動産投資の最大のリスクは、入居者が決まらない「空室リスク」。しかし、日本財託は「管理に強い」ことで有名で、入居率は実に99%を超えている。

「33年に及ぶ経験やノウハウの蓄積によって、そもそも空室に

なりにくい立地の物件しか取り扱っていないのが、入居率が高い理由です。2万7000戸超の物件を管理し、過去の賃貸実績も把握していますので、駅からの距離や築年数、管理状況などから、入居が決まりやすい物件を高確率で判別できます。

また、物件の管理委託手数料が当社の収益になりますが、空室期間は一切いただきません。入居者が決まりにくい物件を紹介することは、自分で自分の首を絞めることになりますから、お客様に紹介するのは私どもが自信を持っている物件だけです」

同社が紹介した物件の管理手数料は月3300円(税込)。この金額で家賃の集金代行や入居者のお困り対応、リフォームの手配など、大家代行業を行なってくれる。賃貸管理をおまかせにできるのも、忙しい会社員にとっては大きな利点だ。

営業担当の多くが
自分でも物件を購入

実は岩脇氏も、4戸の物件を所有する不動産オーナーである。「私に限らず、当社の営業担当の多くが自分でも物件を購入し、長期投資を実践しています。自分たちがその良さを実感しているからこそ、お客様にも自信を持って勧められるのです」

日本財託のもう一つの特徴が、リピーターと紹介の多さだ。「お客様には、購入した不動産を長く持ち続けることをお勧めしています。長期保有することで、少しずつ着実に資産を増やしていただきたいからです。それもあるって、皆さん、所有物件を手放すことはなく、さらに2戸目、3戸目と買い足していけますね。ご友人やご勤務先の同僚・後輩を紹介していただくことも非常に多いです。満足度が高いから紹介していただけるのだと自負しています」

先日、岩脇氏が担当したあるオーナーさんから、こんな電話が突然かかってきたという。

「8年前からのお客様なのですが、岩脇さんのおかげで、会社を辞めてFIREすることができました！」と喜んでいただきました。特別なことは何もしないませんが、喜んでいただけたことは自信につながります。

もちろんFIREだけがゴールではなく、投資目的のお客様時にはじっくりヒアリングをさせていただき、お客様のニーズに合ったご提案を徹底しています。まずは気軽にご相談をお願いします」

誌面には
掲載しきれなかった

会社員の不動産投資 「最高の始め方」

～若くして、小さく、都心から～

不動産投資の始め方についてもっと詳しく知りたい——そうお感じになった読者もいるでしょう。そこで、(株)日本財託とタッグを組み、無料のオンラインセミナーを開催することにしました。お忙しい方でもご覧いただけるように、視聴可能な時間帯を豊富に(約1カ月間×1日6回)ご用意しています。ぜひご視聴ください！

- 開催(視聴可能)期間：2023年8月4日(金)～9月10日(日)
- 開始時間：7時～、10時～、13時～、19時～、22時～、23時～
※ご希望の日程を申込フォームにてご指定いただけます
- 所要時間：1時間半程度 ※倍速視聴も可能です
- 講師・テーマ：第1部 小林昌裕氏
(副業アカデミー代表 / 読レベクリ代表取締役)
「副業のプロが語る「東京中古ワンルーム」の魅力」



司会進行
中村康教
(THE21 編集長)

- 第2部 渡辺 瞬氏
(研究機関勤務兼不動産投資家)
「20代から始める月100万円の不労所得への方程式」
- 第3部 岩脇勇人氏
(株)日本財託 資産コンサルティング部 マネージャー
「経済的自由を目指す「オーダーメイド」の不動産投資戦略」

参加(視聴)無料!

日本財託 ZAITAKU X THE21

オンラインセミナー 開催(配信)中!

視聴後、アンケートにお答えいただいた方に
Amazonギフト券を
プレゼント
します!

■視聴方法：お申込み後に送られてくるメールに記載のURLへアクセスするだけで視聴可能

詳細・お申込みはこちらから!

<https://shuchi.php.co.jp/the21/detail/9446>

