

早期リタイアを実現し、今は親子で実践中!

娘にも安心して勧められた中古ワンルーム投資

投資と聞いて、まず頭に思い浮かべるのは株や投資信託だろう。しかし、証券会社と銀行に勤めた金融のプロが選んだのは不動産投資だった。その後10数年で早期リタイアを実現し、さらに今は親子でも実践中——そんな内田裕樹氏の体験談をご紹介します。



内田裕樹 Yuki Uchida

元金融マン不動産投資家

1966年生まれ。広島大学総合科学部卒業後、山一證券に入社。97年に同社が自主廃業し、中堅銀行に転職。43歳のときに不動産投資を開始し、都心の中古ワンルームマンションを中心に買い進め、その後アパートや戸建ての経営にも着手。2019年には仕事をしながらも生活ができる「経済的自由」を獲得。2022年、異動の打診を機に56歳で銀行を早期退職。



なぜ株や投資信託ではなく不動産投資を選んだのか

1997年、勤務先の山一證券が自主廃業。中堅の銀行に転職するも、「将来への不安は消えなかった」という内田裕樹氏。そこで資産運用に興味を持つようになり、株式投資を始めたのだ。

「証券会社勤務時代に、株式投資については、基本的な理論は もちろん、銘柄分析の方法なども全般的に学びました。証券アナリストとして、個別銘柄の分析・評価記事などを書いていたこともあり。それで自分でも株を買ってみたいんです。

しかし、うまくいきませんでした。いざ自分が投資するとなると、どうしてもいらぬ感情が邪魔をして、記事を書くときのような冷静さが失われてしまうのです。また、株価の上下動が気になって精神的なストレスを感じることも多く、「自分には向かない」と判断しました」

そんな内田氏が興味を持ったのが不動産投資だった。

「38歳のとき、新築ワンルームマンションへの投資の広告をたまたま見て、セミナーに行ったことがあります。不動産投資に興味はありましたが、まだ勉強

不足で、そのセミナーでも何を質問したらいいのかさえわからない状況でした。唯一できた質問が『新築で買うと価格は下がっていきましょね。将来的にどんなふうにながっていくのですか』。それに対して、『価値は下がりますが』との答え。えっ、そんなはずはないと思うながらも、プロが下がらないと言っているなら下がらないのかもしれない。そう思ったぐらいです。

その後、マンションの中古価格をインターネットなどで調べると、価格は下がっていませんでした。そう言えば、『価格』ではなく『価値』は下がらないと言っていたなと気づき、自分はあやうく騙されるところだったのだと遅まきながら理解しました。

この一件で不動産会社への警戒心が強まり、不動産投資を一度は諦める。ただ、「中古不動産への投資ならうまくいくのではないか」という考えを捨てきれず、不動産投資に関する知識の習得は継続していた。

「5年ほど経ったある日、新聞に中古ワンルームマンション投資に関する本の広告が出ていました。それを買って読んでみると、私が『こうなんじゃないか』と漠然と考えていたことが体系的にわかりやすく解説されてい

たんです。これは信用できるかもしれないと思った私は、著者である重吉勉氏が社長を務める日本財託のセミナーに申し込みました」

不動産会社への警戒心はまだあり、恐る恐る行ったそのセミナーで大きな気づきを得る。

「講演を行なった先輩投資家と話す機会があったので、色々な質問をしていると、その先輩投資家は5年前に投資を始め、すでに7戸を所有しているとのこと。5年間足踏みをしていた自分と、経済的自由に向けて着実に歩んでいる先輩投資家との差の大きさに気づき、愕然としました。同時に、これはすぐに始めなければと思ったのです」

43歳から始め約10年で家賃年収が1800万円に

しかし、実際に不動産を購入するまでにはさらに数カ月を要したという。

「営業担当者から物件情報が送られてくるのですが、どうしても買う踏み切りがつきません。購入後のシミュレーションは精緻に行なっており、どれを買ってもうまくいく可能性が高いことは頭では理解している。でも、もともと超慎重派の性格のため、どうにも気持ちがつい

ていかなかったのです。

そんなとき、休日に新宿に行ったついでに日本財託のオフィスに寄ってみると、担当者の上司が応対してくれました。そして私が不安に思っていることを話すと、突然の訪問にもかかわらずじっくり話を聞いてくれたのです。長い時間寄り添ってくれたことで不安が和らぎ、ようやく購入する決心ができました」

そうして43歳のとき、東京・杉並区の中古ワンルームマンションで不動産投資を開始。その後4年間で10戸も購入する。「経済的自由を獲得することが

ゴールでしたが、それでは抽象的なので、『10年で借入れのない10戸のオーナーになる』という目標を私は立てていました。

購入まで時間をかけてしまったこともあり、1戸目を買った翌月に2戸目、その翌月に3戸目と矢継ぎ早に購入しました。少しでも早く資産形成ができればと考え、決断したあとは早かったと思います」

実際に投資を始めてからは、予定通りに進んだのだろうか。「購入前から厳しめに条件設定したシミュレーションを繰り返

していたこともあり、想定以上の結果が出ました。

このエクセルで自作したシミュレーションは、繰り上げ返済金額を入力すると、将来の数値がどう変化するかがわかるようになっていきます。そのため、繰り上げ返済をすると経済的自由の達成時期が早まるのをリアルに実感でき、それが繰り上げ返済やそのための節約のモチベーションになりました。

そうした結果、ほぼ10年で家賃月収が約150万円(家賃年収は約1800万円)となり、50代半ばで早期リタイアを実現す

ることもできました」

仕事への支障はゼロ 唯一の失敗とは?

不動産投資に時間を取られるなど、仕事に何らかの悪影響が及ぶことはなかったのか。

「2棟のアパート経営もしているのですが、こちらは想定外の様々なトラブルが起きます。それに対して、中古ワンルームマンションへの投資では、これまで印象に残るようなトラブルを経験したことはありません。物件の管理は日本財託に委託しているの、手間もまったくと言

内田氏の不動産購入実績

中古ワンルーム

購入順	購入時期	所在地	築年	広さ(m ²)	備考
1	2009年7月	杉並区	2003年	20.25	43歳で初めての購入
2	2009年8月	中央区	1999年	20.52	
3	2009年9月	川崎市	1996年	18.83	
4	2009年11月	杉並区	1997年	19.25	
5	2009年12月	杉並区	1988年	18.17	
6	2010年6月	川崎市	1990年	21.84	
7	2011年2月	墨田区	1998年	20.9	
8	2011年3月	品川区	1987年	20.18	再開発で取り壊し
9	2011年8月	世田谷区	2003年	25.38	
10	2013年7月	港区	1984年	19.25	
11	2013年7月	江東区	1974年	156.14	ファミリーアパート
12	2013年11月	新宿区	1963年	138.3	ワンルームアパート
13	2014年6月	柏市	1972年	111.78	郊外アパート、売却済
14	2015年12月	和光市	1970年	52.92	戸建て住宅
15	2021年6月	品川区	2021年	17.36	再開発による取得
16	2021年6月	品川区	2021年	17.36	再開発による取得



ワンルームマンション10戸の平均空室率と修繕費用の実績値(13年間の合計額)

	平均退去回数	平均空室期間	平均空室率	修繕費合計	更新料等合計
10戸の平均・合計	1.7回	3.2週間	1.7%	約266万円	約246万円

空室率は非常に低い

実質負担は約20万円のみ

また最近、20代のお嬢さんも不動産投資を始めたそうだ。「娘が就職して2年ぐらいたったとき、投資信託を始めようと思うと相談されました。そのとき初めて私が不動産投資を行なっていることを伝え、興味があるなら説明するよと言ったのがきっかけです。

手堅い東京の中古ワンルームマンション投資なら、投資初心者の娘であっても失敗しようがない。自らの経験からもその確信があったので、安心して勧めることができました。娘にも早く経済的自由を手に入れてほしいと願っています」

「東京・中古・ワンルーム」 は堅実派に最適な投資法



大田悠介 Yusuke Ota

㈱日本財託 資産コンサルティング部 マネージャー

早稲田大学卒業後、日本生命保険相互会社に入社。新規開拓営業で2年連続同期トップとなり、最年少で営業部長に就任。保険営業で顧客のライフプランに触れる中、自身も貯蓄・投資に目覚め、都内で不動産投資を実践。その中で「一般サラリーマンがFIREを掴むには不動産投資しかない」と確信し、㈱日本財託の不動産投資コンサルタントに転身。「一人でも多くのサラリーマンの“経済的自由”を実現すべく、全国を飛び回っている。

東京の中古ワンルームマンションの販売・管理に特化し、30年以上にわたって実績を出し続けている㈱日本財託。「オーナー数9,800名超」「管理戸数2万8,000戸超」という数字は、いずれも右肩上がり、かつ業界トップクラスだ。東京中古ワンルーム投資の魅力はどこにあるのか。同社コンサルタントの大田悠介氏に詳しくうかがった。

取材・執筆：田中 智之

親友にも自信を持って
勧められる投資法

不動産投資には様々なやり方があるが、日本財託は東京・中古・ワンルームマンションに特化している。その理由とは？

「まずなぜ東京なのかですが、若年層の人口が最も増えているのが東京だからです。総務省の発表によると、昨年1年間の東京都への若年層（15歳～29歳の転入超過数は10・3万人。2位の神奈川県でも2・5万人です）から断トツです。人口減少が進む今後この傾向は続く可能性が高く、東京は長期的かつ安定的な賃貸需要が見込めます。」

次に中古をお勧めするのは、新築よりも価格が安く、家賃も下がりやすいので、高い収益性が期待できるから。過去の賃貸実績等から物件の実力がわかるのも、新築にはない長所ですね。

最後のワンルームは、ファミリータイプに比べてリフォーム費用が安く済む、物件価格が安く売りたいときに売りやすいなど、多くの点で優れています。

さらに東京23区では、ワンルームマンションを新たに建設するには各区の条例で決められた条件をクリアする必要がある、新築物件は少しづつしか増えて

いません。つまり需要に対して新築の供給が常に不足気味なので、中古の価格が下がりにくく、空室期間も短くなります。東京中古、ワンルームという3つの組み合わせが絶妙なのです」

親友や親戚にも自信を持って勧められると語る大田氏。ただ万人向けではないという。

「大きなリスクをとってでも、早く大きなリターンを得たいと考える方には向きません。東京中古ワンルーム投資は、大成功はないけれども大失敗もない投資法なのです。そのため、私自身がまさにそうなのですが、損をしたくないタイプの人にこそ向いています。堅実に少しずつでも資産を増やしたい、大きな

■東京・中古・ワンルームのメリット

東京	中古	ワンルーム
安定した 賃貸需要	高い 収益性	短い 空室期間

9,800名以上のオーナーが
日本財託で実践中！



リスクをとるのは怖い——こうした人に最適な投資法です」

管理物件の入居率99%超を地道な企業努力で継続

大田氏は日本生命の営業部長から、2021年に日本財託に転職した。その理由も聞いた。

「前職時代に投資目的で都内の不動産を3件購入したことをきっかけに、不動産投資についてもっと知りたくなり、不動産業界への転職を考え始めました。会社選びで重視したポイントはお客と一生お付き合いしていく姿勢のある会社かどうか。私の限られた経験でも、物件を買うまではとても親切だったのに、買った途端にほったらかしにされた会社がありました。そうしたことがなく、お客様へのアフターフォローがしっかりできる会社に入りたいだったので、日本財託を選びました」

実際に入社してみても、予想していた通りだったのだろうか。

「自社のことを、大家代行業者と言っているだけあって、賃貸管理に力を入れているのは入社前から知っていました。その管理能力は予想以上でしたね」

日本財託の管理物件では入居率が99%を超えている。

「私自身が日本財託で購入した物件も、すぐに次の入居者が決まりました。でも、何か秘密のノウハウがあるわけではありません。空室になりにくい物件を厳選してご紹介し、管理をしっかり行なう。当たり前のことですが、これを30年以上にわたって愚直に続けてきた。オーナー数9,800名超、管理戸数2万8,000戸超という数字は地道な努力を長年積み重ねてきた結果であることが、実際に入社してみてもよくわかりました」

ちなみに、同社が紹介した物件を購入した場合の管理手数料は月3,300円。これだけで入居者募集から新規および更新契約、滞納督促、リフォーム手配、退去精算などと合わせ、24時間

365日受付の入居者コールセンター業務まで行なってくれる。「当社が管理全般を引き受けますので手間がかりません。そういう意味では、仕事が忙しくて投資に割く時間がないという会社員の方にも向いていますね」

お客様からの声で最も多く頂戴するのは？

一方で、入社前の予想とは大きく違ったこともあるという。「不動産会社の営業ですので、厳しい一面はあるだろうと覚悟していました。しかし営業ノルマはなく、社長をはじめ物腰柔らかい人ばかり。拍子抜けするほど優しい社風で驚きました。なぜそうかといえば、そもそも物件の質が高く無理に売る必要がないから。そのためお客様とのニーズに合った最適な提案もできる。これが続いているけば、多くのお客様と本当に一生のおつきあいができるかもしれない、と期待が膨らんでいます」

最後に、顧客からの声で最も多いものは何かを聞いてみた。「こんなものだったんですね。だったらもっと早く始めれば良かった」です。最も貴重な資源である時間を無駄にしないためにも、まずはお気軽にご相談にお越しただければと思います」

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」

～失敗しない「堅実な資産形成法」を教えます！～

毎回好評の㈱日本財託とのオンラインセミナーを今年も開催！今回は第1部でまず投資の専門家・午堂登紀雄氏が登壇。そして第2部では、元金融マンでアーリーリタイアを実現させた内田裕樹氏と、その長女である山口さくら氏の対談セミナーを配信します。「不動産投資は良い投資。なので大切な娘にも紹介しました」と語る内田氏の思いと、父の影響で不動産投資家デビューした娘・山口氏のホンネとは？ぜひご視聴ください！

■開催(視聴可能)期間：2024年3月6日(水)～4月7日(日)

■開始時間：7時から23時の間のお好きな時間でご視聴いただけます！
※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：約1時間半(第1部：約30分/第2部：約1時間)
※倍速視聴も可能です

■講師・テーマ：第1部 午堂登紀雄氏
(㈱プレミアム・インベストメント&パートナーズ 代表取締役)
「不動産投資のファーストステップ」

第2部 内田裕樹氏
(元金融マン不動産投資家)
× 山口さくら氏
(内田氏の長女/現役看護師投資家)
「親子対談セミナー
金融のプロが娘に不動産投資を勧めた理由と娘のホンネ」

司会進行
中村康敏
(THE21 編集長)

参加(視聴)無料！

日本財託 ZAITAKU × THE21 PHP Business

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://the21.php.co.jp/detail/9446>

