東京・中古・ワンルームは買い！ i.-focus

投資用中古ワンルームマンションの販売・管理を手がける日本財託（東京都新宿区）は10月、管理戸数1万戸、オーナー数4000人を突破した。不動産投資なら「東京・中古・ワンルーム」をアピールしてきた資産運用セミナーや重吉勉社長の著書などで関心をもったサラリーマンや定年退職者がオーナーになっている。5日には第3弾となる著書『中古ワンルームは「東京23区」を買いなさい！』が発売された。将来の「家賃下落・空室・資産価値縮小、それでも東京・中古・ワンルームは買い！」という重吉社長にその理由を聞いた。

日本財託代表取締役社長
日本財託管理サービス代表取締役社長 重吉勉氏

しげよし・つとむ
1985年早稲田大学社会学部中退。90年日本財託を創立し社長就任。石川県出身。49歳。「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う。「管理を通じて一生涯のお付き合い」を経営理念とし、東京都で最も信頼される不動産管理会社を目指している。著書に『中古ワンルームは「東京23区」を買いなさい！』（かんき出版）、『東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい』（同）、『中古ワンルームで収益を上げる！』（同）。

管理戸数1万戸突破

――管理戸数が1万戸を超えた

「5000戸まで15年かかったが、そこから1万戸までわずか5年。第1弾の著書『中古ワンルームマンションで収益を上げる！』と、2005年からスタートしたマンション投資セミナーが奏功し5年で2倍になった。セミナーはすでの90回を超えたが、毎回100人超が参加し、そのうち10％強が成約する。これだけの人が将来の年金不安を抱えているというわけだ」

「リピーターも多く、2、3戸もっている人もいる。なかには10戸という人も。ハイリターンではないが、安定的に家賃収入が入るので、将来年金が減っても安定した生活を送れる。2冊目の『東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい』を読んで、3戸を目標にする人が多い。家賃収入はだいたい1戸あたり月5万～6万円だから、3戸もつと15万～20万円の手取り収入を確保できる」

――これまでの著書で訴えたことは

「なぜ東京・中古・ワンルームなのか、物件選びのポイントは、不動産管理も重要ということを伝えてきた。実際、東京23区への人口流入により中古マンションの流通市場は相変わらず活況で、弊社の入居率は98％を確保している。運用利回りも手取りで5％強だ」

「では、将来はどうなのか。東京23区の人口はやがて頭打ちとなり、減少に転じる時期を迎える。そのとき中古マンション経営は大丈夫なのか。築年数の経過により空室期間は伸び、家賃も下がる。売却時の資産価値も減少するのではという不安を抱く。この不安から逃げずに真正面から向き合うというのが3冊目だ」

――具体的には

「1万戸の管理から発生する入退去の実績をもとに、4半期ごとに賃貸成約状況をまとめた『ワンルームマンション賃貸実績レポート』をから得た数値や、過去の経験、建物の老朽化と人口減少をにらんでリスクを数値化してシミュレーションをした。空室リスクは現在の34日間から10年先は60日間に、家賃の下落は3年ごとの入居者の入れ替わり期に3％、修繕積立金は10年後は2倍に、というようにリスクと将来発生するコストを数値化しシミュレーションすると、例えば30年保有したときの平均利回りがイメージできる。リスク、コストを換算しても4％弱の手取り収入を得られる。将来の不安を解消するための運用として都内・中古・ワンルームを勧めたい」

――そのほかには

「3月11日の東日本大震災を受けて地震に強い物件選びのポイントについても、実際に現地に入って独自調査して分かったことを載せている。大増税時代を迎えるにあたり、相続対策なども入れた。さらに資産を安全かつ加速度的に増やしていく方法『レバレッジの黄金律』と、時間の有効活用でマンションを増やす方法『タイムレバレッジ』についても伝えている。また、繰り上げ返済の重要性も指摘。1000万円のローンを組んで1年目で50万円だけでも繰り上げ返済すると60万円の金利減になる。繰り上げ返済は複利の効果があるわけだ。このように不動産会社が語ろうとしてこなかったことに挑戦して書いた」

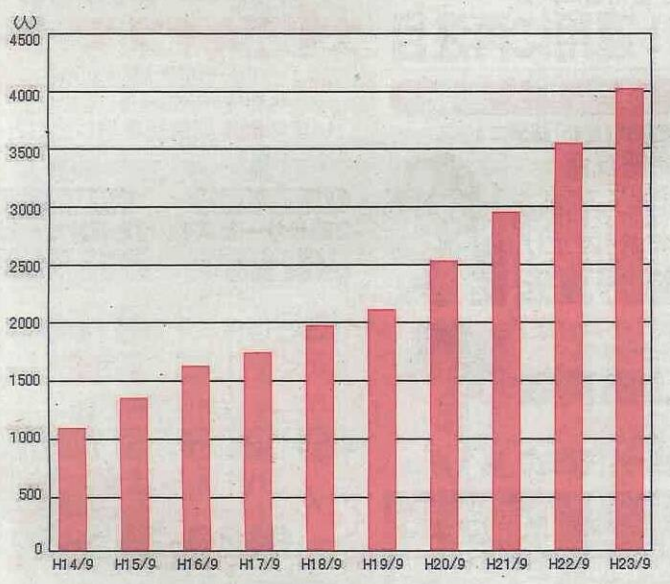
「選ばれる管理会社」目指す

――ところで、最近、どんな人がセミナーに参加しているのか

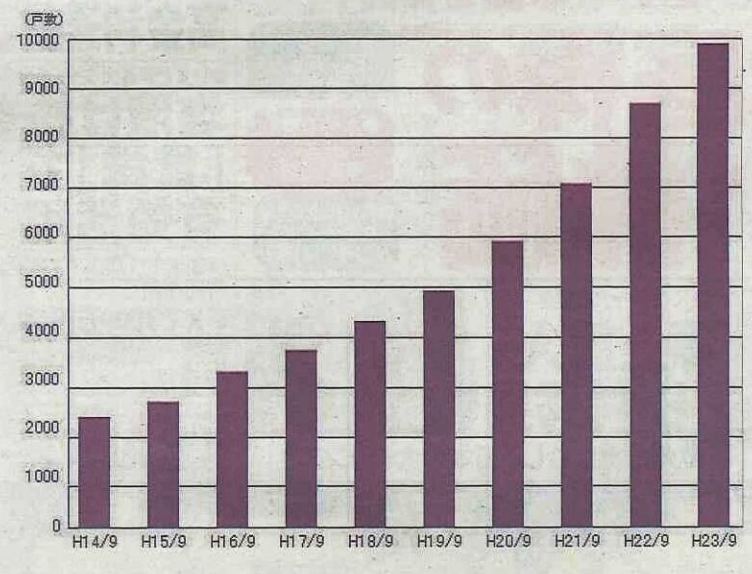
「40歳前後の団塊ジュニア層の現役サラリーマンが多い。将来の年金不安からマンション投資を始めたいと考えている新たな需要層だ。20歳代の若い人、60歳を超えた定年退職者も増えている。地方の不動産を売却して資産の組み替えを考えている人も多い。物件の耐震性を気にする人も増えた。都内の新築マンション供給に急ブレーキがかかっている、つまり中古マンションの供給は少ない。一方で外国人留学生は増え、大学キャンパスが郊外から都内に戻る傾向にあるため学生も増えている。つまり需要はある」

――このペースでいくと管理戸数2万戸も近いのでは

「7、8年後には2万戸に届く見通しだ。そこで、管理戸数がいつ2万戸になっても、オーナーの満足度を維持できるようにシステム開発や人材の確保と育成に力を入れていく。『選ばれる管理会社になる』という企業ビジョンを守っていくことが一番大事だ。1990年に都内で賃貸管理会社を創業し22年目を迎えたが、この間、陰ひなたなくこつこつと積み上げてきた。今後も同じだ。また、全社を挙げてコンプライアンスにも取り組んでいく」



日本財託のオーナー数の推移



日本財託の管理戸数の推移