

日本財託社長 重吉 勉氏

東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい

著者は語る

2007年に発刊した1冊目の「中古ワンルームマンションで収益を上げる!」では、賃貸管理会社だから分かる失敗しない不動産投資法を紹介。これをいかに実践していくかを2冊目で著しました。

失敗しない物件選びや、少ない頭金でも正しい借入れによりワンルームマンションを増やしていく方法などについて、具体的な数字を入れて解説しました。タイトルの「東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい」をみると、「大変だ」「お金がたくさん必要」「借金が増えて怖い」と思われるかもしれませんが、借入れ割合を40%以下に抑えれば大丈夫です。年金の受給額が減っても支給開始年齢が遅れても、豊かな老後生活を送れる不労収入を得られます。

そのためには目標を決めなければなりません。1戸目(購入金額1000万円、頭金100万円、住宅ローン金利3.5%、家賃収入月額5万円と仮定)は10年で

▷かんき出版
▷1575円



しげよし・つとむ 1962年石川県小松市に生まれる。早大社会科学部中退、90年日本財託を設立するが、まもなくバブル崩壊。「生き残るには地道な固定収入が必要」と気づき「不動産業の原点は管理業だ」と確信。「管理を通じて一生涯のお付き合い」を经营理念に、最も信頼される不動産管理会社を目指す。今年9月末時点のオーナー数は2943人、管理戸数は7072戸。

物件より管理会社選びが重要

ローンを払い終えることです。生活を見直し無駄を省きながら、毎月入る家賃収入をためて、繰り上げ返済に回すことで達成できます。

そして2戸目に挑戦。節約を続けながら2戸からの家賃収入により5年で完済。15年で経済的自由のための切符を手に入れることができます。こうなると

3戸目は全額ローンでも3戸の家賃収入を使って6年2カ月で完済。40歳で始めると定年退職を迎えるまでに3戸の所有者になれる、しかも毎月15万~20万円

の家賃収入が入ってきます。後は資産が資産を生むだけです。

ただ、それで安心してはいけません。注意したいのは買った後。購入前は熱心に勉強しても、その後は管理会社に任せ切りでは長期安定収入を得る資産価値を維持できません。物件より管理会社選びのほうが重要といえます。ホームページなどでサービス内容を調べ、信頼できる管理会社かどうかを確認する必要があります。