

週刊新潮

12月31日・1月7日新年特大号

特別
定価 360円

ワイド
特集

前門の寅
後門の狼

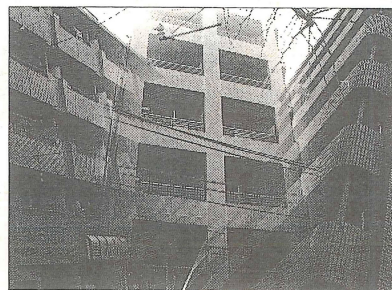
1



賢い 定年 ガイドブック

インフィクション作家
桐山秀樹

連載 第33回



東京都心部で

「大家さん」になるという「投資」考

生き甲斐プラン

総務省の家計調査年報によれば、高齢無職世帯の毎月の消費支出は二十五万円

強だという。

あくまで平均値だが、年金にプラスαの額である。このプラス部分を膨らませた生活を望むなら、それに見合った収入を得なくてはならない。

退職金などの蓄えを金融商品に投資する場合は、前回まで見たように、「長期」「分散」そして「取り崩し」の先延ばし」がのぞましい。では、金融投資以外の手立てはあるだろうか。

面白い投資アイデアを教えてくれた人がいる。不動産

産管理会社「日本財託」社長の重吉勉さんだ。重吉さんは、近著『東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい』（かんき出版）の中で、中古ワンルームマンションの所有を勧めている。それにしても三戸とは驚きである。

「三戸あれば、家賃収入は手取りで少なくとも十五万円以上。これに、夫がサラリーマンで、妻は専業主婦というモデル世帯の公的年金給付額約二十三万円（平成二十一年度）を足すと、月に三十八万の不労所得になります」

と重吉さんは言う。東京都心で、異なったエリアに、購入時期を変え、三戸の中古ワンルームマンションを持つ。

重吉さんは、その利点として、次の六点を挙げる。①東京都心は、地方に比べ、圧倒的に空室リスクが少ない。

②空室が出ても、三戸あれば、他の物件で収入をカバーし、リスクを分散できる。

③お金が必要になった時、素早く売却すれば、現金を調達できる。

④三戸持てば、相続の時に遺産として分割しやすい。また、家賃が遺族の固定収入となる。

⑤一戸目のローン完済後は、家賃収入で次のマンションを取得するまでの期間が短縮できる。三戸目は、二戸の家賃収入で更に早くローンが返済できる。

⑥少ない自己資金で始められ、現役時に購入するとローンも活用できる。

加えて、物価の安い田舎暮らしをしなくても可能だという。

要するに、「東京の大家さん暮らし」である。「不動産投資にとって、最大のリスクは、『空室』です。何しろ肝心の家賃収入が入って来ず、ローンを組んでいる場合は、命取りになりかねない。その点、人口減少

が進む日本の中で、将来的にも安定需要が見込めるのは東京都心部だけです」なるほど東京都心部の利便性は増すばかり。これを狙うべしというのだ。

上の⑤にあるように、若い頃から生活を切り詰めて、一戸目からローンを組んでいくことも可能だというが、ここでは定年前後の人を想定して、重吉さんが勧めるのは、蓄えを使って一千万円の中古ワンルーム二戸をまず現金で、残り一戸は全額ローン（金利三・五％）で購入する方法である。

「賃料の変動や税金を考慮せずに計算すると、三物件からは、一戸五万円として、毎月十五万円の収入になる。これをすべて三戸目のローン返済にあてると、金利の変動がない場合は、六年二カ月で完済できます」

もちろん良いコト尽くめとはいくまい。定年後もローンを支払い続けることを考えると、この投資には相当胆力を要するだろう。