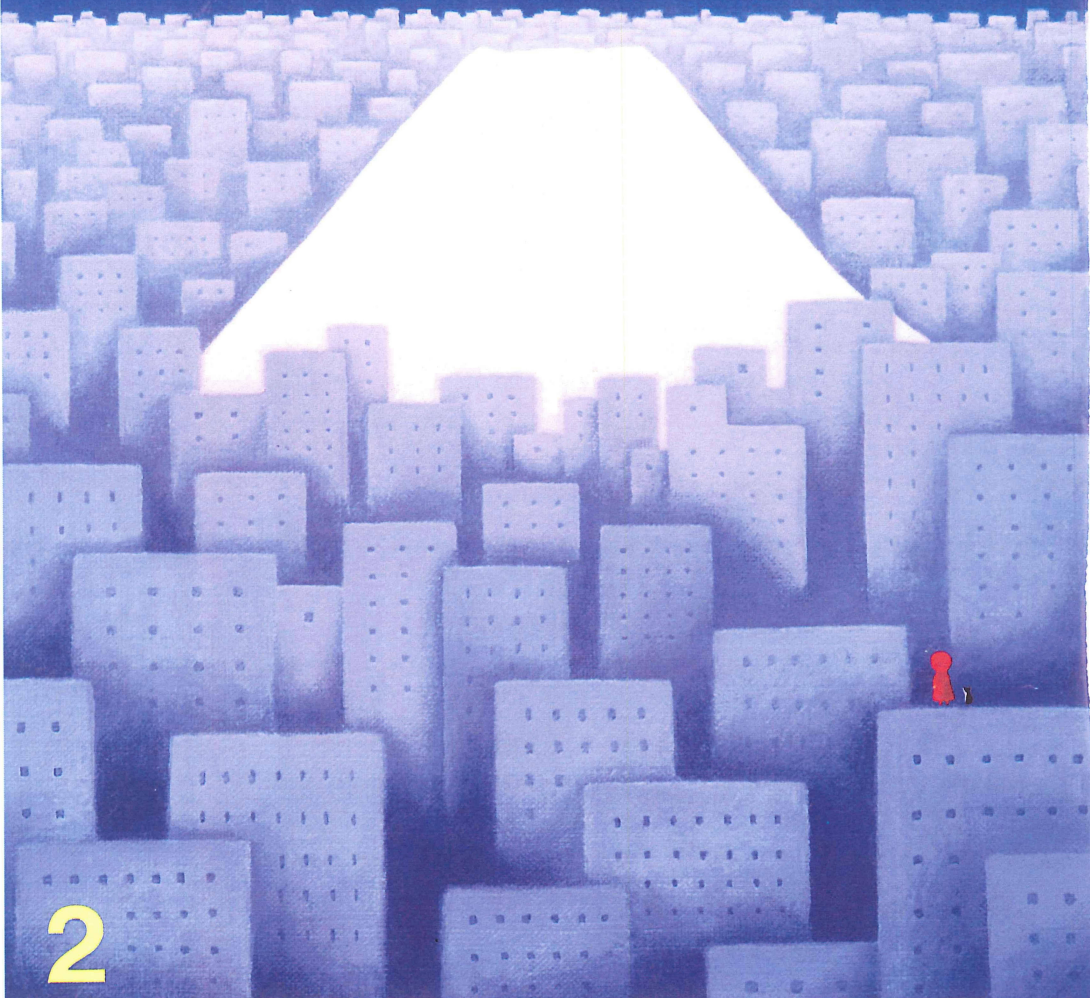


週刊新潮

1月14日号
340円



2

賢い 定年 ガイドブック

ノンフィクション作家
桐山秀樹

連載 第34回

競売物件は「上級者」向き

中古のワンルームマンションを東京の都心で、異なる場所に、三戸所有すると

続・「大家さん」になるといって「投資」考

生き甲斐プラン

いう投資の選択肢もある、と前回お伝えした。その「東京の大家さん暮らし」続編である。

「都内で駅から近い便利な場所に、一千万円のワンルームを購入すると、管理費や修繕積立金等を差し引いても、毎月およそ五万円の取りがあり、一年で六十万円。年率六%の利回りです」と、前回ご登場いただいた「日本財託」社長の重吉勉さん。

定年前後の人を想定して、重吉さんが勧めるのは、著

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%）で購入する方法だった。三戸目のローンには三戸分の家賃十五万円を充てると、六年二カ月後には完済。それ以降は、一戸当たり六十万円、年間百八十万円の不労所得が入るといふプランだ。

なぜ、ワンルームなのか。

「東京の単身世帯数は増加傾向にあり、二〇二五年には約二百八十三万世帯と、〇五年に比べ約四十万世帯増加します。単身世帯が増加すれば、ワンルームの賃貸需要も増える。独り暮らしのお年寄りにも需要があります」（重吉氏）

中古の度合にもいろいろあろうが、

「投資用物件は、八〇年代後半から九〇年代初頭のバブル期に分譲された「パブル期物件」と九八年以降に

分譲された築年数の浅い「築浅物件」があります。前者は、八百万〜一千万円台と手頃で、手取り利回りも高い。一方、築浅は、立地がよく、高速インターネットや宅配ロッカーなどの設備があり、価格帯はパブル期より高くなる。私は、立地がよくて資産価値が高く、総収入が大きい築浅物件をお勧めします」（同）

だが、パブル期物件でも条件次第で十分、投資効果は見込めるとも言う。

購入の際に注意すべき条件もいくつかある。

「駅から徒歩十五分以上、屋内に洗濯機置き場がない、オートロックがない、延べ床面積十五平方メートル以下、新耐震法（八一年）以前の物件、道路や鉄道など周辺の騒音がひどい、治安の悪い繁華街にある物件——は、長期安定収入には向きです」（同）

そんな劣悪物件を掴まぬためには、マンションの賃貸管理にも実績がある、良

心的な仲介業者を選ぶことが大事になる。

新聞によく載る競売物件は、価格が安く投資利回りは大きくなるが、修繕費が積み立てられていないなど、表面的には分らないトラブルを抱えている。不動産所有に慣れたセミプロでない限り、いい物件を見つけるのは難しいという。

管理会社選びも重要だ。

「収益マンションの管理には、入居者募集やクレーム対応と建物の管理の二つがあり、これらの業務がおろそかだと、命取りになります。信頼のおける会社をパートナーに選ぶことが大切です」（同）

物件や管理会社選びを間違えなければ、この投資は意外に手堅く、安定した現金収入を期待できるのかもしれない。

しかし、コトを巧く運ぶには、胆力に加え細心の注意が要る。左団扇の大家さん暮らしには、一方で気苦労があることも忘れなく。