

持ち家を買うなら賃貸用を買うほうがトク 長期的・安定的な 不動産投資の成功ポイント



Tsutomu Shigeyoshi

重吉 勉 (株)日本財託代表取締役

1962年、石川県生まれ。早稲田大学社会科学部中退。90年、(株)日本財託を設立するが、間もなくバブル景気が崩壊。それまで羽振りの良かった不動産会社が次々と倒産する中、「生き残るには地道な固定収入が大切だ」と気づき、「不動産業の原点は管理業だ」と確信する。30年間の不動産管理業務を通じ、失敗した人を多く見たこと、また、自分自身の苦い経験などから、「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っている。

Shinobu Naito

内藤 忍 (株)資産デザイン研究所代表取締役社長

1964年、東京都生まれ。86年、東京大学経済学部を卒業し、住友信託銀行(株)(現・三井住友信託銀行(株))に入社。91年、MITスローン・スクール・オブ・マネジメント卒業(MBA)。97年、シュローダー・投資顧問(株)に入社。99年、(株)マネックス(現・マネックス証券(株))の創業に参加。2004年、マネックス・オルタナティブ・インベストメンツ(株)代表取締役社長。05年、(株)マネックス・ユニバーシティ代表取締役社長。11年、クレディ・スイス証券プライベートバンキング本部ディレクター。13年より現職。

アベノミクスによる景気回復に

東京五輪開催の話題が加わり、

東京都心部での不動産投資に注目が集まっている。

一般のサラリーマンでも始めやすい

中古ワンルームマンション投資について、

市場の傾向と成功の秘訣を専門家にうかがった。

取材・構成 前田はるみ 写真撮影:まるやゆういち

東京二十三区にかぎれば 不動産投資は魅力的

——内藤さんは新興国の不動産投資に注目されていますが、国内の不動産投資についてはどのようにお考えですか？

内藤 正直なところ、これまではネガティブな印象を持っていました。日本の成長は鈍化傾向にあり、人口も減り始めています。賃貸物件の値段は需要と供給のバランスで決まりますから、人口が減って需要が減るということは、空室が増え、値段が下がるということです。実際に国内の賃貸物件の平均空室率は約二〇％、東京でも一〇％を超えており、投資対象としてあまり魅力的ではないと思っていますのです。

ところが、重吉社長に詳しくお話を聞く機会があり、見方が変わりました。日本財託さんは、東京二十三区の中古ワンルームマンション投資が専門ですが、管理物件の空室率はわずか一二％だということです。ここまですべて空室リスクを抑えることができる、ほぼ確実に家賃収入を得ることができます。人口減という懸念材料があるとはいえ、

物件を見極める選択眼さえあれば、国内でも安心して投資できると思います。

——東京二十三区の物件に特化しているということですが、重吉社長が東京二十三区に着目した理由は何ですか？

重吉 確かに日本の人口は減少していますが、東京二十三区にかぎれば、人口流入が続いていることが大きな理由です。昨年だけでも東京都の人口は七万人も増えています。とくに若者が東京に集まってきているのに加え、外国人も増加傾向にあり、単身者の賃貸需要がきわめて多いのです。

一方、供給の面では、東京二十三区それぞれにワンルームマンション規制条例があり、新規開発が難しいのが実情です。また、ワンルームマンションの建設に適した土地が不足しており、仮に土地があつたとしても、アベノミクスの影響で土地代や建設費が高騰しています。

このように、増える需要に対して供給が追いついていない状況の中で、都心の中古ワンルームマンションの人氣がますます高まっているというわけです。

——需要に供給が追いつかな

中古 1R マンション投資成功のポイント

不動産投資をするなら、購入価格が高すぎず、入居者が見つかりやすい中古1Rマンションがいい。ただし、中古1Rならいいというわけではない。

① 東京 23 区の物件を選ぶこと

日本全体の人口が減少しているため、全国的に見れば空室リスクが高まっていると言える。しかし、地方から若者が集まり、外国人も増えている東京23区は例外だ。地方在住者でも、信頼できる管理会社に任せることで、東京23区の物件に投資できる。

② 管理もしている会社を選ぶこと

仲介だけをしている会社だと、良くない物件を紹介される可能性がある。購入したあとも長く管理も任せられる会社のほうが安心だ。管理が良い物件は入居者も決まりやすい。管理の実績をきちんと調べることが重要だ。

資料:重吉勉氏・内藤忍氏への取材をもとに、編集部が作成

以前に比べて下落気味であることは確かです。
とはいえ、それでも家賃収入から管理費や修繕積立金、管理代行手数料などを差し引いた実質利回りは約六％あります。今は住宅ローンの金利が二％ほどですから、利回りと借入れ金利の差は約四％。この差分を受け取れるあいだは、依然として有利な投資であると言えるでしょう。

管理会社の選択で投資の成功が決まる

——不動産投資ではどのような

考慮したシミュレーションを行なったうえで、無理のない返済計画を立てることが大切です。

——以上の他に、中古ワンルームマンション投資を成功させるための秘訣は何でしょうか？

重吉 私がお勧めしたいのは、できるだけ早くローンのないマンション二戸を持つ状態を目指すことです。一戸目のマンションを購入したら、十年を目安に繰り上げ返済に努める。ローンのないマンションを一戸持つことができれば、二戸目のローンは、マンション二戸の家賃で返済することができると、返済期間が半分の五年で済みます。つまり、十五年でローンのないマンション二戸を持つことができる計算です。この状態になれ

い状況だとすると、これからマンション投資を始めようとする人にとっては投資額が高くなるという懸念もありますね。

重吉 おっしゃるとおり、この一年で中古ワンルームマンションの物件価格は一〇〜一五％ほど値上がりしました。それに対して、現在のところ家賃は据え置きから、利回りがす

そのためには、東京二十三区の中古物件の中でも、駅に近く、丈夫で長持ちする物件を選ぶなど、目利きが重要になってきます。

——目利きと言っても、一般のサラリーマンには難しいです。

内藤 だからこそ、誰から買うのか、どの会社とつき合うのかが非常に重要なのです。

中には粗悪な物件を売って手数料で儲ける悪質な業者もありますから、注意が必要です。その点、管理も行なっている会社は物件を売って終わりではなく、入居者がつきやすい良い物件を顧客に紹介して所有してもらい、長く管理しているというビジネスです。管理会社の視点で良質な物件を厳選して

いるからこそ、入居率九八％が実現できているのだと思います。

——良い管理会社はどのような見分け方があるのでしょうか？

内藤 その会社の実績、入居率、管理戸数やスタッフの数などが判断基準になります。管理戸数が多いほど実績も多くなります。スタッフの数が充実していれば、入居者からの問い合わせやトラブルに昼夜を問わず対応が可能です。そのようなサポート体制が整っていれば、入居者も安心して借りられますし、不動産仲介会社も自信を持って入居者に勧めることができます。結果的に、高い入居率を維持できることにもなるというわけです。

少ない自己資金で始める経済的自由を手に入れる

——実際にどのような人が中古ワンルームマンション投資を行なっているのでしょうか？

重吉 私どものお客様には三十〜四十代のサラリーマンが多くいらっしゃいます。最近は二十代から始める方も少しずつ増えていきます。先日は二十五歳の会社員の方が千五百万円の中古

物件を購入されました。この場合、自己資金は頭金や諸費用を合わせて約八十万円で、残りは三十五年ローンです。住宅ローンには団体信用生命保険がついており、ご本人に万が一のことがあった場合には返済が免除され、かつ、遺された家族に不動産を残すことができます。こうした補償があるのも、ローンを組む際の安心材料になっていると思います。

——少ない自己資金でも始められるのは魅力ですね。内藤さんにうかがいますが、年収に対してどれくらい金額までならローンを組んでも大丈夫でしょうか？

内藤 マンション投資は、基本的に家賃収入でローンを返済していくため、収入の額に関係なく、誰でも始められる投資だと言えます。今は日本政府の成長戦略が追い風となり、金融機関が個人向け融資に積極的な傾向がありますから、低い金利での借り入れも可能です。

そうは言っても、お金の借りすぎはリスクになるため、変動金利で借りる場合には、将来の金利上昇のリスク、加えて空室リスクや家賃下落リスク、修繕や備品交換のための費用なども

ば経済的自由を手に入れたも同然で、三戸目以降のマンション投資をより効率的に行なうことができます。これを私は「レバレッジの黄金率」と呼んでいます。そして、定年までにローンのないマンションを三戸持つことができれば、家賃が七万円とすると、毎月二十一万円の不労所得を得ることができるのです。

内藤 終身雇用や年功序列が崩れ、年金制度もそれほどあてにできない今の時代、自分で老後の資金を蓄えられるプランが必要です。資産を増やすには株や投資信託などさまざまな方法がありますが、ワンルームマンション投資はリスクとリターンバランスの取れた魅力的な投資ではないでしょうか。

