

活力経営 2010

日本財託



社長 重吉 勉氏
(日本財託グループ代表)

プロフィール しげよし・つとむ 1962年10月29日、石川県小松市生まれ。47歳。85年早稲田大学社会科学部中退。88年ニッテイ入社。90年日本財託を創立したものの、ま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。地獄のような苦しみを味わうなか「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。著書に「中古ワンルームマンションで収益を上げる!」(かんき出版)、「東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい」(同)。

十分な公的年金がもらえないのではという将来不安が高まる中、ゆとりある老後生活を送るにはどうすればいいのか。こうした経済的不安を解消するには、不労収入(年金収入や家賃収入、株式配当など自分が働くことを止めても入ってくるお金)を確保しておく必要がある。そこで注目を集めているのが不動産投資。不動産不況で優良物件が増えていることもあって、不動産投資セミナーはどこも盛況だが、東京の中古ワンルームマンション投資に絞ることを勧めるのが日本財託。重吉勉社長は「その理由はこれだけある」と明快に説く。

■「東京・中古・ワンルーム」

投資セミナー参加者の年齢層は幅広く、20歳代の若者も目につく。少ない年収をやりくりしてこつこつと頭金をためて、初めての不動産投資を目指す。一方で、もう1戸増やしたい、また地方から都内に買い替えたいという60歳代以降の経験者もいる。

片づかない年金問題がもたらす将来不安に早めに備えたいという人や、不況で優良物件が投資市場に多く流入しており「今が買い時」と判断している人が増えているからだ。

セミナーはいつも満員で、講演しながら「不動産投資ブームかもしれない」と感じる。「東京・中古・ワンルームに絞る」「実績のある賃貸管理会社だからこそ分かる物件選びのポイント」などについて熱弁をふるった後には個別相談が相次ぐ。不動産は決して安い買い物ではないが、購入を決める人もいる。

では、なぜ東京・中古・ワンルームなのか。東京にこだわる理由は明確だ。「東京しか仕事がない」「東京で勉強したい」から東京に人口が集中する。それだけ空室リスクが地方に比べて圧倒的に低い。つまり、不動産に投資するオーナーがもっともおそれる家賃収入が入ってこないリスクが低いわけで、安定した賃貸需要が見込める東京はオーナーにとって魅力的だ。

若者が集まる東京には単身世帯も増える。すなわちワンルームの賃貸需要も増す。「中古?」との問いには「ワンルームの購入価格は相対取引で決まるため手ごろで、家賃が極端に下がることもない」と明快だ。

リーマン・ショック後の経済不況で入居率は昨年6月には97%に落ちたが、今春には99%に戻した。「東京には需要があると実感した。賃料の値下がりもそれほどなかった」と振り返る。改めて東京・中古・ワンルームこそが魅力的な不動産投資だと見直した。

■管理通じ一生のお付き合い

23年間の不動産管理業務を通じ導き出した結論には説得力がある。この間に、不動産投資で失敗した人を多く見てきた。「自分自身もバブル崩壊で失敗した苦い経験をもつ」。だからこそ、「管理を通じて一生のお付き合い」を経営理念に掲げ、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。その理念を信じてオーナーは2010年4月末現在で3307人、8011戸を管理している。

オーナー数、管理戸数とも右肩上がりが増加しているのも、信頼のおける賃貸管理会社としての認知度が高まっているからだ。

その一つが不動産管理。「不動産を買うと老後不安が解消されると勘違いしている人が多いが、実は不動産は買った後が大事だ」と説く。

というのも、空室期間が長かったり、管理委託料が高かったりすると想定通りの家賃収入が入ってこなくなる。入居者募集やクレーム対応といった賃貸管理はもちろん、毎日の清掃業務や定期的な修繕など建物管理も任せられる管理会社を選ぶことが、不動産投資を決める際には物件選びと同じくらい重要になってくる。

管理会社はどこも同じではなく、間違った管理会社を選ぶと長い目で見ると大きな損失を招く。不動産投資で長期かつ安定的な家賃収入を得るためには、信頼できる管理会社をパートナーに選ぶ必要がある。それだけに「年間平均入居率98%以上」はオーナーにとって、任せられる管理会社かどうかの決めてとなる。右肩上がりの成長に終わりはない。

名古屋でも
定期開催

そこで今年は3、6、9、12月に開催することにした。「サラリーマンのための東京中古マンション経営セミナー」と題する最初の3月セミナーには100人超が集まり、会場は東京と同じ熱気に包まれた。成約も2けたを確保した。次回は6月13日だが、すでに150人から応募があり、まもなく締め切らざるを得なくなるといふ。

一方で、定期セミナーに参加する外国人投資家も増加している。

全員参加の
人材育成

重吉社長が株式の100%を保有するオーナー会社ゆえの課題を抱える。人を育てるのもその一つで、優秀な人材を「人財」に引き上げる取り組みでもあり、社員の成長がオーナーの信頼につながると信じている。

日本財託、日本財託管理サービス
本社：東京都新宿区西新宿 1-11-11 河野ビル 2 F
☎03・3347・2411
資本金：2000万円
従業員：102人（2010年4月、日本財託グループ）