

▶▶▶▶▶ これからの**不動産投資**

「東京・中古・ワンルーム」で入居率98%

信頼できる賃貸管理会社を選ぶのが近道

日本財託

豊かな老後を過ごすために始めた不動産投資で、最も気がかりなのが入居者の確保。空室期間が長ければ、思っていた家賃収入を得られないからだ。そうした中、日本財託は年間平均入居率98%以上を誇る。その秘訣は東京・中古・ワンルームマンションに絞った投資物件の紹介にある。

高い利回りで安定収入

重吉勉社長自ら熱弁をふるう「サラリーマンのための都内中古マンション経営セミナー」は毎回、満員御礼の盛況ぶりだ。セミナーでは「不動産投資で安定収入を得るためには、賃貸需要が安定している東京の中古ワンルーム投資が最適」と参加者に呼びかける。

その理由も明確だ。超低金利と株価低迷で、あらゆる金融商品の魅力が薄まる中、中古ワンルームは高い利回りを実現している。家賃収入から管理費・修繕積立金、賃貸管理委託料を差し引いた年間の実質手取り収入を購入価格で割った運用利率はおよそ6%という。

都内にこだわるのもわけがある。マンション経営を成り立たせるには、物件供給数を上回る賃貸需要が見込めなければならない。つまり、将来的に人口が増え続けるエリアでしかマンション経営は成

り立たないことになる。東京都の人口は2010年まで14年連続で増加している（1月1日時点と比較）。若者が集まる東京に今後も、人口が集中するのは間違いない。

増え続ける単身世帯

なかでも、単身世帯が増え続けるのでワンルーム賃貸需要も伸びる。これがワンルームを勧める理由の1つだが、ファミリータイプに比べ物件価格が安く、リフォーム費用・期間、空室期間などでもオーナーにとって魅力的だ。

では、なぜ新築より中古なのか。新築物件の価格はデベロッパーの都合で決まる。土地原価、建築費、宣伝費に加え、デベロッパーの利益が乗せられる。一方、中古物件は需要と供給の関係で価格が決まる。築年数の浅い物件でも分譲時



日本財託が開く中古マンション経営セミナー。毎回サラリーマンなどで満員の盛況ぶりだ

の7割ほどで購入できる。家賃も、新築時には高めに設定できても、入居者が退去すると中古扱いとなり賃料は下がる。しかし、中古になると、賃料はそれほど変わらないため、安定した家賃収入を得ることができる。市場原理で決まる適正な物件価格と安定した家賃収入は、新築より高い利回りを実現できる。

ただ、東京・中古・ワンルームのオー

ナーになったからといって不動産投資が成功するとはかぎらない。信頼できる賃貸管理会社を選ぶことが肝心だ。入居者からの家賃集金や苦情処理、近隣とのトラブル解決、新しい入居者探し、内装工事など管理会社の仕事は多岐にわたる。いい加減な管理会社を選ぶと、見込んでいた収入を得られないばかりか想定外のコストが発生しかねない。

「ポイント会員制度」 空室リスクを低減

日本財託は、管理会社の確かな目で物件を選び紹介。しかも「管理を通じて一生のお付き合い」をモットーに、オーナー支援に力を注いできた。

そのための管理体制も拡充。そのひとつが空室リスクを低減するための「ポイント会員制度」。賃貸仲介業者や大手仲介会社の優秀な営業マン1800人と契約し、日本財託の管理物件に客付けする（入居者を見つける）と、その会員に商品券や旅行券と交換できるポイントを与える。ポイントというインセンティブが付与されるので他社物件に優先して同社

の物件を紹介してくれるというわけだ。

一方でスピーディーな客付けができるように、退去連絡があったその日のうちに物件状況を確認し新規募集資料を作成。翌朝には都内の4000社を超える賃貸仲介会社に物件情報を発信できるようにしている。

日本に住む200万人といわれる外国人入居の促進にも力を入れている。外国人専門の保証会社の協力を得て外国人の受け入れ体制を整えた。万が一、外国人入居者が家賃を滞納して帰国してしまった場合でも、独自ノウハウを生かしてしっ

かりと回収する。

入居者審査も、いかに通すかを心がけている。大半の賃貸管理会社は滞納やトラブルを避けるため、厳しい入居者管理基準を設けているが、家賃が5万～8万円程度のワンルーム入居希望者に対し、審査を厳しくして断るよりも審査基準を拡大して幅広く入居希望者を集めることにしている。また、万が一滞納があっても滞納保証があるので安心だ。

将来不安から、不動産投資を勧めるセミナーはどこも盛況だ。参加者もしっかりと勉強してから足を運ぶ。7月31日、

8月1日に行われた日本財託のセミナーにはあわせて200人が出席、このうちセミナー終了後の個別相談に47人が希望し、後日相談に34人が予約した。

「任せてよかった」と実感

参加者の中には、重吉社長が著した「中古ワンルームマンションで収益を上げる!」「東京の中古ワンルームを3戸持ちなさい」を事前に読んでいる者も多く、社長自ら話す「成功するマンション投資は実績8300戸の賃貸管理会社に聞け!」は、不動産投資に意欲的な参加者の信頼を得るには十分だ。実際、同社ホームページの「マンション投資を実践したオーナーの声」を聞くと「任せてよかった」ことが実感できる。

◆—第68回 サラリーマンのための都内中古マンション経営セミナーを開催—◆

▷日時 9月5日(日) 13:00～15:20

▷場所 新宿野村ビル48F コンファレンスルームB&C

▷交通 JR新宿駅西口徒歩6分 地下鉄丸ノ内線西新宿駅徒歩4分
＜スケジュール＞

▷第1部 13:00～14:05

講演「成功するマンション投資」は実績8300戸の賃貸管理会社に聞け!

講師 重吉 勉(株式会社日本財託 代表取締役)

休憩 14:05～14:20

▷第2部 14:20～15:20

「あなたにあったマンション投資の実践法」

ローンを活用して安定的に不動産を増やしていく方法を紹介

▷電話での申し込み 0120-411047(電話受付時間 9:00～18:00)

▷ホームページからの申し込み <http://www.nihonzaitaku.co.jp>

▷参加無料 定員100人