

賃貸効率の優れた投資法で話題!!

堅実な都内中古ワンルームマンションの投資・管理を推奨し、急成長を続ける根底にはバブルの教訓があった。

株式会社日本財託グループ
代表取締役社長 重吉 勉氏



重吉勉社長プロフィール

1962年、石川県小松市生まれ。早稲田大学社会科学部を中退して大手不動産会社に就職。'90年10月、日本財託を設立。グループには急成長を続ける(株)日本財託、(株)日本財託管理サービスがあり、社員数は80人。

平成2年バブルが崩壊しつつあったこの年の10月、中古マンションの販売・管理に着目し、(株)日本財託を立ち上げた重吉氏。これまでに着実な歩みをとげて現在、マンション管理数5400戸以上、オーナー数2300人以上、売上高61億円(前期決算)というその成功の秘訣に迫った。

バブルのその時、なぜ中古マンションでの販売・管理ということに着目したのですか？

重吉／バブル経済が終焉を迎えようとした平成2年、不動産会社に勤めていた先輩たちはこぞって独立をしていました。まだまだ、地価神話がありました。数年でこのバブル経済も崩壊し、バブルで踊った

不動産会社の約9割は倒産。生き残った1割の会社の動向を観察した結果、不動産事業の大きなもう一つの側面にある「管理」に着目したのです。不動産管理は安定収入として、ビルやマンションのオーナー様から手数料を徴収できますが、投資で購入したマンションの場合、借り手を探さなければならぬし、借り手と貸し手の様々なトラブルも起きます。これを解消しない限り、不動産投資はリスクなものになつてしまいます。そこで「不動産業の原点は管理にあり」と気がついたので。そして、バブル期に開発され売れ残った物件や金融機関が担保に取つていた良質の中古マンションを安く仕入れ、投資用に紹介・管理してきた訳です。

いま、日本財託のマンション投資術が話題になっていますが、投資術の秘訣はなんですか？

重吉／当たり前ですが、目的をきちんと持つことです。「うまく話や儲かる話」に飛びつくのではなく、「長期的に安定した家賃収入を得ることが不動産投資を成功させる秘訣です。さらに今までの経験から「都内の中古ワンルームマンション」が一番リスクが少なく、賃貸効率の優れた投資法です。そこで重要なのが「管理」なのです。信頼できる管理会社と契約をしているか、長期・安定的に借り手を確保できるかなど、経験のある信頼

できる管理会社を選ぶことが最大の投資術の秘訣です。

首都圏で行っている公開セミナーへの参加者の年代層は？

重吉／最近では20代、30代の人たちやご夫婦で参加される方も増えています。日本財託がオーナー契約をしている2300人以上の方々、の年齢層は、30代と50代が24%ずつ、40代32%、20代は5%と増えています。最近では特に年金に対する不安感もあり、若い人たちも老後の保証として、中古マンション投資に関心が高くなっています。

気になる中古マンション投資での利回りはどのようになっていきますか？

重吉／そうですね、中古マンションは、新築に比べると価格が安いので、年間家賃収入から修繕積立金などの諸経費を引いた実質利回りは約5%、バブル期の古い物件はさらに価格が安くなるので、6〜7%程度になります。例えば3%の金利で資金を調達すると不動産利回りとの差が3%程度あるので、資金を借り入れしても十分投資として成り立ちます。

中古ワンルームマンションの需要は、管理事業から見てどうなのですか？

重吉／全国的に少子化で人口が減少していくと言われています

が、東京だけは将来も確実に人口が増え続けます。さらに、若者が増加する都心では、ワンルームマンションの賃貸需要は衰える気配がありません。しかし、「地価上昇」「建築費の上昇」などの理由で都区部での新築ワンルームマンションの供給は困難な状況にありますので、中古の需要は、ますます高まるでしょう。現在、都内に20万戸の中古マンションがあります。「日本財託」が管理・運営しているのは、この内まだ5400戸にすぎません。今後はこれを1万戸、2万戸の規模にしたいと思っています。そのために今以上の質で、業務対応できるような組織づくりや人材教育を行っていきたいと考えています。

ただ今、小冊子無料プレゼント中!!

貯めたお金を都内中古ワンルームマンション投資で、賢く安全に殖やす「不動産投資で失敗しないための確かな投資法」を凝縮した1冊。

●ホームページでのお申し込み

日本財託とご検索ください

日本財託

検索

＜東京都知事(5)第60951＞

株式会社 日本財託

http://www.nihonzaitaku.co.jp

●お電話でのお申し込み

0120-411-040

受付時間 9:00~18:00

●ファックスでのお申し込み 24時間受付

FAX 03-3347-2300