

# 投資マンション

家賃収入を得るマンション投資は、バブル期ののようなキャピタルゲイン(値上がり益)を求めるのではなく、確実なインカムゲイン(家賃収入)を目的としているのが今の特徴だ。その代表格が、ワンルームマンションへの投資。立地や設備などから慎重に選ぶことが大切だ。

## ■人気の理由

「マンションの供給が増えていく。」

## ■注意点

マンション投資の利点で、まず挙げられるのは安定的な資産形成ができるということ。ローンを組んでも家賃収入で毎月充当でき、返済が終わればコンスタントに家賃が入ってくるため。私設年金を投資によって確保するという考え方もある。

とくわけ注目されるのが、

投資をする際、どんなところに注意をしたらいいのだろうか。不動産投資に詳しい住宅ジャーナリストの山下和也氏は、「マンション投資の最大のリスクは、借り手つかないこと」と話す。家賃収入が途絶えるだけでなく、空室期間の管理費や税金は持ち出しが多い。人気の理由は賃貸需要の多さ。首都圏の人口は増加傾向にあり、特に東京は1997年以降、他県からの人口流入が著しい。

この背景には、バブル崩壊後、都心部の不動産価値が安くなつた上で、企業や大学などが都心にシフトしてきた、いわゆる都心回帰現象がある。この人口増加とともに増えてきたのが、単身者世帯。企業が若い労働者を求めていたことや、晩婚化などが理由だ。

こうした単身者需要を背景に、4、5年前から東京23区を中心に、投資向けワンルームを中心とした賃貸需要が高まっている。

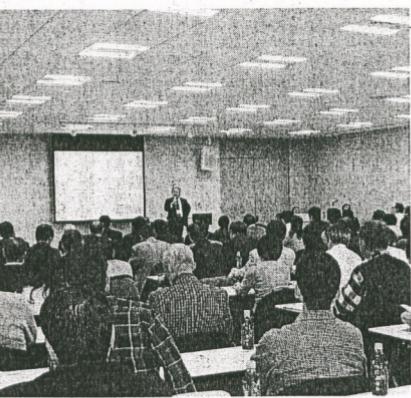
の1~2月が多く、借り手が見つからなければ空室の期間ができる。」「空室化を防ぐには、安定的に収入を確保できる物件かどうかを見極めることが大切。たとえば、家賃相場の高い人気エリアで駅から5分以内のところにある物件など立地最優先で選択して下さい。」

「空室化を防ぐには、安定的に収入を確保できる物件かどうかを見極めることが大切。たとえば、家賃相場の高い人気エリアで駅から5分以内のところにある物件など立地最優先で選択して下さい。」

同社は、管理会社として、入居者が決まらないのは会社の責任をボリシーに、常に一定額の家賃を保障する空室保障制度や、入居者が滞納しても100%保障する空室保障制度や、入居者が滞納しても100%保障する空室保障制度や、入居者が滞納しても100%保障する空室保障制度など、いくつかの保障制度を設けていく。

顧客は個人投資家や資産家もいるが、中心は一般のサラリーマン。これからマンション投資を考へている人たちに向けてのセミナーを開催しており、毎回盛況だといふ。

FJネクストは、投資運用型マンション「ガーラマンションシリーズ」を開設。



昨年行われたマンション投資セミナー風景(日本財託グループ)

## ■立地だわり物件

FJネクストは、投資運用型マンション「ガーラマンションシリーズ」を開設。土地の仕入れから販売、管理まで、一貫して自社グループで引き受け、物件の建設地は最寄駅徒歩5分以内の都心の好立地にこだわる。たとえば、ガーラステーション新富町は「徒歩で銀座、有楽町、築地へ8駅8路線のアクセス」が最大の魅力だ。住戸は48戸7タイプが用意されている。間取りはシンプル、夫婦2人世帯向けの1K、1LDK。