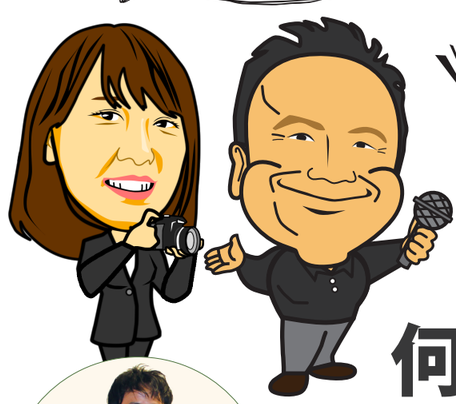
ワンルームマンションの

# 投資事情が知りたい！

～中古編～

今回は東京23区の中古ワンルームマンション販売に特化している株式会社 日本財託 さんに取材に行きました！



読者がプロに聞きたい！

# 中古ワンルームマンション！何で？東京２３区！



広報室　課長代理
小林 和徳 さん

## なぜ東京23区？

不動産投資は、不動産賃貸業という立派な事業です。値上がり期待や節税といった上手い話・儲かる話ではありません。長期的に安定した家賃収入を受け取るというのが本来の目的です。従って、入居者がいてはじめて成り立つ事業です。

当社が都心にこだわる理由は、賃貸マーケットが十分に見込めるからです。都心で駅前・駅近といった立地であれば築年数が経過しても、入居者は見つかります。

実際、日本財託では１４０００戸以上管理していますが、年間を通じて98％以上の入居率を実現しています。

さらに、東京オリンピックを5年後に控え、交通インフラの整備や商業施設やオフィスビルの再開発も活発に行われるため、将来にわたって安定した賃貸需要を見込むことが可能だからです。

平成27年の公示価格の上昇率

| エリア | 上昇率 |
|---|---|
| 全国 | -0.3% |
| 三大都市（東京・大阪・名古屋） | 0.7% |
| 東京都 | 1.9% |
| 東京23区 | 2.6% |

## 中古にこだわる理由は？



新築に比べて価格が手ごろで、高い利回りを期待できる点に有ります。新築ワンルームマンションの手取り利回りは現在２％程度です。中古ワンルームマンションの手取り利回りは４～６％程度です。

新築はいったん入居するとすぐに中古になってしまいます。

同じ立地でも新築と中古の価格差は約１０００万円ほどです。しかし、新築も築年数の新しい中古も、家賃はそれほど変わりません。

そうなると収益の差は歴然と出てきます。できれば利回りが確保できる築年数の新しい中古物件を狙った方が有利です。定年退職までに2戸、3戸と増やしていくことも可能です。

東京の投資用
中古ワンルームの価格上昇率

| 築年数 | 販売戸数 | 上昇率 |
|---|---|---|
| 築浅物件（2000年～） | 540戸 | 5.09% |
| その他（1987年～1999年） | 631戸 | 2.70% |
| 計 | 1,171戸 | 2.51% |

昨年、日本財託が販売した東京23区内の投資用中古ワンルーム1.171戸の価格上昇率は2.5%でした。中でも2000年以降に供給された築浅物件の価格上昇率は5.0%と高く、東京23区の公示地価の上昇率2.6%のおよそ2倍となっています。都心の不動産投資に注目が高まっていることが解ります。

## 日本財託の強みとは？

お客様にご紹介する投資用物件に関しては、数ある市場のなかから、賃貸管理会社の確かな目で厳選した物件のみを仕入、売主としてお客様にご紹介させて頂いております。また、当社は強引な営業、しつこい電話セールスは一切いたしません。まずは、お客様のご要望をお聞きし、ご希望のお客様のみ、コンサルタントから物件をご紹介しています。



## 現在の経済状況における「不動産投資」のメリットとは？

少子高齢化が急激に進んでいる日本では、なにもしなければ、年金給付額の削減、需給開始年齢の引き上げなど、老後の生活はいまの年金世代よりも厳しさを増しているでしょう。そのため、現役で働いているうちから老後の生活資金を備えておくことが大切です。

老後の不安を抱えるサラリーマンにとって、不動産投資は最適な選択肢の一つです。

不動産投資が良い理由は、主に4つあります。

①株やＦＸに比べて、リスクが少なく手堅い投資であること
②定期収入であること
③ローンを利用できるので、無理なく老後資産をつくることができる
④特別なスキルが無くても収入を得る事ができる

立地と建物を間違わなければ、不動産投資は安定した収益をもたらしてくれます。

## 不動産投資の「リスク」は何ですか？

不動産投資の最大のリスクは「借金」です。空室や滞納で不動産投資がうまくいかなくなるわけではありません。空室や滞納が発生して家賃収入が滞り、ローン返済に行き詰まることで不動産経営が破綻してしまうのです。そもそも、借金がなければ空室や滞納もそれほど大きなリスクにはつながりません。

だからこそ、最初は少額の投資から不動産投資をはじめたとしても、繰り上げ返済を積極的に行い、早期に借金を完済することが大切です。

近年は金融緩和の影響で低金利が続いていますが、いつ金利が急反転するかは誰にもわかりません。金利上昇リスクに対応することができるのは、繰り上げ返済だけです。ローンを利用して始めたとしても、繰り上げ返済計画をしっかりと立てておくことをお勧め致します。

## 投資初心者へのアドバイス

まずは当社のセミナーに足を運んで見てください。これまで１６０００人の方が参加して、目からウロコと評判のセミナーです。

「ちょっと話を聞いてみたい」という方から、具体的な物件情報・ローンのご相談をご希望の方まで、どなたでも気軽にご参加いただけます。




株式会社 日本財託

セミナーのお問合せは
0120-411-047

**株式会社日本財託**
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-22-2
新宿サンエービル 9F・10F
TEL：0120-411-047　/　FAX：03-3347-2300
http://www.nihonzaitaku.co.jp/