

不動産投資

1Rマンション

PREMIUM CUBE シリーズ



「将来の備え」に新たな視点を 三十代から始めるマンション投資

明確な「将来の暮らし」を描きにくいこの時代。
しかし、いまこそ取り組み始めるのに適した準備もある。
昨今、注目されている「ワンルームマンション投資」。
その魅力を検証する。

PRESIDENTプラス2012年8月17日号掲載タイアップ記事

株式会社ヴェリタス・インベストメント

マンション投資の Q&A

(株)ヴェリタス・インベストメントがお答えします。

Q どんな人が購入していますか？

A いろいろな年代・職業の方が購入されていますが、特に多いのは将来の年金や保険が国に保障されていない30~40代の一般企業のサラリーマン、公務員の方々です。自己責任で行うハイリスクな商品である株やFXなどと比較して、安心・安全・手間いらずな商品としてご購入頂いております。

Q 働きながら副業でやるには大変では？

A 当社の販売するマンションは一切手間がかかりません。入居者募集、契約・更新手続き、家賃の集金・送金、延滞家賃の督促・回収、退去立会い、修繕の手配まで一括して当社が代行する賃貸管理システムをご用意しております。

Q マンション投資を始めるにはどれくらいの資金が必要ですか？

A マンションの購入代金は自己資金0円からご検討できます。当社提携金融機関にて全額ローンを組むことも可能です。自己資金の有無、ローンの年数などで希望に応じて無料でシュミレーションを作成いたします。

Q 都心の物件のメリットは？

A 購入者様のメリットを確保するために、利回りが高く、入居者需要が高いエリアに限定してマンション開発をしております。利回りを高くするには適正な範囲でより高い家賃設定が出来ること、入居者需要が高いエリアは人口増加を続けている都市であること、これらを踏まえると必然的に都心になります。

Q 入居者は確保できますか？

A 当社の販売するマンションは、その地域で潜在的に入居者需要が多くあることが前提であり、デザイン、コンセプト、提携企業サービスなど、付加価値を追求して入居者ニーズに応えます。土地のポテンシャル、建物のポテンシャル、そして賃貸募集の実務においては当社の募集努力だけではなく、都心に店舗を構える賃貸業者の協力を得ながら迅速に入居者確保に努めます。賃貸状況を一切気にせず安定収入を得たい方には当社がマンションを借上げて毎月一定額を必ず送金するサブリースシステムのご用意もあります。この場合は、当社が入居者を再募集し、賃借人の有無にかかわらず家賃収入が得られます。(※サブリースシステムは物件により条件が異なります。)

VERITAS
INVESTMENT
www.veritas-investment.co.jp

株式会社ヴェリタス・インベストメント

〒150-0043
東京都渋谷区道玄坂1-12-1 渋谷マークシティウエスト17F
TEL : 03-4588-0001 FAX : 03-4588-0002 フリーダイヤル : 0120-177-732



VERITAS INVESTMENT 川田 秀樹 (かわだ・ひでき)

株式会社ヴェリタス・インベストメント 代表取締役

1972年生まれ。青山学院大学卒業。前職では会社のナンバー2としてIPOに携わり、設立4年目で株式上場を果たす。2008年、株式会社ヴェリタス・インベストメントを設立。代表取締役に就任。

「不動産投資」と聞くと、少々ハードルが高いイメージがあるかもしれない。しかし、住宅ローンがつかってない「超低金利時代」に突入している現在なら、資金調達も容易。にわかには現実味を帯びてくる。そこで、投資対象として有力な選択肢となりそうなのが、「ワンルームマンション」である。

「当社のオーナー様のうち、七五%を占めているのが三十代〜四十代。年収は六〇〇万円台から九〇〇万円台の方が、合わせて七割を超えています(図1)。やはり、長期間にわたって家賃収入を得ることができ、将来に備えられる点が最大の特徴でしょう」

そう語るのには、ワンルームマンションの開発・販売を展開する(株)ヴェリタス・インベストメントの代表取締役を務める川田秀樹氏だ。二〇〇八年の創業以来、着実に実績を積み上げ、これまでの販売戸数はおよそ一〇〇〇〇戸にのぼる。

ある調査によると、夫婦でゆとりある老後の生活を送るためには、毎月「三六万六〇〇〇円」が必要といわれている。しかし一方で、公的年金の平均支給額は一八万五〇〇〇円。つまり、「一八万一〇〇〇円」が不足する計算だ(図2)。そもそも公的年金に関しては、いったいどれだけの金額を受け取ることができるのか、先行き不透明なのが実状である。「もしも」の場合を考えておいた方が賢明だ

「立地・デザイン・設備仕様」で徹底的な差別化を実現

関心を集めるマンション投資。では、どのような視点から投資先を選べばいいのだろうか。

そのヒントは、「常時一〇〇%近い入居率」を誇るヴェリタス・インベストメントのワンルームマンションが示してくれる。「一言でいえば、「長く住み続けたい」と思わせる条件を、いくつも兼ね備えていることである。「安定した家賃収入」といっても、入居者がいなければ成り立たないからだ。

「当社では、徹底的に他の物件との差別化を図っています。まず、最も重視しているのは立地です。エリアとしては、単身者に根強い人気がある渋谷区、港区、



JR各線(山手線・埼京線・湘南新宿ライン)、りんかい線が乗り入れる「大崎駅」から徒歩10分に立地する「PREMIUM CUBE 大崎」。

「PREMIUM CUBE 大崎」での収支シミュレーション

価格: 23,600,000円	賃料 +98,500円
自己資金(価格の約10%): 2,400,000円	月々支払(ローン) -72,423円
借入: 21,200,000円	管理費 -7,560円
ローン年数: 35年	修繕費 -1,890円
ローン金利: 2.2%(長期プライムレート連動・金利優遇あり)	サブリース手数料(賃料の10%) -9,850円
月々支払(ローン): 72,423円	収支 +6,777円

仮に上記のような条件でシミュレーションした場合、賃料から月々の支払いや管理費などを差し引いても、毎月6,777円のプラス。もちろんローンを完済後は、より大きな収入源となる。

世田谷区、目黒区、そして品川区が中心生活に便利なのはいうまでもなく、どの物件も必ず駅から徒歩一〇分圏内にあります」

それだけではない。上記の地区は、ただでさえ競争がひしめく激戦区。頭一つ抜き出るために、同社では「物件そのものへのこだわり」にも妥協がない。

「お客様にご提供しているマンションには、二つとして同じものはありません。それぞれデザインや設備仕様にも工夫を凝らすことにより、独自の魅力を打ち出し、より強くニーズを喚起しています」

「ぜひ現物を見てほしい」と強調する。「パンフレットだけでは気づかない、足を運んだからこそ分かる一面があるはず。それも確かめていただいた上でのご契約が理想です」

年内にも数棟の竣工を控えているが、決して事業拡大が目的ではない。あくまで「堅実に」というスタンスを崩さず、これまで同様、「住みたいと思わせる物件」「オーナーが納得できるワンルームマンション」を提供していくつもりだという。

今後、ますます注目度が高まっていくに違いないマンション投資。第一歩を踏み出すのにベストなタイミングは、「最適なパートナーを見つけたとき」であるといえよう。

信頼できるパートナーが将来の備えをサポートする

ちなみに空室が発生した場合のフォロワーも万全だ。同社が部屋を借り上げ、借主の代わりにオーナーに家賃を払う「サブリース契約」が用意されている。実際に九割以上のオーナーが、この仕組みを利用していているそうだ。

また、購入後に発生する「管理業務」についても、「入居者の募集からクレーム対応、退去手続きまで、すべてを当社で担当しています。情報は逐一社内共有していますので、スピーディーに動くことが可能です」という。

「マンション投資」に「取り組みやすい時代」

「当社がオーナー様のうち、七五%を占めているのが三十代〜四十代。年収は六〇〇万円台から九〇〇万円台の方が、合わせて七割を超えています(図1)。やはり、長期間にわたって家賃収入を得ることができ、将来に備えられる点が最大の特徴でしょう」

図1 ヴェリタス・インベストメントの物件のオーナープロフィール

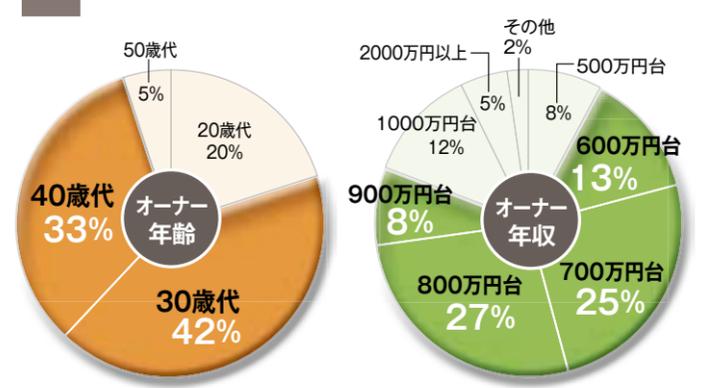


図2 老後生活費と年金支給額の関係



(※1)公益財団法人生命保険文化センター「生活保障に関する調査」/平成22年度より
(※2)総務省「家計調査年報(家計収支編)」/平成23年より世帯主が60歳以上 無職世帯2人以上世帯

「将来の備え」に新たな視点を
三十代から始めるマンション投資

「ヴェリタス・インベストメント」
こだわり満載の「PREMIUM CUBE」シリーズを販売中

明確な「将来の暮らし」を描きにくいこの時代。しかし、いまこそ取り組み始めるのに適した準備もある。昨今、注目されている「ワンルームマンション投資」。その魅力を検証する。

以前なら、マンション投資をスタートさせるには「割程度の頭金」を用意するのが一般的だった。対して近年は、「自己資金ゼロで全額借り入れ可能」というケースも珍しくない。

こうした時代背景が後押しとなって、川田氏がいうように「若い世代によるマンション投資」が増加しているようだ。例えば仕事を引退するまでにローンを完済することができれば、それ以降の家賃収入は「ゆとりある生活」を実現するための大事な柱となる。

また、ローンの返済中は「団体信用生命保険」に加入することになるのも大事なポイントだ。万が一の事態が起こったとしても、「形ある資産」として、家族にマンションを残すことができる。いわゆる