

# 男の投資ライフ

月々1万円の収入UP!?  
夢のマンション  
オーナー計画

VOL.02

## 実際、僕たちにも買えるのか?

前回のヴェリタス・インベストメント川田氏のお話で、意外と1Rマンション投資であれば、自分にでも出来そうだと、自分にも出来そうだと、希望を持った読者の方も多いでしょ。今回はより現実的に「購入してみようかな」と思うような質問を川田氏にぶつけてみました。細かく読み込んで、さらに1Rマンション投資について深めていきましょう。

text:ATSUSHI KODA(RIDE MEDIA&DESIGN)

サスガに老後だけはゆっくりしたいよなあ(笑)



こんな人も購入している!?  
身近な1Rマンション投資

第一回目の連載では、意外と簡単な1Rマンション投資の仕組みについてお伝えいたしました。第二回目となる今回は、サブリース契約などの具体的なシステムの話に行く前に、実際にどんな方が購入されているのか? オススメできるのはどのエリアなのか? などの購入前に知っておくべき基礎知識についてレクチャーしていきます。

まずどういった人が購入されているのか? ということは、皆さん気になるのではないのでしょうか? ほとんどの方が「資産家の方、もしくは年収1000万円以上のエリートサラリーマンくらいしか買えないんじゃないの?」とイメージされているのではないのでしょうか。でも実はそんなこともないんです。年収500万円くらいの方でも購入されています。年齢的にはやはり30代の方が多くですが、中には

20代で購入される方も! 銀行のローンさえ通れば、購入できますから、早ければ早いほど有利です。もちろん投資用ローンの場合、普通の住宅ローンより、多少審査は厳しくはなりませんが……。またご自身用ではなく、親御さんがお子さんのために買われるケースもあります。子供に住まわせておいて、結婚して出ていってから貸すということも可能ですから。

次にどの不動産会社と取り組みをすれば良いか不安……という方がいらっしゃるかと思います。まずは基本的なことですが、**情報収集は必須**。いろいろな会社の物件情報を取り寄せて、エリアや大きさに対して金額はどうなのか? 利回りはどれくらい? などを比較してみると良いでしょう。また、ネット上で取り扱っている会社を検索してみても、変な噂がないかもチェックしておくことベスト。ヴェリタス(以下当社)よりエリアが悪くて、利回りも良くない……なんてケースもたくさんあります。

よくお調べになった方がよろしいでしょう。また、当社のように土地を選ぶところからはじめて、建物の企画やデザインはもちろん、実際に建てて管理するところまで一貫して行う会社と、販売するだけの会社さんがあります。当然、物件に対する思い入れやポリシーも変わってきます。その辺りの見極めも大事ですね。土地の取得から手掛けることも多いつかありますが、その中でも、建物にこだわっているところとなさからに少ない……。投資用ということではなく、なるべく建物を安くあげようというところが多いんです。投資家サイドも物件を見ないこともありますが、長期間貸すことを考えれば、建物のクオリティも大事です。ですから当社は、クオリティ重視のポリシーを貫いています。

**エリア選びは不動産においては重要なポイント**。当社の扱う物件は東京を中心に横浜や川崎など、比較的限られた地域のものでほとんどビッグターミナルで単身者の数も

多いところを基本としています。一概には言えませんが、地方になると都内より1Rの需要は少なくなり、自分たちに土地勘がないので、手付けにくいということもあります。都内でもやはり都心五区(港区、中央区、渋谷区、新宿区、千代田区)はいいですよ。あとは品川区、目黒区、世田谷区あたりでしょうか。マンションは古くなるので、当然価値は下がっていきます。ただ人気のエリアだと、やはり値崩れはしにくい。不動産投資は立地条件と建物のグレードで決まりますから。当社でもそこにはとことんこだわっています。自分たちがイケると思ったところだけを厳選しています。今後伸びていくエリアについてはなんとも言いえない部分もありますが、街で言うと恵比寿、広尾、中目黒なんかは長年人気が高いですよ。オリンピック開催が決まって湾岸エリアにも注目が集まっていますが、その後どうなるか分かりません。

の資産となります。なおかつ月に3万円払うどころか、プラス数千円から数万円を受け取りながら、資産を手にすることが出来ます。さらにローン年数にもよりますが、35年ローンだとほとんどの場合、返済より家賃収入の方が上回りまです。最初からプラスでの運用になります。もちろん借入れはするんですけど、ほとんどお金を使わずに資産を増やせるのが、この1Rマンション投資の魅力でしょうね。今回は1Rマンション投資のメリット、デメリット他さらに詳しく解説していきます。

需要の高まりに対して圧倒的に足りてない1R

当社が「1R」にこだわっているのは訳があります。晩婚化や高齢化の影響もあり単身者が増加しているのに対して、1Rマンションは足りていないんですよ。東京には単身者が266万世帯いるのですが、1Rマンションは122万戸しかない……。まだまだ開発の余地があります。それに対して現状では年間7000戸ほどしか増えていません。さらにオリンピックに近づくと、さらには人件費の高騰が予想され

れるので、作る側にとっては厳しい状況になっていきます。円安で資材関係の値段も上がって間に合わない……。そうなる前に供給が間に合わない。希少性が高まることも考えられます。あとは一部屋単位なら一般の人も購入しやすく、運用できるというのも1Rの良いところですよ。昔は土地を持っている人がアパートやマンションを建てて家賃収入を得るといったのが一般的で、土地を持っている人だけの特権でしたから。

また、他の金融商品と比較して、1Rの不動産投資にどのような優

位性があるのかというのを知っておくと良いでしょう。身近なところでは、保険と比較されるケースがありますね。ほとんどの人はローンを組みますが、その際に所有者が死亡したら返済義務がなくなるという、団体信用生命保険に入ります。ですから万が一のことがあっても、不動産が無借金で残る。5千万の死亡保険だと、プランにもよりますが、毎月3万円ほどの保険料が掛かります。同じ5千万の資産を1Rマンションで残そうとすれば、2千5百万程度の物件を二つ購入しておけば、同等

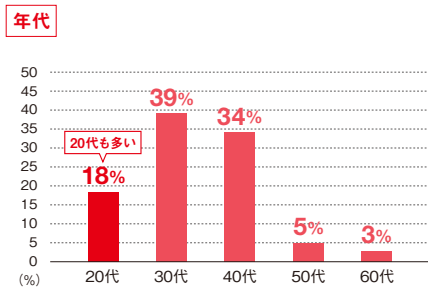
の資産となります。なおかつ月に3万円払うどころか、プラス数千円から数万円を受け取りながら、資産を手にすることが出来ます。さらにローン年数にもよりますが、35年ローンだとほとんどの場合、返済より家賃収入の方が上回りまです。最初からプラスでの運用になります。もちろん借入れはするんですけど、ほとんどお金を使わずに資産を増やせるのが、この1Rマンション投資の魅力でしょうね。今回は1Rマンション投資のメリット、デメリット他さらに詳しく解説していきます。

## 実際、こんな人たちが購入しています!

老後でかかる費用は毎月35万円程度だとか!?  
でも……

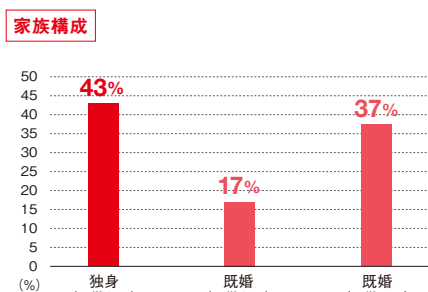
### 年代

仕事の方向性が定まり、収入面も安定してきた30代がやはり多いのだが、20代で購入する方がこんなにいるとは驚き。中には25~6歳で購入する強者も! ローンのことを考えれば早ければ早いほど有利。検討している方は、すぐにでもアクションを起こすのが正解だ。



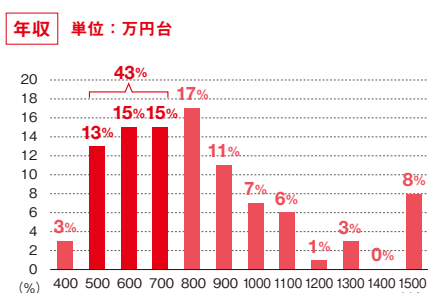
### 家族構成

購入者の中で最も多いのが、独身の方。性別比率でいうと男性が94%なので、独身男性が中心ということになる。やはり可処分所得が多い分、投資に回せるお金も確保しやすい。もちろん運用資産があれば、結婚や子育てにも有利に働くであろう。



### 年収

最も多いのが800万円代だが、その下の500~700万円代の方が多く注目に値する。1000万円以上ないと投資なんて無理だろ? と思いがちだが、意外に幅広い読者の方にも手が届く範囲で可能なのだ。自分にもチャンスがあると思った人が多いのでは!?



## 不動産投資は難しいと思っていた人 実はそうでもないんです!



川田秀樹  
ヴェリタス・インベストメント 代表取締役  
profile

青山学院大学卒業。前職の不動産会社ではNo.2としてIPOを経験。2008年に(株)ヴェリタス・インベストメント設立。デザインと立地にこだわったマンション「PREMIUM CUBE」シリーズを展開している。これまでにマスターマインド・ジャパン、山本寛斎、おちまさと、押切もえなど、各界で活躍するクリエイターがデザインに携わり話題となった。また過去にはマスターマインドを取り扱うセレクトショップのオーナーでもあったため、ファッション業界にも精通している。

### PREMIUM CUBE 元代々木

#### 借り手に困ることのない 憧れのデザイナーズ

建築家の谷内田章氏に設計を依頼したというデザイナーズマンション。高級感溢れる外観はもちろん、コンクリート打ちっけの壁や、メゾネットタイプの洒落た部屋など、ハイグレードな作りが躍る。渋谷、新宿、表参道、六本木など、東京の主要エリアを網羅するロケーションにも注目したいところだ。群を抜くデザインセンス、間違いない立地選びなど、借り手に困ることのない、まさにヴェリタスの実力を感じさせる代表的な物件の一つ。



こんな夢のような  
デザイナーズもある!  
ロフト付き!