

私のおすすめ不動産投資術

30年、40年先を見すえた
低リスクの王道投資とは

全国的に不動産投資が人気とはいえ、
今後は供給過多で実需は減ります。人
気、不人気が二極化する時代には、
30年、40年先でも入居者に愛され求
められる物件を選ぶ必要があります。
そのためには、エリアや立地の特性を
よく考え、資産価値が下がりにくい物
件に投資すべきです。同時に、将来を
考えた借入プランや修繕と節税をセッ
トにしたプランニング、さらには相続
も視野に入れておくべきでしょう。購
入後も二人三脚で付き合ってくれる良
きパートナーの存在も大切です。

不動産の運用管理の
良きパートナーを
探しましょう



強み

全国的にも珍しい物件
見学セミナーを関東・
関西で定期的実施



同社では、「物件見学バスツアー」と銘打った購入可能不動産の現
物見学セミナーを関東・関西でそれぞれ月1回、定期的実施。
観光バスによるセミナーは、毎回、物件とルートが変わり、周辺
のエリアや歴史情報、物件情報（内見できることもある）を実地
に学べると好評。リピーターも多い。



東京6区・大阪4区を
中心に、投資家ごとの
「ベスト」を提案

東京・大阪の二大都市を中心に区分や1棟マンションを販売。
顧客との長い付き合いを旨とし、不動産の総合プロデュースを目指す。



株式会社
アクロスコーポレーション
取締役兼資産アドバイザー 部長
坂梨 愛

宅地建物取引士、賃貸不動産
経営管理士。大手不動産
会社勤務を経て、現社で各
種の相談、コンサルティン
グを担当。

窓から浜離宮を望む眺望抜群の高層マンション



東京都港区、JR新橋駅や浜松町駅から徒歩圏内にある2
棟からなる47階建てのツインタワーマンション。物件は
眺めの良い22階部分。東京都立浜離宮恩賜庭園の真正面
という抜群のロケーションで、専有面積は104.89㎡。天
井の高い開放的なエントランスも圧巻だ。

物件エリア	東京都港区
築年	2002年
構造	SRC地下2階付47階建 22階部分

ワンストップで
サービスを提供する

創業14年目のアクロスコーポ
レーションでは、東京・大阪の
二大都市を拠点に、規模の大小
を問わず、「アパート・マンシ
ョン経営を始めた人」を対象に
顧客の立場に立ったコンサルテ
ィングを実施している。

る恐れがあるでしょう」

この場合、当初から頭金の比
率を高めておくなどとして、ロー
ンを早期に弁済しておくか、残
存期間が未だ多く残っている間
に売却しておくことが重要だと
坂梨氏はアドバイスする。

「当社では、そうしたお客様
ご要望にお応えすることはもち
ろろですが、その方に合った不
動産投資のベストを提案してい
ます。年金や年収などの属性を
勘案し、リスクの許容度を測り
適切な助言を行ないます」

取扱物件は
東京6区・大阪4区に

同社が取り扱う物件は、賃貸
需要が最も安定する東京と大阪
の二大都市が中心。さらに東京
では、千代田区、中央区、港区、

人気の定期セミナーには
5000名以上が参加



現在、東京では4回（17年3月以降は8回に増
加予定）、大阪では月8回の無料定期セミナー
を実施。不動産投資を考える人に向け、資産形
成、物件の選び方、融資、管
理等の最新情報をレクチャー。
初心者でも安心して参加でき
る。なお、参加者には不動産
投資の要諦をまとめた冊子
「不動産投資の教科書」（写真
右）が無料で配布される。



物件について学ぶ
バスツアー



「当社では、お客様が描くビジ
ョンを共有し、その実現に向け
てのプランニングの立案から、
物件の調達、融資付け、管理・
運営の代行および助言を行なっ
ています」

そう語るのは、同社の坂梨愛
取締役。こうした不動産投資に
必要なノウハウをワンストップ
サービスで提供している同社だ
が、なかでも「物件選びこそが
不動産投資の成功の是非を決定
する」と坂梨氏は強調する。
「利回りが高いという理由から
郊外や地方の古いアパートを購
入し、失敗している投資家が散
見されます。一時の利回りに惑

新宿区、渋谷区、文京区の都心
6区に限定。大阪では中央区、
北区、西区、福島区の4区に限
定している。

「今後は人口減少と、職住近
接の需要の高まりに伴い、よ
り都心回帰の傾向が強くなるこ
とが予想されます。東京だから
どこに投資しても空室リスクが
なく、家賃も下がらず将来にわ
たつて安心など、従来の考え方
は通用しなくなりつつあります。
東京6区と大阪4区は、日本の
富の中心を成し、都市交通の拠
点です。なかでも行政機能、企
業の本社が置かれる業務機能、
消費活動を主とする商業機能、
飲食や宿泊機能などいくつもの
機能が集中しているのです」

また、同社では原則として、
1000万〜1億円という価格

わされないことが大切です」
物理的な耐用年数は適度なメ
ンテナンスによって寿命を延ば
すことはできる。しかし、融資
を行なう金融機関は、原則とし
て法定耐用年数を基準に借入期
間を設定する。

「木造の法定耐用年数は22年で
す。築後10年の中古アパートを
購入し、10年間所有した後に売
却しようとする時、残存する
耐用年数は2年のみとなります。
すると、次の買い手は2年間の
融資しか受けられないことにな
ります。これでは、現実的にロ
ーン不可の物件となってしまう、
売却することは事実上困難とな

帯の中古物件をすすめている。
「新築と比べて価格が低めであ
ること、管理状態を実際に確
認できることが大きなメリッ
トです。現在、デベロッパが供
給する新都心駅近の新築マンシ
ョンの表面利回りは4%台です。
中古（築後5年程度のもの）な
ら、5%以上は確保できます。
また、グレードにおいても新築
に引けを取らず、しかも、中古
であればある程度商品を選ぶこ
とができます」

マンションはよく「管理を買
え」といわれる。
「中古であれば実際にどのよう
に管理されているかを自分の目
で確かめることができます。さ
らに、賃貸中の物件なら、購入
と同時に賃料収入が見込めると
いうわけです」

問い合わせ先

株式会社アクロスコーポレーション

0120-878-608

〒104-0061 東京都中央区銀座8-8-1
第7セントラルビル8F



http://www.across-c.jp/

新築

中古

1棟

区分