

私のおすすめ不動産投資術

立地とエリア特性を把握し  
利回りが落ちない物件を選ぶ

全国的に空室の増加が言われています。とはいえ、誰もが住みたがる物件は必ずある。投資に際しては、そうした希少性のある物件を選ぶことです。なぜなら、見かけの利回りはさほど高なくても、長年にわたって家賃下落や空室期間の心配をすることがないからです。こうした物件なら、貸した(住んだ)何年後に売却をしても価格が下がりにくい。都心部では、逆にリセール価格が上回ることもあります(右参照)。駅近でコンパクト&ラグジュアリーな物件を探してみましょう。

空室リスクと家賃下落のない物件がおススメ



不動産のプロや元銀行員が  
入口から出口までを指南



ゼニアスでは、月2回程度のペースで定期的に投資家(初心者含む)向けセミナーを開催。中でも人気は「元銀行員がこっそり教える本当のお金の使い方」。現在、当社には元銀行員のスタッフが2名おり、借入金金利や市況について、現場を知り尽くした人間でなければわからない裏の情報や交渉の機微について伝授する。17年3月以降は会場を増設し、現在、各回10名程度の参加者を30名程度に増員する予定。

問い合わせ先

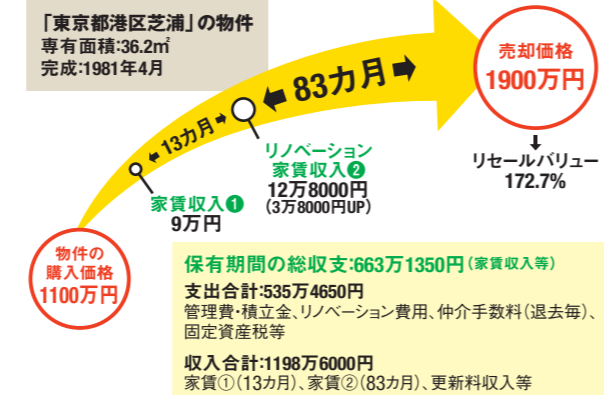
株式会社ゼニアス

03-5468-7110

〒150-0012 東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエアタワー18F

http://www.zegnas.jp/

強み 的確な物件選びと付加価値を上げる改装で高いリセールバリューを実現



港区の物件(JR田町駅9分)では、およそ1100万円で購入した部屋が8年後に1900万円でリセールできた。リセールバリューは170%超となり、さらにこの間の家賃収入から諸経費を引いた総収支は約663万円。同社では、こうした家賃が下がりにくくリセールに強い物件を取り扱う。

うしても鉄筋コンクリートでオートロック付きのマンションに住みたければ、長い通勤時間を覚悟しなければならぬ。ところが、知人と2名でシェアすれば、会社に近い都心5区のコンパクトかつラグジュアリーなマンションに住むことができる。同様のことが子どもを持たないデインクス世帯や元気な高齢者夫妻にも当てはまるというわけだ。

**好立地による希少性とリセールバリュー**

ではなぜ、同社では都心5区と30〜50㎡というコンパクトな物件にこだわるのだろうか。「サラリーマン時代から、ワンルームを中心に多様な物件を2000以上販売してきました。」

振り返ってわかったのは、都内でも市部など地方では購入後の家賃や売却時の価格が下がりやすいこと。逆に5区に代表される都心では家賃も販売価格も下がりにくいのです。適切なリノベーションなどを加えれば、むしろ家賃や販売価格が上がることも珍しくない。希少性のある人気の物件ゆえ、リセールバリューが極めて高いのです。

同社の顧客は、ビジネスパーソンの中心だ。それゆえ、投資額が1億円を超えるといった大きなリスクは取りにくい。特に最初の投資では、投資額が低額で収まる、こうした「間違いない物件を選ぶべき」と坂口氏は言う。

さらに、不動産への投資(もしくは居住)を確実なものにするべく、同社では物件購入の入口から出口まで、手厚いサポートにも注力する。

「物件の仕入れに当たっては、足と人脈、情報をフルに用い、まだ表に出ていない物件を発掘しています。投資や居住に向く的確なリフォームも提案しており、メーカーと共同でオリジナルのキッチンを開発しました。また、投資の場合には都心5区に強い金融機関を紹介し、有利な借入金利・期間を実現。購入前後の資産形成や物件管理、節税、相続といった長年にわたるトータルな相談にも担当者が与るようになっています。」

同社では、都心5区にこだわりのつつ、現在は取り扱っている物件が少なく1棟もの物件の仕入れ、販売にも傾注していきたいという。

東京の都心5区に強み!  
コンパクト&  
ラグジュアリーな物件

ゼニアスでは、都心の5区を中心に好立地で希少性が高く再販(リセール)にも強い区分マンションを投資家やユーザー向けに販売。業績を伸ばす。

株式会社ゼニアス  
代表取締役  
坂口 勇介

サラリーマン時代からワンルームマンションの販売等に従事。2007年に現社設立。代表取締役に就任。趣味はゴルフ。

改善例 リノベーションの工夫とオリジナルキッチン



物件エリア	東京都新宿区
物件価格	3900万円
築年	1987年
構造	RC
表面利回り	5.5%

多様な需要が見込める  
都心5区、30㎡の物件

ゼニアスは、不動産を求め投資家やユーザーに向け、都心の好立地エリアにある中古区分マンションを中心に販売を行う。同社が扱う物件は、エリアと占有面積に徹底的にこだわる。「都心、中でも当社がこだわる

のは、東京の千代田、港、中央、新宿、渋谷の5区です。これらのエリアにあり、かつ占有面積が30〜50㎡のコンパクトな中古物件をさまざまなルートから仕入れ、適切なリノベーションを施したうえで投資家やユーザーに販売しています(同社・坂口勇介代表取締役)。

現在、同社が販売する物件を購入するのは投資家(投資用)とユーザー(居住用)が半々で、老若男女を問わず需要がある。「アクティブな高齢者もいれば、30〜40代の女性の一人暮らし、また同性の友人同士で12万円の

家賃を半々にシェアして暮らすといった多様なニーズがあると感じています。1000万〜3000万円程度で買えるコンパクトで手頃な物件は、かつては廉価なイメージがありました。けれども、23区内で平均世帯人数が1.9人と2人を切る時代になり、「コンパクト&ラグジュアリー」が逆に求められているのです。」

例えば、東京に就職した手取り20万円弱の新入社員が一人で部屋を借りようとした時、6万円の家賃では木造や軽量鉄骨のコロポが限界かもしれない。ど



ゼニアス

ZEGNAS

エリア

都心5区(千代田、港、中央、新宿、渋谷)