

私のおすすめ不動産投資術

物件選びのポイントは
立地、グレード、管理会社

まず、安いからといって飛びついてはダメ。安く見える物件にはそれなりの理由があるもの。投資マンションを選ぶ時は、立地・グレード・管理会社をチェックすることが重要です。立地は最寄駅から徒歩10分以内を目安に。グレードはオートロック・防犯カメラなどのセキュリティ面を重視。温水洗浄機付便座や宅配ボックスなどの利便設備も外せません。管理会社の良し悪しは、大切な物件の資産価値の維持や重要な収支へと直結します。長期修繕計画や修繕積立金の設定が適切かどうかの確認も大切です。

管理会社の良し悪しは収支にも直結します



強み
これが低金利メリット!
頭金10万円でも
月額収支はプラスに



2080万円(消費税込)の物件をローンで購入したケース(2016年11月現在)

借入金返済額	
頭金(自己資金)	10万円
借入金	2070万円
返済年数	35年
借入金利	1.850%(国信保険料含む)
毎月返済額	6万6988円
家賃収入と返済の差額	
月額家賃収入	8万9000円
毎月返済額	-6万6988円
月額管理費等	-1万700円
サブリースの保証料(10%)	-8900円
月額収支	+2412円

2080万円(消費税込)のコンパクトマンションを、頭金10万円、期間35年のローンで購入したケースの月額収支をシミュレーションしたのが上の表。家賃から経費を引くと毎月2412円のプラスになる。ただし、購入する際に不動産登記費用などの諸費用が50万~60万円程度かかる。

初心者でも始められる!
一等地のコンパクト
マンション経営

初心者でも始められるよう、賃貸経営をしっかりとサポートするイマジン・コーポレーション。空室時でも家賃の90%を保証する「サブリース」が好評だ。



株式会社
イマジン・コーポレーション
代表取締役
佐藤 義久

2009年にイマジン・コーポレーションを設立。不動産業界歴約30年の経験にもとづく手厚いサービスを提供する。

新築

初の自社ブランドマンションは即完売!



物件エリア	東京都豊島区
物件価格	3110万~3570万円(28戸)
築年	新築(2016年6月完成)
構造	鉄筋コンクリート造(10階建)
表面利回り	平均4.5%

JR山手線・大塚駅から徒歩6分という一等地に建てられた初の自社ブランドマンション「リヴァプール東池袋」は即完売。各部屋専有面積30㎡という広さ、オープンキッチンのあるハイグレードな造りの1LDKが魅力だ。

人気の価格帯は
2000万円前後

イマジン・コーポレーションが最も得意とするサポートの対象は、都心の「中古コンパクトマンション経営」だ。なかでもキッチンやダイニングが居室と別になっている1K、1LDKのハイグレードな物件が中心。

「どおりません」

良い物件かどうかの判断ポイントはいくつかあるが、一般人が見逃しがちなのが「修繕積立金」だ。これが安ければ表面利回りは高くなるが、将来、修繕費が足りなくなるケースもありえる。将来の修繕時期と費用を予測し、修繕積立金の金額が適切かどうかをチェックすることが大切だ。佐藤社長は「購入後、お客様に安心して賃貸経営を行っていただくためにも管理会社の良し悪しにはしっかりと目を配る」と話す。

顧客層は20~40歳代の会社員・公務員が中心だが、その一番の理由は年収500万円から不動産投資専用ローンを利用して購入できるからだ。借入先の銀行は同社が紹介してくれるう

マンション経営の
成功の秘訣を学ぼう!



「これから始める人のための不動産投資」「家族に迷惑をかけない相続対策」など、さまざまなテーマで無料セミナーを随時開催中だ。給与所得のほかに生涯収入を増やす不動産投資のポイントや節税、都心のコンパクトマンション経営で成功するための秘訣などを学べる。具体的にどんな物件が成功しやすいのかも、同社の特選物件の紹介を交えて解説。開催予定などはホームページで確認を。

責任もって
入居者を紹介



とくに高収入層の入居ニーズが多い山手線内と中野・杉並・世田谷・大田区の駅近物件の販売・管理に力を入れている。築浅物件の紹介価格帯は2000万円前後、家賃は8万~10万円程度だ。なぜ、一等地の高品質なコンパクトマンションにこだわるのだろうか。

「このようなマンションは、住居としてだけでなく、セカンドハウスや事務所など幅広い用途で使えます。そのため、空室期間が非常に短い傾向があり、空室リスクを小さく抑えられるほか、家賃の延滞などの事故率が

低いというメリットがあるからです」(佐藤義久社長)

一等地の駅近コンパクトマンションは希少性が高く、仕入れ競争がますます激化していると言われているが、同社はそんなことは無縁のようだ。

「私が不動産業界へ足を踏み入れたのは1980年代後半。30年近くをかけて築き上げた不動産業者とのネットワークや、たくさんのお客様からの情報に恵まれております。また、情報が入り次第、素早く購入するかどうかを判断するので、良い物件を買い逃すということもほとん

え、今なら史上最低水準の低金利でローンが組める。例えば、2080万円(消費税込)の物件を、頭金10万円、期間35年のローンで購入した場合、家賃収入から経費を引くと毎月2412円のプラスになる(上の表参照)。物件を担保にローンを組めるため、多いと4~5戸を所有する人もいる。中長期スタンスで、将来の年金や老後の資金対策として取り組んでいる人が多いようだ。

家賃の90%を保証する
「サブリース」が好評

空室時でも家賃の90%を受け取れる「サブリース(家賃保証システム)」も好評だ。仮に家賃が10万円ならオーナーに同社から9万円が振り込まれる。

空室リスクは同社が負うことになるため、空室の出にくい優良物件をオーナーに提供することが同社の利益にもなる。こうした販売・管理会社とオーナーとの間に利益相反のない仕組みは大きな安心感となるだろう。

ローンに「団体信用生命保険(団信)」がセットされているのも、うれしい点だ。万が一の時には、団信によってローンの残債が完済されるため、残された家族に無借金マンションの家賃という安定した収入を残すことができる。

入居者への対応など煩わしい管理はすべて同社が請け負ってくれるので、ムリなく続けられる。興味があるなら、まずはセミナーに参加してみたいだろうか。

問い合わせ先

株式会社イマジン・コーポレーション

0120-009-109

〒160-0004 東京都新宿区四谷2-11
アシストビル8階



http://www.imagine-c.co.jp/

新築

中古

1棟

区分