

私のおすすめ不動産投資術

投資用マンションは立地次第  
今後価値が上がる場所を探す

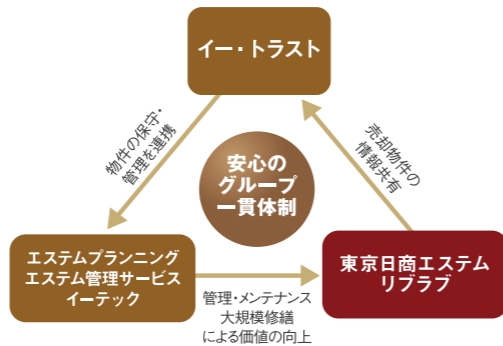
利便性がよくない土地に投資用のマンションを持って、それほどまみは期待できません。とはいえ、人気駅周辺の物件は高額すぎて、サラリーマンには手が出せないことも少なくありません。地区や駅の再開発予定など、先々伸びる可能性を見極めることが大きなポイントです。狙い目は、今後価値が上がりそうな場所の物件です。何より大切なのは、物件購入後は焦らずに長い目で見て運用すること。不動産投資は、「高い利息付きの定期預金」のようなもの。長く続けることに意味があります。

駅の将来性は物件の価値を大きく左右します



強み グループ12社で業務を分担  
家賃滞納など、入居者との  
揉め事にも対応してくれる

【日商エステムグループ】



全12社を擁するグループの一貫体制が、他社にはない強み。入居者の募集や審査、家賃の集金や滞納時の対応といったオーナー支援、入居者への対応、物件の修繕や管理、中古物件の販売や仲介まで総合的にサポート。顧客は煩わしさから解放され、マンション経営のメリットを享受するだけでいい。

入口から出口まで  
グループ全体による  
充実したサポート体制

東京日商エステムでは、物件の企画・開発から分譲、管理までグループ一丸となって充実したサポートを提供している。



株式会社  
東京日商エステム  
専務取締役  
石川 龍平

2000年、株式会社日商エステム入社。08年、株式会社東京日商エステム勤務。「徹頭徹尾の精神」で一人ひとりの顧客と真摯に向き合う。

実績

資産価値の高い物件が魅力



東京・品川駅から徒歩3分という等地に同社が建設した「エステムプラザ品川サウスヒルズ」。分譲から約9年で物件価格は1割近く上昇、賃料も約9000円アップするなど高い資産価値を誇る。入居率も高く、99.8% (2016年11月時点)。

物件エリア	東京都品川区
築年	2007年
構造	鉄筋コンクリート造 (地上14階建、総戸数52戸)

供給1万8000戸と  
入居率98%の安心

女優の相武紗季さんが出演するテレビCMでお馴染みの日商エステムグループは、「身の丈に合った事業展開速度と事業内容の充実と発展、そしてマンションを購入するお客様に安心を提供する」という経営戦略を裏付

「情報の分析と購入の決断が早いほど、土地は安く取得できます。鮮度のいい土地を素早く事業化することが、優れた物件の提供に繋がるのです」

取り扱う投資物件は、主に単身者向けで、販売価格はおおむね2000万円前後から。新築でも表面利回りは4〜5%弱となっている。

何より重視するのは、マンションを建てる立地の選定だという。駅から徒歩5分圏内が基本で、遠くても10分以内。なおかつ、資産価値として高いエリアであることがポイントだ。この明確なコンセプトが顧客のニーズとマッチしていることが、事業を拡大してきた要因だ。良質の物件を比較的安く購入できることあって、同社の顧客は

サラリーマン投資家を中心。「年齢層でいえば、40〜50代が最も多いのですが、最近では30歳前後の比較的若い層のお客様も急速に増えています」

企画・開発から  
売却まで一貫体制

同社の大きな強みは、企画・開発から販売、管理、売却までを、日商エステムグループ12社による一貫体制で手がけていることだ。

たとえば入居者との関係では、募集と審査に始まり、連帯保証人探し、賃貸借の契約や家賃の集金、クレームやトラブル対応といった煩わしい仕事に悩まされたくないといったオーナーには、グループの管理会社によるサービスを提供。万が一、家賃



けるように、着実な成長を続けている。1991年に大阪で創業。2004年には東京日商エステムを設立して東京へ進出、営業エリアを全国へ拡大し、15年度には供給戸数約1万8000戸、グループ売上380億円を達成している。

の物件を東京在住の顧客が購入するケースも多いという。東京では23区内を中心に、神奈川や埼玉へと事業を広げている。「どの物件でも、入居率は98%以上を実現しています。賃借人の人気が高いエリアの土地を安く仕入れ、綿密な設計・企画を繰り返しているため、物件の品質はもちろん、価格でも、他社に負けない自信があります」(石川龍平専務取締役)

「不動産投資に関連する課題はすべてグループ内で解決することができず。特にアフターサービスは、当社がもっとも力を入れていて分野です。保険の見直しや確定申告のアドバイスなど、お客様の資産運用とライフプラン形成のすべてをお手伝いしています」

17年1月には、名古屋支社がオープン。首都圏では、ファミリー向けの分譲マンションや戸建ての事業も拡大していくという。今後のさらなる成長が期待できそうだ。

無料資産運用セミナーで  
個別相談会や物件情報も



有楽町駅前の東京国際フォーラムなどを会場に、資産運用やマンション投資のセミナーを定期的に開催。メディアでも人気の講師などによる講演が好評を博しており、給料以外に副収入を得たい若いサラリーマンやOLから、老後の生活資金を心配するシニアまで、たくさんの方が訪れている。無料個別相談会も同時に行なうほか、おすすめの最新物件情報も。開催予定は、東京日商エステムのホームページで確認を。

問い合わせ先

株式会社東京日商エステム

0120-317-155

〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9  
日比谷セントラルビル20階

http://www.tn-estem.co.jp/