

# 東京ワンルーム マンション経営学

Real Estate Investment for Businessperson

JRD株式会社  
代表取締役

佐藤 満

## マンシヨン経営学 はじめの一步

### 1 マンシヨン経営は、忙しいビジネスパーソンに 残された唯一最強の資産形成術

「投資」というと、何か特別な能力を持っている人だけがするものというイメージがあります。情報網を張り巡らして常に新しい情報を仕入れている人、決断力があり他人を出し抜くような行動力がある人、いつも冷静な判断ができる人、将来を見通す素晴らし  
い頭脳を持っている人……。

確かに株式投資やFXで成功するには、そのような能力は必要でしょう。それに加え  
て運のよさや逆境でもくじけない力も求められるかもしれません。

同じ投資でも、不動産投資、ことにインカムゲイン（家賃収入）を目的とするマンション投資（経営）では、これらの能力はまったく必要ありません。面倒くさがり屋で、保守的で、決断力もチャレンジ精神もない、怖がりで一歩踏み出せないという性格は、マンション経営ではなんらマイナスにはなりません。普段運に恵まれていない人でも仲間に入れます。

株式投資やFXで成功するためには能力が求められますが、マンション経営で求められるのは「信用」です。金融機関があなたに信用があると認めてくれるならば、マンション経営は半分成功したようなものです。では、信用とはなんでしょうか。信用とは、あなたが保有する経済的なバックボーンと言い替えてもいいかもしれません。上場企業やそれに準ずる企業に勤めていたり、公務員であったり、医師や弁護士、看護師……などのライセンスを持つてることがすなわち信用です。ここでは株式投資に必要な能力は求められません。

投資のプロではない一般のビジネスパーソンが、プロが牙をむいて待ち構えているフィールドで勝負しようと思うこと自体が間違いです。

本業に打ち込み、家庭生活もプライベートも充実させたいと考えるなら、投資に割ける時間はほとんどないでしょう。そういう人に向いているのがマンション経営なのです。マンション経営は、ローリスクで安心できて、インカムゲインも入ってきて、いざとなれば売却することもでき、保険代わりにもなるという、忙しくてずぼらなビジネスパートナーにピッタリの投資です。しかも他人資本（融資）を利用するので、はじめて投資する人にとってハードルの低い一番すぐれた投資といえます。

## 2

### 一生家賃を払う人・一生家賃をもらう人

マンション経営をするということは、これまで家賃を払う側にいた人が、家賃をもらう側に回ることです。同じ20年間という時に、家賃を払う人になるのか、それともその家賃をもらう人になるのかで、その後の人生は大きく変わってきます。

自分の信用力さえあれば、家賃が振り込まれる側に回れます。いい物件を選んで、き

ちゃんとした管理会社に任せることができれば、あとは放っておいてもいいのです。頭を使う必要もないし、情報を追いかける必要もありません。やることといえば、家賃が振り込まれる通帳の管理をするだけです。

新築ワンルームマンションの区分所有では、フルローンで最長35年ローンを組むと、毎月の収支はプラマイゼロか若干の持ち出しになるでしょう。イメージとしては、目に見えないインカムゲインが35年間貯まって、ローンを返済し終えた時に一気に資産が顕在化するといってもいいでしょう。他人が支払ってくれる家賃＋少々の持ち出しで、大きな資産を手に入れることができます。

元手が必要ないし、万が一自分が死んでも家族にローンは残りません。10年以上家賃がとれて住宅ローンの残高が減っていれば、そのまま保有していても困りませんし、条件がよければ売っても構わないのです。

若い方は、自分の老後について確固たるイメージを持ってません。そんな方こそマンション経営が向いています。マンション経営は、はっきりしたゴールを定めなくても、途中でいくらかでも路線変更ができます。ローンを組んでも家計に負担がかからないから、

とりあえずのスタートでもなんら問題がありません。そこが若い方にマンション経営を勧める理由でもあります。

### 3

## マンション経営で成功するのは簡単 いい不動産会社と出会うことがすべて

マンション経営の入口では、いい物件を探すのではなく、いい不動産会社と出会うことが大事です。自分になりかわって、しっかりといい仕事をしてくれる信頼できる不動産会社を探しましょう。

いい不動産会社の条件はいくつかあります。

理想は、土地の取得・設計・施工・工事管理から、販売・賃貸管理・物件管理・売却までトータルで手掛けている不動産会社です。また、できるだけ多くの金融機関と提携していることも大事です。お客様に有利な条件のローンを組んでくれる金融機関を紹介してくれるからです。

世の中には、新築マンションを販売しているといいながら他社から仕入れて売っている会社もあれば、販売だけやって管理は丸投げしている会社もあります。あなたが面倒くさいことが嫌な人ならば、すべてを一元化した窓口を持っている不動産会社を選んでください。

では、いい不動産会社とはどうすれば見つかるのでしょうか。見分け方は簡単です。20年以上続いていて、ある程度の規模の物件を手掛けている会社です。

とても常識的な答えですが、本当のことです。リーマンショックで多くの不動産会社が淘汰されたことを考えると、20年の歴史があるということは、信用と実績が確保されているということなのです。

そんな会社の営業マンは、たぶん常識的なことしか口にしません。逆に秘策があるとか裏ワザがあるなどと言う営業マンには要注意です。なぜなら長期投資はごくごく常識的な考え方をする人が最後には勝つからです。短期で儲けるならば人の裏をかくような作戦が必要かもしれませんが、そんなものは長期投資では通用しません。

常識的なこととは、借り手の付くような土地を取得して、借り手にとって魅力のある

デザイン性の高い建物を建てて、空室率が低くなるよう努力して、資産価値を維持するようにしっかり管理することです。そこに真面目に取り組んできた会社だけが、あなたの人生を豊かにしてくれるはずですよ。

本書を読んで、マンション経営の素晴らしさ、面白さに気づいていただければ幸いです。

著者記す



第1章

60代の自分のためにいま何か始めていますか

- 1 自分が6代になった時の姿を思い描いていますか……………18
- 2 老後の生活は厳しさを増すばかり……………20
- 3 超長寿社会を生きる……………23
- 4 預貯金は思ったよりも貯まらない……………26
- 5 2つ目の収入の柱をつくる……………29
- 6 公的年金に頼らないライフプラン……………31
- 7 夢を実現する投資……………34

マンション経営学の基本

1	マンション経営の歴史	38
2	マンション経営のしくみ	41
3	マンション経営は金利差で収益を稼ぐ	43
4	他人資本と自己資本	46
5	信用力こそがあなたの最大の資産	48
6	マンション経営5つのメリット	51
7	マンション経営は働く女性の味方	62
8	不動産と他の金融商品との違い	65

マンション経営の物件選び・場所選び

1	単身者世帯が集中する東京23区	70
2	単身者を引き寄せる大学と企業	73
3	外国人、単身高齢者も東京を目指す	76
4	東京の不動産は海外に比べても魅力的	80
5	オリンピック後もやむことのない東京の開発計画	84
6	マンションはロケーションを覚え	90
7	東京23区なら出口戦略も描けます	92
8	新築マンションを買うなら、中古マンションの家賃が高いところ	95
9	なぜ新築マンションなのか	98

マンション経営は不動産会社選びで決まる

1	信頼できる不動産会社を選ぶことの大切さ	102
2	不動産会社は施工から管理まで一貫通している会社を選ぶ	105
3	開発・分譲から販売・管理まで トータルで手掛けている会社のメリット	107
4	失敗しない不動産会社の選び方	111
5	賃貸管理業務とは何か	117
6	管理業務はプロに任せる	121
7	「委託管理」と「借上保証」はどちらが得か	123
8	長期で収入を見込めるマンションとは	127

ビジネスパーソンのマンション経営事例集

- ▼向いていない株式投資をやめて気楽なマンション経営へ……………132  
 〈藤崎様 女性・会社員・購入当時27歳〉
- ▼退職後に念願の自分のお店を持つ……………136  
 〈倉田様 男性・自営業・購入当時45歳〉
- ▼ご夫婦で互いの生命保険代わりにマンションローン……………140  
 〈富田様ご夫妻 共働き・購入当時、夫42歳・妻38歳〉
- ▼ご主人が遺してくれた価値あるおくりもの……………144  
 〈浦川様 男性・公務員・購入当時46歳〉
- ▼退職金を繰上返済に回し、スピード返済……………148  
 〈仲安様 男性・会社員・購入当時50歳〉

第6章

ビジネスパーソンのマンション経営Q & A

▼区分マンション投資は相続税対策にぴったり……………153

〈新田様 女性・無職・購入当時84歳〉

▼退職して独立する前に将来の基盤を……………156

〈諏訪様 女性・会社員・購入当時28歳〉

▼複数保有で私的年金を倍増させる……………160

〈川崎様 女性・会社員・購入当時47歳〉

Q1 マンション経営の目的ってなんですか？……………164

Q2 運用方針ってなんですか？……………166

Q3 インカムゲインとキャピタルゲインどちらを狙うべきですか？……………167

4	自己資金はどれぐらい必要でしょうか？	169
5	不動産投資と株式投資はどこが違うのですか？	171
6	自宅のローンがあります。それでも融資は受けられますか？	172
7	繰上返済をしたほうがいいのですか？	173
8	入居者リスクはありますか？	176
9	マンションの維持管理にはどのぐらいお金がかかりますか？	177
10	家賃は下落しないですか？	178
11	マンションは複数戸持ったほうがいいのですか？	180
12	アパート経営とマンション経営はどこが違うのですか？	181
13	ワンルームマンションはいつが買い時ですか？	183
14	貸出金利は上昇しませんか？	184

Q15 販売会社や管理会社が倒産したらどうなりますか？ ……  
Q16 地方在住ですが東京のマンションに投資できますか？ ……

186

185

あしがき ……  
188