

企業オーナーのための **資産運用術**

将来の物価上昇に備える マンション経営が 今、注目されている理由とは？

トーシンパートナーズ 常務取締役 **千代谷 直之氏**



実質金利マイナスの 今こそ不動産に注目

2012年末以降、日本経済の潮目が大きく変わった。株価上昇、円安、地価上昇、消費税増税などにより、インフレ傾向が高まっているのだ。デフレの時代は資産運用せずとも、現金で資産を持つていれば貨幣価値は上がったが、今後、インフレになると現金の価値は目減りする可能性が出てくる。「将来のインフレリスクに備えるために、今こそ資産を現物資産、特にマンションに換えるべき」と話すのが、株式会社トーシンパートナーズの常務取締役、千代谷直之氏だ。なぜ今、マンション経営なのか、話を聞いた。

物価上昇率が2%続いた場合、現在の1000万円の貨幣価値は20年後に673万円になる――。

安倍政権と日銀による異次元の金融緩和により、将来、インフレが起きる可能性が高いと感じた人たちが増え、資産をマンションに換える動きがにわかに広がっているという。千代谷氏は「感度の高い経営者や収入が高いサラリーマンなどの富裕層にマンションを購入する動きが目立ち始めている」と話す。

なぜ今、マンションなのだろうか。それは、金利が低いまま、インフレ率が上がっているという実質金利がマイナスの状況だからだという。「実質金利がマイナスの場合、不動産などの実物資産に投資すれば、今後の物価上昇によって資産価値の上昇が期待できます。更に金利が低いのでローンで資金を調達して投資する有効性が高まりやすいのです」

また不動産投資の魅力は資産価値の上昇期待だけではない。

「実物資産ゆえ、株式などのペーパー資産とは違い確実に資産を残せることと、保有している間、定期的な賃料収入が見込めることが強みです」と解説する。

海外投資家も 東京の不動産に注目

千代谷氏は不動産投資の中でも特に東京のマンションを勧めている。

「東京に着目するのは、世界的に見ても、様々な面でトップクラスの都市であること。海外投資家も東京に注目しており、2014年第1四半期では、東京が不動産の都市別投資額で1位となっています（ジョーンズ ラング ラサール調べ）。海外投資家の日本の不動産会社への持ち株比率上昇なども、東京の不動産が注目されている現れだと思えます。国内外の機関投資家や年金基金が東京の不動産へ積極的に投資しているため、資産価値が上昇しやすい状況にあります」

2020年に東京でオリンピックが開催されることも注目要因の一つ

だろう。また東京が選ばれている理由の一つに地政学的リスクの少なさも上げられる。「世界の中でも投資に適した都市は限られており、成長著しいアジア圏において東京以外の都市は地政学的な投資リスク要因が比較的多いため、投資家から敬遠される場合も少なくありません。こうした点から、東京の不動産に投資マネーが流れ込んでいるのではないのでしょうか」

千代谷氏は東京の不動産の中でも特にワンルームマンションに着目し

東京の魅力

2025年の世界のメガシティ
第1位 東京圏 3870万人

※出所:国連資料。将来予測値

世界都市の域内総生産ランキング
第1位 東京都 約1.52兆ドル

※出所:BROOKINGS研究所

Fortune Global 500 企業の本社数
世界第2位 45社

※出所:Fortune Global 500

不動産の都市別投資額
世界第1位 東京 101億ドル

※出所:ジョーンズ ラング ラサール、2014年第1四半期

世界の都市総合力ランキング
第4位 東京 (経済分野では1位)

※出所:森記念財団

資本金10億円以上の大企業数
2666社 (日本全体の約45%)

※出所:総務省 経済産業省「経済センサス-活動調査」



ZOOM 池尻大橋 エントランスホール



ZOOM 東新宿 エントランスホール



ZOOM 池尻大橋 外観

ている。その理由は何なのだろうか。「日本全体では人口減少が始まっており、地方の不動産需要は今後厳しくなる可能性があります。一方、東京では単身世帯が増加しており、ワンルームマンションの需要は今後も増えていくと予測しています。不動産投資をする場合には、20年、30年先のことを考えて、物件選びをすることが重要です。都市としての競争力や魅力があり、単身世帯数の増加が見込める東京は最適な投資先と言えるでしょう」

「売却を考えた場合にも流動性があり、価格も手ごろなことから売りやすく、ライフスタイルの変化によつて出口戦略を取りやすいのも、ワンルームマンション投資の魅力といえるだろう。」

空室リスクと賃下げリスクを抑えるこだわりの物件作り

ただオーナーにとつて心配なのは空室リスクと賃下げリスクだ。万が一、空室になってしまったり、想定していた賃料で賃貸できなかった場合、資金計画が狂ってしまう可能性も出てくる。

「オーナーのリスクを最小限に抑え、資産価値を長く保てるよう、当社では立地を厳選し、物件にこだわった『ZOOM(ズーム)』シリーズを展開しています。『ZOOM』のコンセプトはその地域で最も選ばれ、高い家賃が得られるマンションを目指すことです。そのために当社ではマンション開発時に、建設エリアのマーケティングを徹底して行い、その立地の潜在的な需要を探り出してマンションを企画します。ですのでシリーズと言いつつ、どの物件もすべて外観や内装が異なるのです」

例えば、東京都目黒区の『ZOOM 池尻大橋』では、クリエイティブ系の職種の方のセンスを刺激するようなコンセプトとした。結果、付近の賃料相場よ

オーナー様からの喜びの声 偏った資産配分の見直しで購入

千葉県 飲料製造会社経営者(47歳)

2013年12月にトーシンパートナーズより九段下のマンションを購入しました。自宅の住宅ローン減税が終わったこと、妻がマンション経営をしていたことなどから、自分が欲しいと思う物件があれば購入したいと考えていました。特に私の保有資産は貯蓄性の保険に偏っていたことから、自身のポートフォリオを見直し、一部資産を不動産に換えておきたいとの思いもありました。

そのような折にちょうどトーシンパートナーズから物件の紹介がありました。担当者の方は私の希望を細かに聞いてくれ、希望に沿った物件をご提案いただきました。マンション経営においては、物件のスペックだけでなく、販売会社の対応も重要です。一方的な売り込みではなく、投資家ニーズに合った物件を紹介できる会社かどうかも見極める必要があると思います。

り高い家賃でも、あつという間に満室になったという。「我々は20年後、30年後も資産価値や賃料水準が維持できるマンション創りを心掛けています。会社利益を追求しようと思えば、空間を無駄なく使い、画一的な規格の物件を造りさえすれば良いという考え方もありますが、『オーナー・入居者・当社』の誰もがWinになれることを考え、出した答えが『ZOOM』なのです。規模を問わず、物件のコンセプトを形にできるように、設計の基礎や構造から空間デザインを考え、コストや手間を掛けています。そして、その分しっかり家賃に跳ね返っています。一つ一つの物件にこだわり、長期的に見て選ばれ続ける物件ができれば、継続した収益が期待できるからです」

トーシンパートナーズでは購入後のサポート体制も充実しており、6月現在で管理物件数9248戸ある中、入居率98・6%、1ヶ月以上の家賃滞納率0・01%という実績を誇っている(2014年上期平均、トーシンパートナーズ調べ)。入居者管理や建物管理は当然ながら、お客様相談室とは別に顧客満足度向上に努めるカスタマーリレーション専門の部署も設置している。オーナーズクラブでは、マンション経営のお役立ち情報を提供したり、相談会を開催したりなど、オーナーからは好評のようだ。

株式会社トーシンパートナーズ
☎120-60-7900

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-33-5
http://www.tohshin.co.jp/