

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style [ビズスタ東京]

2015 10

特別版

『BizLifeStyle』は東京、神奈川、関西、京都・滋賀、仙台、福岡にて45万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.03-6854-7001 FAX.03-6854-7005

企画・制作/株式会社ディリースポーツ案内広告社
〒110-0015 東京都台東区東上野4-8-1 TIXTOWER UENO 14F
©2015 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD



今こそ、 安定を考えるべき時。

老後は自分で準備する時代、 将来にどう備える？



もう他人任せでは済まされない
自分の老後は自分で作る時代へ

依然として出口が見当たらない感のある年金の減額問題。支給額が減るのではという不安はすつと囁かれ続けてきたが、時が経つにつれて疑念は深まるばかりとなってきた。

一方、長らく続いたデフレ、円高、株安の三重苦は「段落...」といった感じの日本経済。だが、「景気が好転した」と言い切るまでには至らず、再来年の春には消費税の増税も控える。こうした経済環境の中、本格的にインフレへと移行してしまつたら...と思つて、将来への不安は抑えようがない。

自分の老後は、自分で備えを作るべき。それが当たり前の時代なのだ。

さて、問題は「備え」の中身だ。よく言われることだが、私たち日本人は、銀行への預金こそが堅実な道と考える傾向が強い。しかし、仮にインフレが起こると、言うまでもなく貨幣価値は下落する。その時の物価次第では、せつかく励んできた貯蓄が期待通りの力を発揮してくれない、という事態も起こらないとは限らないのだ。

そんな現状を受けてか、近年では日本でも欧米のように投資に対する意識が向上しているようだ。金融商品

の選択肢も広がっているが、では「行動に出られるか」と言えば、やはり二の足を踏んでしまう人が多いだろう。

投資と聞くと、株やFXが真っ先に頭に浮かぶが、これらはまず基本を学ぶ必要がある。勉強していき市場に乗り出しても、今度は値動きの監視に時間を取られる。少額からでも参戦できることはありがたいが、変動が激しい世界だけに、それなりにリスクへの覚悟を固めなければならぬ。短期間で大きな利益を得るケースもあるがそれを狙って勝負をかける...。

そこで浮上するのが、昔々も投資の王道である「不動産」だ。

**一般のビジネスパーソンに
不動産投資は本当に可能なのか**

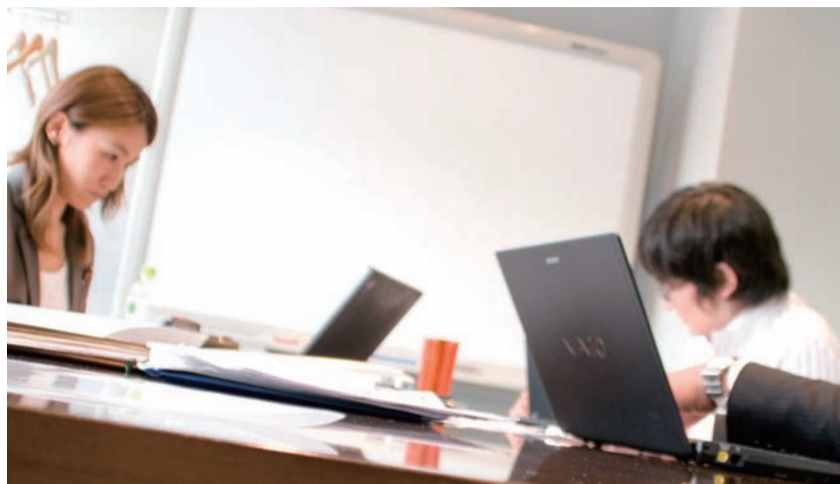
不動産投資は安定感が魅力で、特にインフレに強いと言われる。短期間で大きな利益を得るのは難しくても、長期的な資産づくりには強みを発揮するのが特徴だ。売買・賃貸が基本なので仕組みも分かりやすく、しかも現在は再開発事業などが活発。2020年に向けての期待感も高い。

マンション室からでも始められるため、仕事をしながら経営するビジネスパーソンも少なくない。資産としてのキャピタルゲイン、賃貸によるインカムゲインの両得も夢ではない不動産投資。昔ながらのサイドビジネスの定番ではあるのだが、もちろんリスクや課題がないわけではない。特に物件の見極めや資金調達については、入門者には障壁となるだろう。

だが、近年では、個人投資家に対するサポートに注力するサービスも増えている。そこで今回は、不動産投資の魅力を俯瞰しながら、最新情報が出たおすすめ物件とともに、注目企業の取り組みについて紹介しよう。

新築&世田谷アドレスの投資物件情報も！今すぐ中面へ！

My Favorite Life Style



最大の課題は、パートナー選びだ。



長期的な資産形成に強みを発揮する 投資の王道・賃貸不動産経営

**メリット、リスクともに
イメージしやすい不動産投資の世界**

短期的な価格変動リスクが低く、長期的なリターンを得ることに向いている不動産投資は、将来の備えという面でも非常に適した投資手法と言える。マンションの1室から始めることができ、常に価値が上がるという株式投資やFXに比べてしりこみ構えていられる点は、多忙なビジネスパーソンにとっては大きな魅力だろう。

投資用物件は、「賃貸にまわす」とが基本となる。資金需要が生じた時に売却可能な資産でもあるので、可能な限り価値の維持に努めながら定期的に家賃収入を得るわけだ。資金が潤沢でないなら、購入資金は金融機関から借り入れることになる。月々の家賃収入が返済額を上回れば安定した収入源となり、完済後はほぼまとまった手元に入る。ことから維持管理費用などを捻出すればあとは勝手に口座の残高が増える。過去に一度でも賃貸物件を借りた経験があれば、基本的な仕組みは容易にイメージできるはずだ。もちろん専門的な知識も必要になるが、基礎については特に学ぶ必要を感じないくらいに分かるといい。注意点は、同じくも同様で、入り口部分なら常識の範囲内でも想像することができず。

**最大のポイントは、
信頼できるパートナーの確保**

不動産投資を最初に行うべきことは、「長期的に見る価値が下がりにくい」と思われる物件を探すこと。手放す時に価値が大きく下落するようでは、投資する意味は薄い。敢えて考えるまでもないだろう。

**物件こそが命の世界で
「人への」が業績を押し上げる**

設立が平成19年とまだ若い会社だが、ここまで業績は右肩上がりで、戸建住宅やマンションの販売仲介の現場などは、ともかく、投資用物件では「買い」だけの会話となるようなケースも少なくないのが実情なのだ。それも、人気の企業ほど「投資の決意も固まらないのであれば後回しにしやすい。ビジネスである以上、これも当然のことだ。」

ユニテッドパートナーズは、この点に大きな特徴を備えている。同社のオフィスにいくとよく分かるのだが、



ではどんな物件が「価値が下がりにくい」のか。これも簡単に「住みたい」と思う人が多い物件だ。長期的に入居者が付くなら、自然に賃料も付く。後に転売できるし、常に安全性を重視する金融機関からの融資も受けやすい。シンプルすぎる。

情報収集やマーケティングに個人で挑むには、もちろん限界がある。そこで、不動産投資のサポートサービス企業が登場する。会社によっては物件探しはもちろん資金調達や入居者募集、建物のメンテナンスや空室発生時の保証などについても総合的に対応してくれるので、候補物件と投資プランの両方が揃った提案を受けられる。

さてパートナー選びの上では、実績に加えて会社のカラーもポイントとなる。不動産投資の場合、初手段階では単に物件を紹介するだけでゼロコミッションが成立してしまう。だが、慣れていない人ならば他に相談したいことが山ほどあるものだ。「何を相談してよいか分からない」という状態に「コンタクトを取った時、本音に親身な話を聞いてくれるのか。入門者であれば、ひと手間あたりに着目してほしい。」

**仲間を協力者として顧客を呼ぶ
「人の結束」という事業理念**

加藤社長の言葉通り、スタッフ個々の意識の高さがうかがえるのだ。

税金や金融・建築や住宅設備/インテリア、そして土地や地価、家賃相場、不動産を「読む目」には、それぞれまた分野のスキルが必要となる。加えて、顧客の要望に目を傾ける力、事情を見通して理解した上で、力を練る提案力、コミュニケーション能力。こうした力を備えた人材を育てることが、新たな顧客を呼ぶ。もちろん、同業他社にも、投資家のサポートに力を入れる企業は少なくはない。だからこそ、一人ひとりの力が勝負を分ける。こうした薫陶を受けた彼らが、いま門を叩くことになっている。礼節を守りながらも、ささく想像したかと思う。同社が新興企業であることも関係しているのだろう。礼節を守りながらも、ささく想像したかと思う。同社が新興企業であることも関係しているのだろう。礼節を守りながらも、ささく想像したかと思う。同社が新興企業であることも関係しているのだろう。

終身雇用も、年功序列もほぼ消滅した現在の日本。老後に必要な資金は自分で確保しなければならぬ。分かつてはいても、投資となる腰が引けるケースが多いのも事実だ。最大の問題は、先入観で機会を逸することだろう。同社なら、入門者にも門戸を開いているので、気軽に「コンタクトを取り、まずは軽くレクチャーを受けてみる」とおすすすめしたい。

Biz Life Style Pick up >>> 実は安心材料が多い不動産投資



① 高利回りな資産形成

最近の新築ワンルームマンションは、都心近くの好立地が多い。入居者がつきやすく、空室リスクは比較的小さいと言える。同社によれば、ここ数年、都市型ワンルームマンションの利回りは上昇傾向にあるという。2020年に向けての動向次第では、大きな機会が巡ってくるのかもしれない。



② 生命保険として

ローンを利用してマンションを購入する場合は、「団体信用生命保険」に加入することになる。返済中に万が一のことが起こった場合、ローン残金のすべてが保険で返済される仕組みだ。保険金でローンの残債が相殺されるので、残された家族は資産を売却するか、賃貸事業を続けるかを選択できる。



③ 節税対策として

マンション経営を始めた初年度は、購入にかかった諸費用と減価償却費を計上。2年目以降は、減価償却費などが毎年計上されることになり、住民税の軽減や所得税の還付が受けられる。また、相続税についても、現金資産にかかる税額を1/3にまで圧縮することが可能だ。詳しくは問い合わせを。



④ 少額資金で資産形成

マンション経営は、実は手持ち資金が少なくても始めることが可能。物件の資産価値などによっては多額のローン借り入れもできるので、結果的に自己資金の数倍もの投資を行うことができる。これは「レバレッジ」と呼ばれる手法だが、特に超低金利の現在はレバレッジに適した状況と言える。

Biz Life Style Pick up >>> 賃貸経営の成功のコツは、サポートをうまく仰ぐこと

賃貸業務に対するユニテッドパートナーズの主なサポートラインナップ

- 入居者募集
- 賃貸借契約書作成
- 賃貸借契約書送付
- 家賃送金
- 更新手続き
- 解約立ち会い
- 入居申込者属性チェック
- 重要事項説明書作成
- 契約金送金
- 各明細書発行・送付
- 保守修繕窓口業務・業者手配
- 内装・リフォーム立ち会い
- 入居申込書送付
- 契約締結代行
- 家賃集金
- 苦情処理
- 緊急時室内立ち会い
- 解約(賃料)精算

快適な不動産経営に不可欠、集金代行とサブリース

「集金代行」とは、入居者から家賃を集め、オーナーに送金する仕組みを指す。設定した家賃のうち一定の割合で管理手数料がかかるが、オーナーは煩雑な事務や連絡に煩わされる必要がないため、非常に人気が高いサービスだ。

一方の「サブリース」とは、家賃保証システムのことで、企業がオーナーから部屋を借り上げ、第三者の入居者と賃貸借契約を締結する。万が一、空室となった場合も、借り上げ時に定めた賃料は払ってもらえるため、安心感が高いのが特徴だ。これは、結果的に家賃収入・ローンの返済原資の確保が安定することを意味するので、ぜひ検討してみたいオプションと言える。

この2つは現代の賃貸経営では欠かせず、かつできるものとして認識されることが多い。なお、ユニテッドパートナーズのサービス領域は、左の通り。

この2点のみならず、あらゆる場面を網羅していることが分かる。

不動産投資に乗り出す際の焦点はココ!

- 家賃の集金事務の手間を軽減できるか
- 空室発生時の不安を予め払拭できるか

つまり、パートナー選びが極めて重要となる!



いわゆるワンルーム系の物件は、ファミリー型のマンションやアパートと比べて、初期投資を低く抑えられる傾向があるという。初めての不動産投資においては格好のモチーフとなるのだそう。本物件は、すっきりとした外観に使いやすいような室内で、上質感も申し分ない。しかも新築と来れば、高い入居率を期待したいところだ。

何と新築! 人気の「成城」エリアの1棟物件。

グレイスヒルズ成城



物件概要 ●物件種別/マンション●問合せ番号/6181●物件名/グレイスヒルズ成城●状態/空室有●総戸数/21戸●所在地/世田谷区祖師谷3-10-16●交通/小田急小田原線『祖師ヶ谷大蔵駅』徒歩5分/小田急小田原線『成城学園前駅』徒歩7分●物件特徴/分譲賃貸 低層型マンション●賃料/93,500円~96,000円●共益費/管理費/10,000円●間取/1K●築年月/2015年03月●建物階建/地上3階●エレベータ/あり●建物構造/RC造●占有面積/25.7㎡●設備/オートロック、宅配ボックス、TVモニター、防犯カメラ、インターホン、敷地内ゴミ置き場、バイク置き場、駐輪場、閑静な住宅街、楽器可※駐輪場・バイク置き場・駐車場の空き状況についてはお問い合わせください。

「ここまで説明してきた不動産投資は、主にマンションの1室を想定したものだ。だが、世の中には1棟丸ごと購入できる投資型物件もある。ユナイテッドパートナーズでは、両者とも物件を豊富にストックしているが、せっかくの機会だ。今回は、提案力の一例としてこんな物件の購入も可能」という1棟ものを紹介しよう。

写真は、祖師谷の「グレイスヒルズ成城」。表紙の写真も、この物件の夜景だ。築年月は、何と今年の3月。わずか築半年、すなわち「新築」だ。

ここで、投資物件選びの際の大きなポイントとなる「築」について触れておこう。築浅、つまり完成からあまり時間の経っていない建物は、多くの人が「買いたい」「入居したい」と思うため、当然、資産としての価値は高い。ましてや、完成から間もないピカピカの同物件は、きっと人目を惹くだろう。

問題は、その価値の高さが「買う際にも」反映されてしまう点だ。どんな物件も時間が経てば築浅ではなくなるが、それでも資産価値が落ちにくい物件はある。最寄り駅から近いが、間口は広いが、現在の賃貸需要に見合う設計やデザインとなっているか。こうした点と購入価額を総合的に判断するからこそ、「信頼できるパートナー」のポイントとなるわけだ。

さて、「グレイスヒルズ成城」は、小田急小田原線「成城学園前」駅から徒歩7分、同じく「祖師ヶ谷大蔵」駅から徒歩5分。成城は普遍的な人気を誇るエリアだが、中でもこのアクセスの良さは好感を集めるだろう。

戸数は全21戸、手ごろと言える規模だ。間取りは、水まわり以外がひとつの空間に収まるスタジオタイプ。従来のワンルームのイメージよりも体感的に広く感じられ、設備仕様も最新型なので、アピール力は高そうだ。

このような物件に出会えるかどうか、投資の正否を分ける。つまり、情報力の高さもパートナー探しの手チェックポイントとなるわけだ。

ユナイテッドパートナーズでは、他にも多数の投資用物件情報を蓄積している。個人面談や個人セミナーも行っている。まずは下記までご連絡を。

各種相談、お問い合わせはお気軽に

☎ 0120-964-961

受付時間/10:00~19:00 日曜休

<http://unitedpartners.co.jp/>

ユナイテッドパートナーズ

検索

株式会社ユナイテッドパートナーズ 東京都中央区日本橋本町3-4-7 新日本橋ビル2階



個人面談・個人セミナー実施中!