

# 古い物件も満室にするノウハウで中古収益物件を目利き



中古物件として購入後、満室稼働しているアパート

管理物件の半数は築20年以上だが、独自の空室対策で満室に導いているマサル不動産。新たに事業として不動産投資を始めるケースでは、土地代プラスアルファの価格で売り出している中古物件など、3000〜4000万円ほどの投資を推奨している。

「中古物件は価格が手ごろな半面、空室が多い場合や大規模な修繕が必要な場合もあります。また、新築時からの入居者が仮に退去した場合は、一気に数万円単位で家賃を下げた募集し

なければならぬケースもあります。表面上の利回りに惑わされてはいけません。我々のようなプロによる『目利き』が成功の近道」と菊地勝裕社長。

スタッフが賃貸仲介店の経験者が大半であり、不人気ポイントも熟知。例えば浴室とトイレが一緒の物件や、狭いワンルームなどは購入を避けたほうがベターと助言する。

また、老朽化したアパートなどを数多く管理しているからこそ、物件の隠れた強味にも気づける。物件それぞれ

れの特長を考慮し、高入居率を実現・維持できるか否かを判断していく。

「販売価格も適正なのか、さまざまなシミュレーションを行いながら検討します。もう少し安くならないか、というケースも少なくありませんので、交渉も行います。仮に交渉が頓挫したら別の物件を探すまで。収支の合わない物件を購入していただくわけにはいきません」と菊地社長。

上の写真のアパートは、中古物件として同社が顧客オーナーに仲介したものです。その後、管理を行い、独自の空室対策によって入居率は常に高水準。オーナーは家賃収入から借入れ金を返済しつつ、着々とキャッシュを蓄えた。今年、外壁を修繕してグレードアップを図れるほどの資金的余裕も出てきたという。



新築賃貸マンションも企画



現在、建築中の企画物件

菊地社長は「経営者の中にはさまざまな理由で『不動産アレルギ』の方もいるでしょう。確かに新築も中古も『買い方』を間違えると、取り返しのつかない事態になりますから、不動産投資は、どの会社と組むかが極めて重要です。ただ、警戒しすぎる必要はありません。あくまでも投資額を返済するのは家賃であり、店子です。また、不動産を担保に新たな資金調達もできますし、税金面でのメリットを得られる場合もあります。一步踏み出してみませんか」と呼びかける。