

ヒアリングの大切さ！そして確信へ！

2棟一括購入に成功

今回は2棟一括購入で、12・13棟目です。2019年度は、合計5棟の購入となりました。

今回は私にとって、初の学生をメインとした物件で、大学から徒歩7分の物件です。これまでは意図的に1R・1Kを避け、1LDK～3DKの間取りのファミリー物件を購入して参りました。これには2点理由があります。

<理由1>

1R・1Kは単身者がメインで、主たる属性は学生だったりします。入居年数として、単身者は4年周期、ファミリーは6年周期といわれています。

当たり前ですが入退去を繰り返すと、入居時の広告料・退去時の原状回復料がその都度発生し、それが収益を圧迫するわけです。

<理由2>

私は、古くても清潔感がある空間、広い空間で割安な賃料が、現状のマーケットのトレンドと考えています。そのため、広めの訳あり物件や、築古の物件の取得、運営を中心として参りました。

それらはリフォーム、リノベーションにより、住環境・住空間を劇的に改善できるので、その結果ファミリー層が長期間住んでくれる物件となるのです。

そんなファミリー層をターゲットとしてきた私が投資目線を変更し、1R物件を購入したのには、2つの理由があります。

(購入理由1)

今回の購入物件は、田舎の中の田舎物件です。しかし学生物件でありながら、オートロック、防犯カメラ、wifi付きと、セキュリティ、設備も完璧な物件です！ここまでの充実した学生用マンションはこのエリアでは皆無！敵無しの物件です！

田舎ですが、都会並みの環境が用意されていれば嬉しいに決まっています。都会では当たり前が田舎ではまだ。。。どの世界でもよくある話しです。

（購入理由2）

入居ターゲットが企業や大学に絞られている物件は、不動産投資の際に最も気をつけなければなりません。それは、企業や大学に依存度が高い物件は、その企業や大学が撤退すると、需要と供給のバランスを崩し、家賃1万円台物件が出てくるのです。

今回は学生依存度が高く、またキャンパス移転の噂を聞いていたので不安でした。賃貸仲介店のヒアリングを実施しましたが、それだと確信を得られませんでした。ということで、大学移転のことは大学生が一番知っているであろうということで、校内にお邪魔して直接学生さんにヒアリング、インタビューを断行しました！

学生さんのお話ですと、なんと2年前にこのキャンパスに看護学部が新設されて、移転の噂は他のキャンパスとのことでした。直近で大学がそのキャンパスに投資したわけですから、・・・移転はありませんよね。

要は移転しないと判断し、リスクと利回りの相関を試算し、利が大きかったため、今回の物件購入に至ったわけです。ネットの情報もありますが、根っこの情報は自分の足で稼ぐ、総論を各論まで落とし込む論理と行動が必要だと考えております。

やはり、1億円を超える投資ですから、自分自身が納得し、確信が必要です。単身用がダメという総論ではなく、自身が見出した各論が最終的に背中を押すのです。2020年はビッグウェーブが来る予感がします、みなさんも買える準備をしましょう。

東海地方 会社員 タケさん

■担当トレーナー：法身のコメント

タケさんにとって、2019年は正に転換点であったと思います。

単身物件とファミリー物件では平均の入居期間だけでなく、賃料の平米単価や必要な修繕費等の違いもあります。結果的には分散投資を行うことにより、賃貸経営はより安定するはずです。

是非ビッグウェーブを乗り越えて行きましょう！おめでとうございます。

法身 栄治