

入居率の高い立地限定物件を提供 不動産投資の生涯のパートナーを目指す

賃貸需要が高い「東京都心駅近の中古ワンルーム」に限定し、超ロングリターンのインカムゲイン狙いの不動産投資を提唱するパートナーズ。創業以来、増収増益を続ける同社の、独自のビジネスモデルを探る。



パートナーズ
吉村 拓
代表取締役

がある中で、なぜ「東京都心」、しかも「中古のワンルーム」なのか。同社の吉村拓代表取締役は大きく3つの理由を挙げる。

都心の再開発計画が 賃貸需要の下支えに

理由の一つが、東京における単身世帯の多さだ。単身者数が日本一なのは言うまでもないが、その割合は大阪、神奈川の2倍。「加えて近年、増加している外国人留学生の約50%が関東に、そのうち約70%が東京に集中しています」

留学生は裕福な家庭の出身者も多く、家賃滞納リスクも低い。大学キャンパスの都心回帰や晩婚化も背景に、都心の利便性の高い単身者用ワンルーム需要は今後も増えていくと予測する。二つ目が東京のポテンシャルを示すGDPの高さだ。東京都

パートナーズ 至極の鉄則3ヶ条とは？

1 新規物件の提案は2回まで

新規顧客への物件の提案は2回まで。それ以上の提案は、顧客の意思を尊重し無理には行わない

2 都心9区駅徒歩5分以内

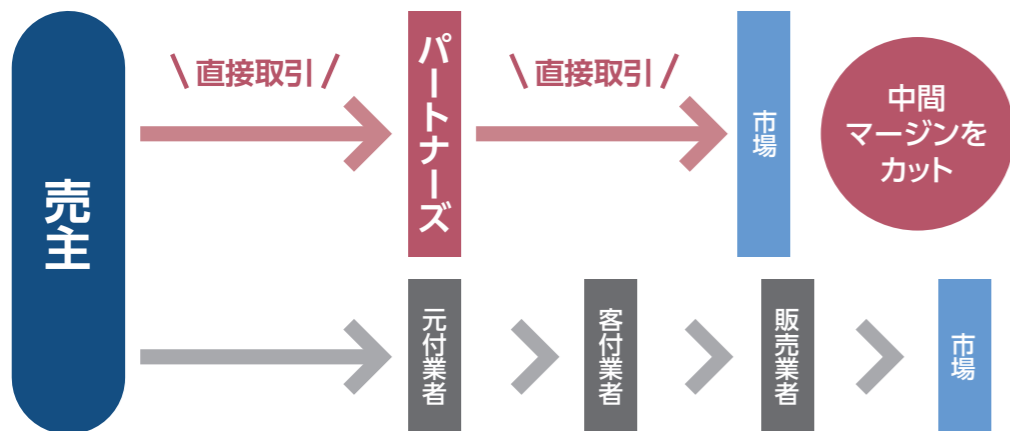
空室リスクを極力下げるため、入居者を集めやすい都心9区駅徒歩5分圏内の物件を提案^{*2}

3 一生涯のパートナーを目指す

不動産投資は購入、運用、売却、その全てが重要。顧客との長期にわたるパートナーを目指す

*1.2 都心9区とは：千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区、渋谷区、目黒区、文京区、世田谷区。ただし9区以外の区でも駅徒歩3分以内の物件であれば紹介する場合もある

直接取引で中間マージンをカット



賃貸需要が期待できるといふ。

都心中古ワンルームは 家賃下落リスクも低い

新築より「都心の中古」、一棟より「ワンルーム」を提唱する三つ目の理由は、割安な物件の取得を検討できる点だ。

「不動産投資で利益を上げていくには、入口つまり物件取得時に、いかに適正価格で購入できるかが肝心です」と吉村代表取締役は語る。その観点から、投資として質と価格のバランスを考えるなら、新築より中古物件のほうが優位性が高いと指摘。割安な中古物件ならローンで複数の物件を所有して、リスクを分散させることも可能だ。

「都心人気エリアの賃貸物件の賃料は物件価格に比べ、景気などの外的要因の影響を受けることは少なく、需給バランスで決まります。賃貸ニーズが高い物件を所有している限り、家賃下落リスクも低く抑えられます」

キャピタルゲイン（売却益）ではなく、長期で家賃収入を得るインカムゲイン狙いの手法を



同社では、不動産投資に関するセミナーを毎月実施。物件選びから購入後の管理まで、詳しい説明を行っている

同社が勧めるのもそのためだ。 圧倒的な仕入れ力で 希少物件を発掘

近年の不動産投資ブームもあり、東京都心部の物件獲得競争は熾烈を極めている。不動産投資の中では、比較的少額で始められる中古ワンルームとはいえ、お宝物件は「高値づかみ」となるリスクも懸念される。

ここで差別化のポイントとなるのが、同社の圧倒的な仕入れ力だ。11年の創業以来、同社は7年間、物件の仕入れ業務に力を注ぎ、増収増益を実現。その間、培ってきたノウハウを活かし、今年1月から個人投資家への直接販売も開始した。

取り扱うのは現所有者からの直接取引の「川上物件」のみ。仲介業者を省くことで、中間マージンのカットを実現している。毎月1000件近い物件情報が寄せられる中、同社が実際に仕入れるのは月に70〜75件ほど。そのうち、立地、価格などの厳しい条件をクリアした上で個人に提供できる物件は1%を切る。

吟味を重ねた物件への自信は、同社が物件提案の際「至極の鉄則」の一つとして挙げる「新規物件の提案は2回まで」というルールからもわかる。

社員の配置も独特だ。営業系スタッフのうち、物件の販売に従事するのは専属のコンサルタント1名のみ。物件が良ければ、無理な営業活動をしなくても買手がつくという考え方をもち、仕入れに注力。必要のない販売スタッフの人員費は価格に還元する。

こだわりの投資の入口の物件選びだけではない。同社の社員は、宅地建物取引士や不動産コンサルティングマスター、賃貸不動産経営管理士といった有資格者ぞろい。プロ集団としての知見、ノウハウを結集し、購入、運用、売却までトータルでサポートを展開している。

老後の生活も見据え、長期で安定的なマンション経営を実践していく上ではパートナー選びが肝心となる。同社は、顧客との「一生涯の付き合い」をミッションに掲げている。

問い合わせ先

株式会社パートナーズ

〒141-0022
東京都品川区東五反田2-8-8
FLEZIO五反田7階
☎0800-100-7002
http://www.partners-re.co.jp