

独自の魅力、
優位性を追求し
地域で一番に選ばれる物件に

24時間比較○若き天才起業家vs.大企業リーダー

PRESIDENT

53期連続
No.1
ビジネス誌

毎月第2・第4金曜日発売 2021.10.1号 プレジデント 市場価格780円



How To Not Be Distracted

脱ダラダラ大全

「24時間」

最強の使い方

稼ぐ人稼げない人で、
「午前と夕方の予定」に大差!



PRESIDENT2021.10.1号掲載広告抜刷

投資用マンションの開発・販売を手掛け、昨年実施された不動産投資会社のイメージ調査^{*}において「物件力」「支持率」「安心して任せられる」の3項目でナンバーワンを獲得したヴェリタス・インベストメント。同社の川田秀樹社長に、マンション経営の現状や自社物件のことだわりについて聞いた。

コロナ禍においても安定性を維持している

「コロナ禍の当初には、都心の賃貸物件の入居率や賃料が下がるのではないのかとの声も聞かれました。しかし、少なくとも当社のマンションで現状そうした動きは見られません」

ヴェリタス・インベストメントの川田社長はそう語る。実際、同社が展開する物件の入居率は、コロナ禍以降も99%超を維持。賃料についても大きな変動はないという。

「時間を味方に付け、長期運用で資産を形成していく。これがマンション経営の基本です。これまでにもリーマンショックや東日本大震災など多くの危機が日本経済を襲いましたが、中長期で見れば都心の賃貸物件が大きな影響を受けることはありませんでした。こうした安定性こそ、不動産への投資が支持される理由だと考えています」

また、手元に多額の資金がなくても、銀行から融資を受け、レバレッジを利

ヴェリタス・インベストメント

洗練の投資用マンション「PREMIUM CUBE」シリーズを展開

独自の魅力、優位性を追求し地域で一番に選ばれる物件に

■マンション経営、ここがメリット!

年金対策	保険対策
足りないと騒がれている老後の年金を安定した家賃収入が補う。サブリースを付けることにより、空室リスクの心配もない。	オーナーに万が一のことがあっても、団体信用生命保険が付いているので、大切な家族に無借金のマンション(資産)が残せる。
相続税対策	資産形成
現金と比べて評価額を60%程度に抑えることが可能。複数のワンルームマンションにすることで現金化、分割も容易となる。	ローンを活用することで毎月少額でマンション経営がスタートでき、ほかの金融商品よりも安定性、高利回りが期待できる。



川田秀樹

(かわだ・ひでき)

株式会社ヴェリタス・インベストメント
代表取締役社長

1972年生まれ。青山学院大学卒業。不動産業界の前職では会社のNo.2としてIPOに携わり、設立4年目で株式上場を果たす。2008年、ヴェリタス・インベストメントを設立。

多様な差別化。ポイントで高い競争力を実現

不動産投資の安定性。これを支えるのは、何より物件の競争力だ。そこで、

かけて資産形成を進められるのも利点だ。歴史的な低金利が継続している現在は、融資を受けるのに適したタイミングといえる。実際、同社の物件のオーナーには自己資金の少ない若年層も多く含まれている。

「中心は20代から40代のお客さままで、月々の賃料収入でローンを返済。定年までに完済し、その後は賃料収入を私的年金にされるという方が多いです」と川田社長は説明する。一方で、融資の際には団体信用生命保険に加入するため、万一の場合もその保険で残りのローンは完済され、家族に負担をかけることなく、マンションの所有権と賃料収入を引き継ぐことができる。これも不動産投資のメリットである。

*日本トレンドリサーチによるサイトのイメージ調査。



リーズは、単身者に根強い人気のある渋谷区、目黒区、港区、世田谷区、品川区、新宿区を中心とした東京23区内、あるいは横浜・川崎市内のターミナル駅から徒歩10分以内という立地にこだわっている。

「近年、都心部での土地取得が難しくなるなか、郊外で開発を進める事業者も増えています。しかし、収益確保を目指す物件であれば、家賃が高いレベルで維持できる可能性が高く、売却の際も値崩れが起きにくい場所での開発は必須というのが私たちの考え。事実、当社物件のオーナーさまには、購入時よりも高い価格で売却されている方も少なくありません」

そして物件づくりでは、「地域で一番に選ばれる物件」を目指して独自性を追求。国内外で活躍するデザイナーも起用され、物件のつくりは一棟一棟すべて異なっている。

「入居者層のニーズや嗜好は、エリアが少し違うだけでも大きく異なることがある。そのため、綿密な市場調査を行い、それぞれに適したコンセプトを設定するようにしています」

入居者は住まいを決める際、通常複数の物件を比較する。そのとき、「どれだけ気に入った点があるか」が決手になる。理想通り、またそれ以上の物件と同じ素材を使ったオリジナルキッチン、十分な収納スペースなどを得意。「手ぶらキー」をはじめ、最新技術も導入している。

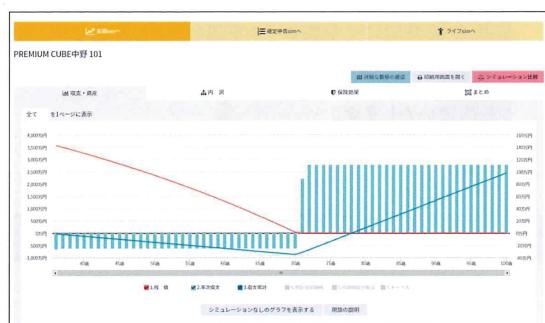


「PREMIUM CUBE 新宿中井」の外観とエントランス（完成予想図）。3路線3駅を利用可能で、最寄りの西武新宿線中井駅は徒歩2分の近さ。閑静な住宅地にマッチした高級感あふれる低層住宅だ。



紹介案件の多さは オーナーからの信頼の証し

とで、高い競争力を実現しているのだ。



オーナーには、所有物件の状況確認や運用シミュレーションが行えるツールを無償提供している。

マンション経営では物件購入後のサポート体制にも留意が必要である。ヴェリタス・インベストメントは賃貸管理、建物管理のサービスを一貫して提供している。

「入退去の手続きやクレーム対応など、マンション経営に関わる煩雑な業務はすべてお任せいただけます。また、オーナーさまから物件を借り上げ、規定の賃料をお支払いするサブリース契約BE」シリーズは、注目に値する投資

ボート体制にも留意が必要である。ヴェリタス・インベストメントは賃貸管理、建物管理のサービスを一貫して提供している。

将来的な不確実性がますます高まる今

の時代、資産形成においても能動的な取り組みが求められる。そうしたなか、確かな実績を持つヴェリタス・インベ

ストメントの「PREMIUM CUBE」シリーズは、注目に値する投資

事業者の経営状況も気になるところだが、同社は昨期、過去最高となる約30億円を売り上げ、対前期比で約20%の増収を記録。自己資本比率は40%超と、不動産業の平均値を大きく上回っている。物件開発の計画も3年以上先を見据えて進行中だという。こうした経営状況も、数ある事業者のなかから選ばれる要因の一つだろう。オーナーからの信頼は紹介案件の多さにも表れており、新規顧客のおよそ8割は既存顧客からの紹介のことだ。

実際に投資するに当たっては、開発

期間限定の特典付き！
マンション経営
WEB面談
申し込み受付中

ヴェリタス・インベストメントは現在、自社サイトにてWEB面談を受け付けている。面談を実施した人には、プレゼントも進呈中だ。

詳しくはこちら！



対象といえそうだ。

A

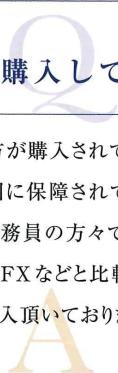
マンション経営 Q&A

(株)ヴェリタス・インベストメントがお答えします。



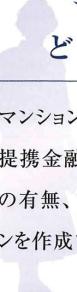
どんな人が購入していますか？

いろいろな年代・職業の方が購入されていますが、特に多いのは将来の年金や保険が国に保障されていない30~40代の一般企業のサラリーマン、公務員の方々です。自己責任で行うハイリスクな商品である株やFXなどと比較して、安心・安全・手間いらずな商品としてご購入頂いております。



働きながら副業でやるには大変では？

当社の販売するマンションは一切手間がかかりません。入居者募集、契約・更新手続き、家賃の集金・送金、延滞家賃の督促・回収、退去立会い、修繕の手配まで一括して当社が代行する賃貸管理システムをご用意しております。



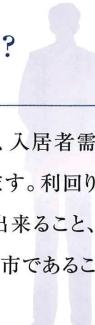
マンション経営を始めるには どれくらいの資金が必要ですか？

マンションの購入代金は自己資金0円からご検討できます。当社提携金融機関にて全額ローンを組むことも可能です。自己資金の有無、ローンの年数などご希望に応じて無料でシミュレーションを作成いたします。



都心の物件のメリットは？

購入者様のメリットを確保するために、利回りが高く、入居者需要が高いエリアに限定してマンション開発をしております。利回りを高くするには適正な範囲で高い家賃設定が出来ること、入居者需要が高いエリアは人口増加を続けている都市であること、これらを踏まえると必然的に都心になります。



入居者は確保できますか？

当社の販売するマンションは、その地域で潜在的に入居者需要が多くあることが前提であり、デザイン、コンセプト、提携企業サービスなど、付加価値を追求して入居者ニーズに応えます。土地のポテンシャル、建物のポテンシャル、そして賃貸募集の実務においては当社の募集努力だけではなく、都心に店舗を構える賃貸業者の協力を得ながら迅速に入居者確保に努めます。賃貸状況を一切気にせず安定収入を得たい方には当社がマンションを借上げて毎月一定額を必ず送金するサブリースシステムのご用意もあります。この場合は、当社が入居者を再募集し、賃借人の有無にかかわらず家賃収入が得られます。(※サブリースシステムは物件により条件が異なります。)

