

## きっかけは資産運用への意識！REISM 物件オーナーに聞く

# リノベーションワンルーム投資を始めた理由

東京の住居環境をリノベーションで豊かにしてきたリズム株式会社（本社：東京都渋谷区桜丘町 13-3 代表取締役：齋藤信勝）は、独自の「再生思想・技術」をライフスタイル全般に拡張し、リノベーション賃貸ブランド「REISM(リズム)」の運営をはじめ、不動産投資用物件も取り扱っています。



2万人の入居待ち行列で  
空室リスクを回避



2億件のビッグデータに  
裏付けされた物件選定



金融機関からの高い評価  
好条件で融資が可能に

REISM の不動産投資は、買ってから終わりではなく、買ってからの付き合い方こそ大切にしていきたいという哲学があります。REISM との出会いを通じて、豊かに暮らす、楽しく暮らす。そのための下支えとなる安心のために、私たちにできるすべてを不動産投資の新しいカタチとして、個性の数だけ住みたくなるデザインを REISM のリノベーション技術で実現します。「住む人の満足」が「持つ人の満足」につながる REISM のリノベーション投資。REISM は、東京で、自分らしさが詰まった生活を過ごし続けるために必要なライフプランも、デザインすることによって、自分らしく生きたいと思う人たちのライフスタイルを総合的に上質にする“トータル・ライフスタイルブランド”を目指しています。

近年の世界的なインフレの影響で、日本でも物価高となり、不安定な状況が続いています。そんな世界情勢の中、資産運用のひとつとして「不動産投資」に関心が高まっています。「不動産投資」はインフレで現金の価値が下がっても、現物資産（不動産）であれば価値が下がりにくだけでなく、投資期間中は入居者から家賃収入を得られるので、大切な資産を守ることができます。中でも、ワンルーム投資であれば、少ない予算で希望にあった物件が見つかりやすいため、初心者でもはじめやすく、人気が高まっています。一方で、不動産投資をはじめるとは不安という方も。

今回は、中古ワンルームマンションを中心とした不動産投資用物件を取り扱う REISM のリノベーション不動産投資に着目します。また、実際に REISM でリノベーションワンルーム物件を購入し、投資をしている方に「なぜ REISM 物件への投資に至ったのか」経緯と理由をお伺いさせていただきました。

## ■「不動産投資」に関心が高まっている理由3つ

### 1. 少ない自己資金で老後資金を準備できる

数十万円の頭金で、数千万円の資産を築けるのが不動産投資、中でも中古マンション投資の強み。投資用ローンを活用することで全額を事故資金で物件を購入するよりも、収益性を高めることができます。

### 2. ローン完済後の年金対策ができる

年金と家賃収入の2本の収入源を確保することで、老後を安心・豊かにします。ローン完済後に毎月の家賃収入を見込めるため、老後の年金の補填としても期待ができます。

### 3. 税金対策で負担を減らせる

確定申告で、借入金の利息や固定資産税などの費用は必要経費として節税できる可能性があります。また、現金での相続より、土地・建物での相続の方は課税評価額が下がるため、課税される金額が少なくなるため、相続対策として負担を軽減できます。

## ■冬の時期、セミナー申込数は増加傾向に！

REISMでは、不動産投資を検討されている方に向けたセミナーや無料相談会を定期的に開催しています。最近では、オンオフハイブリット形式で開催をしているため、参加者も気軽に受講することができています。昨年2021年11月～2022年10月の申込数平均83件に対し、昨年2021年12月～3月にかけての冬の時期の申込数は、平均179件と約2.1倍に増加しています。

※REISM不動産セミナー申込数より

## ■なぜこの時期に投資（購入）の関心が高まるのか。REISM担当者の見解

忙しい年末を終え、新年を迎えるにあたって「来年はこれにチャレンジ！」と計画を立てる際にお金のことがよぎる方が多いはず。特に会社員は年末に手にした源泉徴収票で自分の年収や納税額を意識したり、ボーナスの使い道を決めていなかったり「お金のことはこのままで良いのかな？」「このままのお金は運用のきっかけになるのかな」と“運用”に踏み出すきっかけとなる機会が普段に増してあるのではないのでしょうか。特に近年では為替の極端な動きを目の当たりにする中で、今後さらに動きの大きい金融商品よりも、安定的な実物の不動産に目を向ける方が増えていくと想定されます。（REISM広報担当 園部）

## ■REISMの不動産投資が選ばれる理由・特徴

不動産投資の一般的なリスクは空室と家賃下落。リズムのリノベーション投資は、リスクを回避し将来の不安を解消いたします。

### ◇2万人の入居待ち行列で空室リスクを回避



空室リスクの少ない安定した不動産運用を行うには、長期的に入居者から選ばれ続けることが重要です。世界各国のイメージを施したREISMのリノベーション空間を34シリーズにて展開し、現在2万人の入居待ちとなっています。また、REISMのお部屋にはウェイトリング登録という機能があり、ご希望の物件がすでに入居中となっている場合でも、退去の予定があるとメールで優先的にお知らせしてくれます。ウェイトリング機能登録者様限定の特典や暮らしの豆知識やイベント情報がチェックできるなど充実した機能。フルリノベーションによって「住む人」の住みたいニーズを育て、ウェイトリング機能を実装することで、物件オーナーの不安のひとつである空室のリスクを回避しています。

### ◇2億件のビッグデータに裏付けされた物件選定



REISMでは、不動産価値を客観的に捉えるためのクローラー技術や商圈分析、専門的ノウハウを活かした情報収集力で、長期の運用価値が高い物件のみを厳選。資産価値を左右する建物の状態とその継続性もきちんと見極めた上で「その物件のこれから」を独自に数値化したデータ等の資料を添えて、安心して永くご所有いただける物件をご提案しています。

## ◇金融機関からの高い評価により好条件で融資が可能



2022年9月より、REISMの不動産投資において、最長35年ローンが組めるようになりました。一般的に、中古不動産は「多額の頭金が必要・ローン年数が短い」傾向にあるとされています。しかしREISMでは、リノベーションやインスペクションへの取り組み・実績が金融機関から高く評価。業界内でも特に有利な条件での融資獲得\*が可能となっています。

## ◇REISM 入居者の高いコミット

REISMにお住まいのみなさまがリノベーション暮らしを楽しむコミュニティサイト「REISM サンカク」。「REISM サンカク」は、リノベーション暮らしを楽しくするコミュニティサイトです。REISMのお部屋での過ごし方や東京の好きな街のことを話したり、リノベ暮らしがより楽しくなるワークショップやイベントなどコンテンツを多数用意。入居者の高いコミットを保ち、ファンを育てる仕組みを実現しています。

## ■REISM 物件オーナーに聞く！なぜリノベーションワンルーム投資を選んだのか

### ・R.Tさん 購入時29歳 女性 勤務先：監査法人

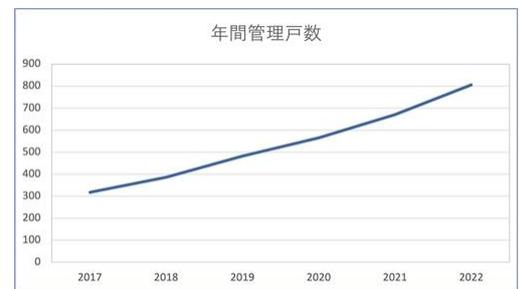
昨年末の円安(物価上昇)が始まった頃、年末ボーナスも含め、銀行にある自分の預金が目減りをしている不安があり、資産運用を意識し始めました。数ある運用商品の中から、どのようなものが自分に合っているか考えたところ、仕事柄、金融商品をすることに制限があったこと、不動産は定期的な収益(インカムゲイン)と売却益(キャピタルゲイン)がある事を大学の専攻で学んだ知見があったので不動産を選びました。

数ある不動産の中でも、単身者向けのワンルーム賃貸投資は、ファミリータイプよりも最初に必要な資金が少なく済んだり、次の入居者が見つかりやすく、初心者でも始めやすいという認識がありました。

今年の3月から全部で計5社の不動産会社と接触しましたが、REISMの「古いものを活かして、新しいものをつくる」というリノベーションならではの他社にはない考えに魅力を感じたのがREISMを選んだきっかけです。また、REISMの入居者の方はインテリアを楽しんだり、自分らしい暮らしを大事にしている方が多い印象があったので、お部屋も大事にしてくれるのではないかと思います。また、REISMを選んだもう1つの理由として、オーナー同士が交流できるコミュニティがあることも決め手となりました。現在、リモートワークのため、年代や業種の異なる人と接触することで、自身の知見が広がり、気軽に意見交換ができる場所があることが嬉しく感じています。

## ■REISM 管理戸数 800 戸達成！

現在、REISMの物件管理戸数は2,575戸となっており、その中でも、住む人の個性を反映できる34個のリノベーションシリーズの管理戸数は800戸を超えました。今後も個性の数だけ住みたくなるデザインをREISMのリノベーション技術で実現し、「住む人の満足」が「持つ人の満足」につながるREISMのリノベーション投資事業拡大に向けて取り組んでいきます。



## ■自分らしい暮らしを叶えるREISMのリノベーション事業とは

REISMのリノベーション事業は人生を楽しむ・豊かに暮らすためのサービスを提供し、自分らしく生きたいと思う人たちのライフスタイルを総合的に上質にするサポートをしています。REISMは古くなったマンションに新しい命を吹き込むことで価値を生み出す「再生主義」を掲げており、物件価値が下がると言われている築年数30年から40年の物件の配管を取り替えるなどフルスケルトン状態にして、インスペクションを行い、新しい付加価値を与えることによって中古マンションの再生事業に取り組んでいます。

入居者が自分らしい暮らしを叶えられるようにREISMならではのサービス、考え方でリノベーション賃貸を提供しています。ニューヨークの都市をイメージしたレンガの壁が特徴的な「Brick」や南国リゾートのような暮らしを楽しめる「Loco」など世界のライフスタイルに基づいた「クラシック・デザイン」をコンセプトにした34個のリノベーションシリーズによって、入居者は個性や趣味に合う空間を選ぶことができます。また床材に使用されている無垢材など時が経つにつれて味わいを増す天然素材や、入居者の個性が反映できる余白をもたせた空間を提供することにより、自分らしい暮らしづくりをサポートしています。



## ■リズム株式会社について

会 社 名：リズム株式会社（代表取締役社長：齋藤 信勝）

資 本 金：1 億円

所 在 地：〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町 13-3

事業内容：国内外の不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介並びに保有、運用

U R L：<http://www.re-ism.jp/>

2005 年設立当時より手掛ける“中古不動産リノベーションを強みに、「住む人(入居者)」と「持つ人(投資家)」に対して、“LIFE PLAN”(豊かに暮らす)と“LIFE STYLE”(楽しく暮らす)の両軸から人生が豊かになるようなサービスを、不動産の枠を越えて提供します。当社が運営するリノベーション賃貸ブランド「REISM」では、コンセプトに基づいたデザインと素材にこだわった住環境だけでなく、ファッションやアート、インテリアを日々の生活に取り入れることで、自分なりのこだわりをインストールした自分らしい東京ライフを形づくることを提案しています。2022 年 12 月現在、東京 23 区でテーマの異なる 34 個のリノベーションシリーズを展開し、手掛けた空間は 805 戸を突破しております。

本件に関するお問い合わせ先

REISM PR 事務局（サニーサイドアップ内）

担当：奥抜（090-9152-6320）、阿部(080-3272-8053)、鶴園

TEL：03-6894-3251 FAX：03-5413-3050 E-mail：[reism@ssu.co.jp](mailto:reism@ssu.co.jp)