

**リノベーション賃貸ブランド「REISM」監修！東京ワンルームマンションオーナー必読！
『リノベーション投資入門』3月26日（月）発刊！**

～あなたの物件の“稼ぐ力”を10%アップする方法を教えます。～

著者：寺内直哉（リズム株式会社 アセットソリューション事業部部長）



リノベーション賃貸ブランド「REISM（リズム）」を運営するリズム株式会社（渋谷区、代表取締役社長 齋藤信勝、以下REISM）は、東京ワンルームマンションへリノベーションを施す投資手法を詳細解説した入門書『リノベーション投資入門』を、3月26日（月）より発刊します。

今回発刊する『リノベーション投資入門』は、数ある不動産投資の中でも際立って安定性の高い東京ワンルームマンション投資に対し、物件の“稼ぐ力”をアップさせる手段としてリノベーションを推奨する入門書です。昨今の不動産投資ブームでマンションやアパートを購入した方は多いですが、人口減少に加え、物件の老朽化による空室リスクによって、投資の前提が崩れる可能性は大いにあります。リノベーションとは、既存の物件に大規模な改修を施して、設備や間取りの変更を行うこと。

本書は、投資初心者の方でも「リノベーションがいかに資産形成に効果のあるものなのか」を、本質的なところから理解いただくため、具体的なリノベーションの解説の前に、アパートやマンションなどを購入して家賃収入を得ることや、購入した物件の価値が上がった際に売却し、その差額で利益（売却益）を得るといった根本的な「不動産投資の仕組み」のほか、単身世帯数の増加で需要が高まっているという社会背景を踏まえた「東京ワンルームマンションの特徴」についても、財務会計的な観点から詳細な解説を行っています。また、その過程を通じて不動産投資に必要な不可欠な投資リテラシーを高めていただける構成にもなっています。

本書の著者であるリズム株式会社 アセットソリューション事業部部長 寺内直哉は、20年以上「東京ワンルームマンション投資」に携わり、個人として投資も行ってきた中で、「入居者に対して付加価値の高い空間を創り上げることで、高い費用対効果を生み出すことが出来るというリノベーションという投資手法の「発展的な可能性」について、包み隠さず解説したい。（「今」出版に至った理由などあればお伺いしたいです。）」という想いから、本書の執筆を始めました。

投資物件として安定性のある東京ワンルームマンションこそ、リノベーションを施す合理性を、豊富なデータをもとにロジカルに解説した初の書籍。すでに物件を購入している人はもちろん、これから物件購入を検討している人にも役立つ内容が満載です。リノベーション投資で、あなたの物件の“稼ぐ力”を10%あげてみませんか？

◆書籍概要

『リノベーション投資入門』

定価：本体 1620 円（税込）

発売日：2018 年 3 月 26 日（月）

判型：B5 判／本冊 278 ページ

構成：プロローグ 不動産投資の魅力とは？

チャプター 1 賃貸業としての不動産投資

チャプター 2 東京ワンルームマンション経営の再確認

チャプター 3 リノベーションの基本的な考え方

チャプター 4 リノベーションの必修項目

チャプター 5 リノベーションの費用対効果

チャプター 6 REISM のリノベーション

チャプター 7 リノベーション実践編+Q&A



◆リノベーション投資の 3 つのススメ

✓経営に安心感を得られる

リノベーションを施すことで他の物件との差別化につながり、リノベーションの人気の高さと希少価値から市場の需要を強く惹きつけるので、入居者退出後の空室が長引く不安を解消できます。

✓満足度が高い

市場において希少価値の高い魅力的な居住空間を提供することで、オーナーは自身の資産形成が入居者の毎日の幸せにつながっているという満足感を得られます。

✓費用対効果に優れている

入居者入れ替え時の空室期間の短縮はもちろん、家賃を引き上げても運営費の増加を伴わないこと、リノベーション費用は会計上の資産として計上されるため、ほぼ全額を「減価償却費」として経費化できる側面もあり、結果として費用対効果に優れているといえます。

◆著者プロフィール

寺内 直哉（てらうち なおや）

1972 年生まれ。上智大学経済学部卒業後、ワンルームマンションデベロッパーにて営業職で経験を積んだ後、人材教育や社内改革に中心メンバーとして加わり、リズム株式会社起業に参画。現在は同社にて、物件紹介、リノベーション、金融機関借換、仲介による売却と、所有から運用、売却まで幅広く顧客の要望に沿ったコンサルティングを行っている。個人としても、都内のワンルームマンションを中心に、5 戸の区分所有賃貸経営を実践中で、賃貸経営歴は 15 年。公認不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士、FP 技能士 1 級。



<著者コメント>

私は仕事として「東京ワンルームマンション投資」に 20 年以上携わっていますが、個人としても 15 年にわたり、東京ワンルームマンションを中心とした不動産投資を行っています。本書では、そんな私自身の個人投資家としての経験も踏まえ、「リノベーション」という投資手法が持っている「発展的な可能性」について、包み隠さず詳細に解説しています。この投資手法を理解することは、「物件を買って、所有して、売る」という私たち投資家が行う一連のプロセスに、多大な影響を与えてくれます。リノベーションは主に、物件を所有している間の収益を引き上げる目的で行いますが、仮に 10%を超える費用対効果を見込めるなら、「物件を買う、もしくは売る」というステージにおいても、選択の幅が大いに広がることになるのです。不動産投資には「長期的な視点で考えればこそその妙味」というものがありますが、長い年月の間にはさまざまな情勢の変化もあり、想定したようにいかないことの方が多いかもしれません。私たちの資産形成を柔軟で強固なものにするためには、取りうる選択肢が数多くあるに越したことはありません。そのような選択の幅を広げるという意味合いでも、東京ワンルームマンションへのリノベーションは、私たちにとって非常に有力なツールであることは間違いのないのです。

<新刊「リノベーション投資入門」出版記念セミナー開催！>

キャッシュフローとマーケティング 2つの視点でリノベーション不動産投資を大解剖！？

■セミナー概要：不動産投資の仕組みや東京ワンルームの特徴をはじめ、リノベーションがいかに資産形成に効果のあるものなのかを、キャッシュフローとマーケティングの2つの視点から紐解いていきます。パフォーマンスを最大限に高められる手法を、体験談や図表を交えながら分かりやすく解説します。

■日程：

- 4月8日（日）11:00－14:00／国際フォーラム（東京都千代田区丸の内3丁目5-1）
- 4月22日（日）11:00－14:00／渋谷区文化総合センター大和田（東京都渋谷区桜丘町23-21）
- 4月28日（土）11:00－14:00／REISM（東京都渋谷区桜丘町13-3）
- 5月12日（日）11:00－14:00／国際フォーラム（東京都千代田区丸の内3丁目5-1）
- 5月26日（日）11:00－14:00／新宿住友ビル（新宿区西新宿2-6-1）

■プログラム：

-第1部-「2020年の景気下の不動産投資戦略」

- ・2020年による不動産市場への影響とは？
- ・統計データに基づいた不動産投資成功のファクターとは？

-第2部-「CFから見たリノベーション不動産投資大解剖！？他ではできないリノベーション投資の本質？」

- ・実例からみる不動産投資の仕組み
- ・エリアで比較！図でわかるリノベーション不動産投資のメリット
- ・成功するリノベーション手法と費用対効果

-第3部-「新時代の不動産投資戦略」

- ・不動産プロダクト戦略
- ・不動産マーケティング戦略
- ・不動産アービトラージによる出口戦略

-個別相談-

不動産投資に関するあらゆるご質問にお答えします。日ごろ疑問に思っている内容や税金のこと、ご自身のケースのシミュレーションなど、専門のコンサルタントが丁寧に説明します。

◆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

URL：<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。2018年3月現在、東京23区でテーマの異なる30個のリノベーションシリーズを展開し、手掛けた空間は484戸を突破しております。