

ド素人が行う 不動産経営戦略

～その1～

■ 推奨環境 ■

このレポート上に書かれているURLはクリックできます。できない場合は最新の*Adobe Reader*を無料でダウンロードして下さい。

<https://www.adobe.co.jp/products/acrobat/readstep2.html>

■ 著作権について ■

このレポートは著作権法で保護されている著作物です。下記の点にご注意戴きご利用下さい。このレポートは著作権はれぽさんに属します。

著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても、複製、転載、流用、転売等することを禁じます。このレポートの開封をもって下記の事項に同意したものとみなします。

このレポートは秘匿性が高いものであるため、著作権者の許可なく、この商材の全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。

著作権等違反の行為を行った時、その他不法行為に該当する行為を行った時は、関係法規に基づき損害賠償請求を行う等、民事・刑事を問わず法的手段による解決を行う場合があります。

このレポートに書かれた情報は、作成時点での著作の見解等です。著者は事前許可を得ずに誤りの訂正、情報の最新化、見解の変更等を行う権利を有します。

このレポートの作成には万全を期しておりますが、万一誤り、不正確な情報がありましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を追わないことをご了承願います。

このレポートのご利用は自己責任でお願いします。このレポートの利用することにより生じたいかなる結果につきましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を負わないことをご了承願います。

もくじ

プロフィール	3 ページ
経歴	4 ページ
きっかけ	5 ページ
メリット	6 ページ
デメリット	7 ページ
実践編	8 ページ
新築より中古	1 0 ページ
属性を知る	1 3 ページ
ワンルーム？ 1 棟？シェア？	1 7 ページ

◇プロフィール◇



ハンドルネーム

れぽさん

不動産経営歴

2013年2月～

不動産収入

毎月平均40万円

*純粋に家賃収入からローン等経費を引いた毎月の手残りです。

2019年8月現在

3棟 23戸 所有中 内区分所有が3戸 テナント2(スポーツジム・エステ)

◇家賃収入実績

90万円(約/毎月)

◇売買収益実績

350万円(1戸のみ売却)

◇減価償却等における税控除額

70万円(約/年間)

◇経歴◇

- | | | |
|-------|-----|--|
| 2012年 | 12月 | 保険以外で、残された家族への財産をどうするか考え始める |
| 2013年 | 2月 | 福岡市の一等地に新築区分マンション2戸取得 |
| 2013年 | 11月 | 神奈川県川崎市に新築区分マンション1戸取得 |
| 2016年 | 12月 | 福岡市の開発地区に新築区分マンション1戸取得 |
| 2017年 | 12月 | たまたま立ち寄った本屋で不動産経営の本を買い、
不動産収益に対して考えを改める |
| | | 鬼の活動でなんとか不動産会社と金融機関を見つける |
| 2018年 | 6月 | 1棟6戸 1棟8戸を同時に取得 計2棟18戸 |
| 2019年 | 7月 | 川崎の区分マンションを売却 約350万円プラス |
| 2019年 | 10月 | 福岡県の観光地に1棟5戸(うち2戸テナント)を取得 |

◇きっかけ◇

重要！

僕自身が病気や事故で亡くなってしまった時に、
家族は生活できるのか？

これが大きな理由です。

ココでは記載しませんが、
当時僕の周りで色々なことがありました。
その時、率直にそう思い色々調べたのがきっかけです。



たまたま本業(普段は営業職)の取引先の方が不動産経営を行っており、
その方に業者さんを紹介頂いて不動産を取得しました。

所有後に**家賃収入・税金控除等**の恩恵を受け、更に良さを知りました。

◇メリット◇

- 家賃収入がある(インカムゲイン)
- 売買による収益化が可能(キャピタルゲイン)
- 資産が増える
- サラリーマンでも確定申告を行うことで税の還付がある
- 団体信用保険に加入していれば、何かあっても残された家族が安心
- 知識が増える
- 経営感覚が身につく
- 建築業界の繋がりが出来る



◇デメリット◇

- 大きなお金が動く為、心が不安になる
- 空室によるリスクがある(家賃が入ってこない)
- 自然災害や周辺での事件により、空室のリスクがある
- 無知識でやり続けると、何かあった際にリカバリーが出来ない
- 管理会社に任せっきりだと、修繕費用が高くつく
- 悪徳な不動産を平然と案内してくる業者がある

結論から言うと、**不動産経営は会社の経営と同じ**です。

無知識から始めても構いませんが、

ずっとそのままでいると、後で自分が後悔をします。

しかし自分が成長すれば、株やFXと違って自分の知識とアイデア次第で
いかようにもリカバリ出来るのが不動産経営です。

(失敗を、指くわえて見過ごす事がなくなるのです)



ここからは、
もし僕が不動産経営がド素人だったとして、
これから【不動産をはじめよう！】
と思った時に、何をどうやっていくのか？

戦略と計画そして気をつける事を、
自分なりに記述していきたいと思います。



1.新築より中古	第1章にて
2.属性を知る	第1章にて
3.ワンルーム？1棟？シェア？	第1章にて
4.立地と環境	第2章にて
5.見学	第2章にて
6.管理会社	第2章にて
7.税金	第3章にて
8.運用	第3章にて
9.新戦略	第3章にて

1.新築より中古

まずは何と言っても、**新築物件より中古物件を選びます。**

理由は2つあって、1つは中古物件が**購入価格が安い**から。

2つ目は新築は購入直後から価値が下がるからです。

当然中古も価値は下がっていきませんが、元から安く買っているので新築物件ほど**出口戦略**で困ることがありません。

ということ？

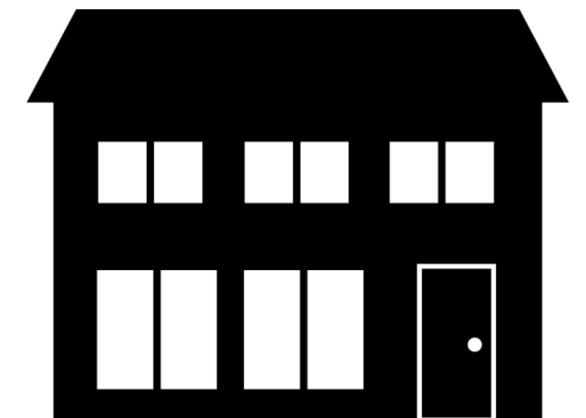
資産価値の下落です。建物に限らずですが、物には必ず資産価値があります。建物で言うと木造か？鉄筋コンクリートか？によって資産価値は異なりますが、長く見て**戸建てやアパートは約30年、マンションは約50年で建物の価値が無くなる**と思って下さい。

新築の場合は購入時点からずっとこの資産価値が下落していきます。

ちなみに原価償却年数は、

木造戸建てが22年

鉄筋コンクリートマンションが47年です。



1.新築より中古

一概には言えませんが、
80平米の建物を土地代含め6000万円で新築購入したとします。
20年後には価値が約40%ダウンします。
え？たった40%くらいなの？と思うかもしれませんが、
これは土地も含めてです。
要は20年経つと価値は土地だけという事になります。
建物に一切の価値がない。土地にしか価値がないのです。
この土地と建物の価値を『積算価格』を用いて購入の判断材料の一つにします。



不動産の積算価格 = 土地の価格 + 建物の積算価格

土地の価格 = 国税庁の「相続税評価額路線価」
市町村の「固定資産税路線価」
国土交通省の「公示価格」
都道府県の「基準地価」などの価格を基にして
土地の形状や接道状況などを考慮し、土地の価格を推定します。
だいたいの相場基準値から60%から90%で算出されます。

建物の積算価格 = 総面積 × 再調達単価 × (残存年数 (耐用年数 - 築年数) ÷ 耐用年数)

1.新築より中古

結論言うと、、、

建物の価値は無いけど、

『修繕されていて今後しばらく修理やメンテナンスにお金のかからない中古物件』
を買うことが1番のオススメです！

自分が物件を売るとき、買った金額と同じか少しでも高く売りたいですね？

新築物件を購入して、20年後25年後に購入時と同じ金額で販売したり、
それより高く売るのは至難の技です。(ほぼ無理です)

当然今まで家賃収入を得ていますので、その分差し引いてトントンで売りたいと
思っている、色々メンテナンスを施さないと物件は売れません。

例えば

5000万円で購入→20年後売りたい→20年間の家賃収入が2000万
3000万円以上で売りたい→価値が40%ダウン→ギリギリ→でも修繕しないと
売れない→修繕費が500万円かかる・・・結局500万円の赤字・・・。

上記の例が新築です。

しかし、安いからといって何もメンテナンスされていないボロボロの中古物件
を買っても、結構な修繕費用がかかりますので、そこは注意しましょう！！
信頼できる不動産業者を頼るのが最初はいいかもね！！

2.属性を知る

いくら良い物件を探したとしても、お金を持ってないと所有出来ません。

しかし、いきなりキャッシュで5000万やらお金は出せない。

(そもそも現金で不動産所有する人は、金持ちの税金対策くらいです。笑)

大半が金融機関から融資を受けて、ローンで不動産を所有します。

しかし金融機関も『不動産を経営します！お金貸して下さい！』『はい！どうぞ！』
とはなりません。

審査があります。



借主の『年収』『勤続年数』『支払い滞納がないか』『借主のローン状況』
『預貯金額』『株などの資産額』『会社での役職』
『会社の属性(年商・経常利益・創業からの年数・社員数 など)』

上記の事を細かく審査され、最終的に銀行はその人にお金を貸すかどうか決めます。

2.属性を知る

ではどうやって調べるのか？ 方法は2つです。

- 自分から銀行に出向き、直接窓口で話をする
- 不動産会社の営業担当に一任し交渉を行ってもらう

結論から言うと、

素人は**不動産会社の営業担当に一任したが良い**です。

(同行しても良いですが、必ず銀行の人に質問され、タジタジになりドジ踏みます)

ただ、ここで大事な事は『**何が良くて、何が悪くて**』

『**審査が通ったのか、通らなかったのか**』

をザックリでもいいので把握することです。

もし金融担当(銀行の融資担当)の人と仲良くなれたら、

それとなーく聞いてみましょう。(基本は教えてくれません)

不動産の営業マンでも構いません。(適当な人は適当にしか答えません、ある意味不動産の営業マンの見極めになるかもしれません)

大事な事は良くも悪くも**原因を知る事**です！

2.属性を知る

いくら属性が良くても、
金融機関からOKが出ないことがあります。

金融庁による引き締めです。



今までがザルだったと言えばそうなのですが、
2018年秋頃に話題になった『スルガ銀行不正融資』『レオパレス手抜き工事』
を期に、金融庁が不動産投資に伴う融資を厳しくしました。

『お上がダメ！言うたら銀行もホイホイ貸せません・・・』当然です。

今まで以上に本人の属性や勤め先の属性、
ひどい場合は入居者の属性まで銀行は見るようになりました。

『入居者さんの勤め先が怪しいので、その物件に融資が出せません』

なんて事を言われた人も実際にいます。

また、頭金を多く入れる必要が出てきたのも事実です。(物件価格の2割から3割)

2.属性を知る

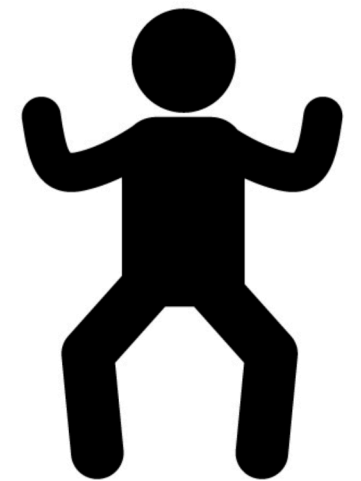
頭金なんてそんなに無いよ！

そうです！だから参入障壁が高い分野でもあるのです。

でも、諦めたら終わりです。

まずは自分の属性がどうなのか？を知ってから、
それに見合った物件を購入すればいいのです。

それに、**不動産融資が厳しいだけ**で、他にも方法があります！！



不動産を持つ持たないは別として、
自分の『属性』を知る為に、不動産会社を利用してはどうでしょうか？

ただし**礼儀**があります。自身がクリーンかどうかくらいはまず自分で判断しましょう！
携帯代・家賃・電気・ガス・水道・カードの支払い遅延・そもそも無職・・・。
そんな人は**審査する以前**の問題です。

3.ワンルーム？1棟？シェア？

さて、物件を購入するにあたって、どの物件を購入するのか？

僕は最初何も分からず『保険』としてワンルームの新築物件を2戸購入しました。

これ、一番やっちゃいけない事です！笑



- ・ ワンルームの新築物件は出口戦略が本当に立てづらい
- ・ 空室の際、丸々損する(家賃7万 空室⇒0円 ローンだけ払う・・・。)
- ・ そもそも利回りがそんなに良く無い(4%や5%が多い)

では、今から不動産を持つと考えて、僕自身の優先順位は？

1. 2000万から5000万円までの1棟
2. 中古の安いワンルーム
3. 自分が管理者として住むアパートを新築する

当然『属性』次第ですが優先順位で例えるなら僕の見解は上記の順番です。
一つずつ説明していきます。

3.ワンルーム？1棟？シェア？

2000万から5000万円までの1棟

王道というか、これから所有するのが一番無難です。
基本的に6戸から8戸入っている1棟物件を探しましょう！

積算価格にもよりますが、
表面利回り12%から18%が理想です。（探せばもっと上はある）

買う際の注意として

- ・メンテナンス(修繕)は必要ないか？（建物の状況）
- ・空室率は？
- ・周辺賃貸物件との家賃相場感
- ・周辺の環境(例えば大学が近いとワンルームは埋まり易いとか)
- ・出口戦略を立てる（10年後売却を考えた際の『益』など）



3.ワンルーム？1棟？シェア？

2000万から5000万円までの1棟

1棟ものは1戸空室が出たとしても、損はしません。

『8部屋中、3部屋でトントン4部屋以上の空室でマイナスになる』
くらいが一つの判断材料でいいかもしれません。

空室が出て新たに募集をかける際に、家賃を少し上げる。
また、リノベーションをかけ、コアワーキングスペースを作る。
更地にしてコインパーキングにする。

土地は自分の所有ですから、いかようにも経営出来ます。

また、それを行い易いのが1棟経営です！

質問で『1億円を越す1棟経営はどうですか？』

と聞かれますが、仮に属性が良く、買えたとしても最初に持つ物件ではありません。
リスクヘッジができないからです。2000万円を5棟持ちましょう！
1億のマンションで火事が起きたり、事件起きたらどうする？？

そういう事です。

中古の安いワンルーム

金融機関や不動産の営業担当から

『どうしても属性が厳しいので、1 棟は無理です・・・。』

と言われてしまった場合は

中古のワンルームをお勧めします。

実際に200万円から600万円くらいがいいかと。

(正直都心と地方で価格差が大きいので一概には言えません)

条件として

必ず入居している物件

入居している人の属性（年齢・何年住んでいるか？）

その建物自体の築年数

を必ず確認しましょう！

3.ワンルーム？1棟？シェア？

中古の安いワンルーム

気をつける事は**空室**です！

空室が出ると、一切の収入が入りません。

ローンでワンルームを購入してしまった場合は尚更です。



購入前には不動産の営業担当者と念入りに**市場調査**と**入居者調査**

そしてその建物自体の築年数をしっかり把握しましょう！

(取り壊し予定があったらそれまでにちゃんと回収できるのか？など)

うーんあんまりメリット無さそうだし、

持つ必要ある？と思うかもしれませんが、あなたがこれで収益を上げれば、

銀行は**不動産の経営者**として見てくれます。

初心者より、少しでも携わっている人が銀行からも信用され易いです。

もしかしたら所有して1年後に、**1棟の融資**がつくかもしれませんよ？

3.ワンルーム？1棟？シェア？

自分が管理者として住むアパートを新築する

属性はさほど関係なく、もしかしたら上手くいくかもしれない方法です。

(筆者も行った事がないので、参考までにご覧ください)

読んで字の如しですが、

例えば1Fから2Fを各階1LDKくらいの部屋を作り、101号・102号
みたいな感じで貸し出します。

そして3Fはオーナーとして3LDKくらいの部屋を作り、
そこに住むという方法です。

先ほど属性にさほど関係ないと記述しましたが、
どういう事かということ・・・

自分が住むという事で、不動産投資ローンではなく、住宅ローンで組めます。

3.ワンルーム？1棟？シェア？

自分が管理者として住むアパートを新築する

住宅ローンと不動産投資用ローンで何が違うのか？

金利です。断然**住宅ローン**が安く**借り入れ**ができます。

？？？

じゃあ不動産投資ローンより住宅ローンで不動産を取得すればいいじゃん！



ダメです。(あくまでも住むことが条件です)

1棟目はそれでもいいですが、2棟目からは誰がそこに住むんですか？

これはあくまでも一つの手段です。

この『**自分が住む**』を前提で住宅ローンを活用し、
上手くいけば自分が住む為の部屋を家賃収入でまかなえます。

デメリットはすぐに引越しが出来ないことくらいでしょうか？

また、『一国一城の主人』気質の人は厳しいかもですね。

実践編

いかかでしょうか？

不動産投資に対して

『おもっていたほど難しくないかも』

と少しでも思っていただけでたら幸いです。

難しいイメージは単なる固定概念です。

ただし暴走する事なく、しっかり**不動産屋さん**と相談をして、
自分なりに勉強し、**正しい判断**を出来るようになりましょう！

次はその2です！
色々学んでいきましょう！

