

# 【メルマガ特典④】

## これから始める 不動産投資の 超基本

目代康二

## ■著作権について

本冊子と表記は、著作権法で保護されている著作物です。本冊子の著作権は、発行者にあります。本冊子の使用に関しましては、以下の点にご注意ください。

## ■使用許諾契約書

本契約は、本冊子入手した個人・法人(以下、甲と称す)と発行者(以下、乙と称す)との間で合意した契約です。本冊子を甲が受け取り開封することにより、甲はこの契約に同意したことになります。

第 1 条 本契約の目的: 乙が著作権を有する本冊子に含まれる情報を、本契約に基づき甲が非独占的に使用する権利を承諾するものです。

第 2 条 禁止事項: 本冊子に含まれる情報は、著作権法によって保護されています。甲は本冊子から得た情報を、乙の書面による事前許可を得ずして出版・講演活動および電子メディアによる配信等により一般公開することを禁じます。特に当ファイルを第三者に渡すことは厳しく禁じます。甲は、自らの事業、所属する会社および関連組織においてのみ本冊子に含まれる情報を使用できるものとします。

第 3 条 損害賠償: 甲が本契約の第2条に違反し、乙に損害が生じた場合、甲は乙に対し、違約金が発生する場合がございますのでご注意ください。

第 4 条 契約の解除: 甲が本契約に違反したと乙が判断した場合には、乙は使用許諾契約書を解除することができるものとします。

第 5 条 責任の範囲: 本冊子の情報の使用の一切の責任は甲にあり、この情報を使って損害が生じたとしても一切の責任を負いません。

# 【はじめに】

不動産投資は、家賃収入を得る目的で行う投資で、毎月安定した収入を得られるため、サラリーマンの間で人気があります。

この家賃収入を、例えば将来の年金代わりにしたり、はたまた給料に変わる第二の収入源として活用することができます。

僕自身も、渋谷地区にマンションを一部屋、川崎地区に一棟アパートを一棟、そして調布地区でシェアハウスを運営しており、物件からは毎月安定した家賃収入が入ってきます。

毎月自動的に家賃収入が入ってくるのは、非常にありがたいものです。

不動産投資はサラリーマンにこそおすすめしたい投資ですので、この教材で不動産投資の基礎知識をまとめて解説していきます。

あなたが投資を始める際の参考にしてくださいね。

目代康二

# 不動産投資とは

まずは不動産投資の基本中の基本である、マンション投資と一棟投資を解説します。

## マンション投資

マンション投資とは、自身が所有するマンション1部屋を第三者に貸し、その対価として家賃収入を得る投資方法です。

また、将来値上がりすることを見込んでマンションに投資することも、マンション投資といえます。

マンションの価格は数千万円規模ですので、普通は金融機関でローンを組んで投資を行います。

マンション投資の支出で一番大きなウェイトを占めるのが毎月のローン返済で、そのあとに管理費や修繕積立金が続きます。

例えば、僕が渋谷地区に所有するマンションの場合、毎月の家賃収入が15万円、ローン返済が10万円、管理費と修繕積立金が2.5万円、1年間の固定資産税・都市計画税が7万円になります。

<毎月の収支>

家賃15万円-ローン返済10万円-管理費等2.5万円-税金6千円(≒7万円/12ヶ月) = 1.9万円

上の収支を見ていただくと分かる通り、マンション投資はほとんど手残りがありません。

この1.9万円の手残りも、空室発生時に備えてリフォーム費用などを積み立てる必要があるため、厳密にいうと収支はほぼトントンです。

**なお、手残りがマイナスになる物件（特に新築物件）もありますが、わざわざ損するために高価なマンションに投資するのは合理的ではありませんので、投資対象からは外しましょう。**

たしかに、毎月赤字なら所得税の支払いが少なくなりますが、万が一退去が出てリフォームが発生したら、投資家の持ち出しになります。

赤字物件は、「節税」というメリットに対して「リスク」があまりにも大きすぎるため、僕は投資しない方がいいと考えています。

# 一棟アパート・マンション投資

一棟投資は、マンション投資の一棟物件バージョンです。

マンション投資との一番の違いは、部屋数が1部屋ではなく複数になるため、家賃収入の金額が桁外れにでかくなることです。

例えば、僕の保有するアパートは12部屋ありますが、1部屋の家賃が6万円ほどになりますので、毎月72万円もの家賃収入が入ってきます。

一方、一棟丸ごと物件を購入するので、物件価格は3千万円～数億円ぐらまで拡大します。

また、マンション投資はあくまでその部屋だけ面倒を見ていればいいですが、一棟物件の場合には建物全体のメンテナンスも行う必要が出てきます。

さらに、一棟物件を購入するエリアは必ずしも賃貸需要の強い地域ではないため、空室を埋めるための不断の努力が必要です。

一棟投資は、マンション投資よりも手間はかかりますが、その分見返りも大きくなります。

## 不動産投資の2つの利益

不動産投資で得られる利益は、インカムゲインとキャピタルゲインの2種類に分けられます。

### インカムゲイン（家賃収入）

インカムゲインとは、ある資産を保有することで、継続的に得られるキャッシュフロー型の収入のことをいいます。

不動産投資では、家賃収入がインカムゲインに当たります。

インカムゲインは、自分が働いていなくても自動的に入ってくる収入ですので、不労所得や権利収入と呼ばれます。

不動産投資の主な目的が、このインカムゲインを得ることです。

## キャピタルゲイン（売却益）

キャピタルゲインとは、あるモノの価格が変動することで得られる利益のことをいいます。

不動産投資の場合には、購入価格より高い価格で物件が売れば、その差額がキャピタルゲインとなります。

ところで、キャピタルゲインを得るためには、そのマンションの価値が将来的に上がることをあらかじめ予測しておく必要がありますので、投資の難易度としては高めになります。

不動産投資の場合、まずはインカムゲイン（家賃収入）狙いで始めて、キャピタルゲインが出たらラッキー程度に考えておくといいでしょう。

## 物件の間取りの種類

「間取り」という観点では、投資用の不動産は、単身者用の物件とファミリー向けの物件の2種類に大別されます。

それぞれの特徴について、簡潔に説明します。

### 単身者用（ワンルームマンション等）

単身者用の物件は、部屋数が1つしかなく、必要最低限の設備しか備えていません。

間取りとしては、1R、1K、1LDKなどがあります。

例えばワンルームマンションですと、部屋数が少ないためファミリー向けマンションと比べて価格が安く、投資利回りが高くなりやすいです。

また、部屋が小さく間取りも最低限しかないため、退去時のリフォーム費用が安く済むメリットがあります。

しかし、単身者向けの物件は供給過剰のため競争が激しく、また、入居者も転勤などで頻繁に入れ替わる傾向があります。

単身者向け物件は、物件価格が安くリフォーム費用もそれほどかかりませんが、競争が激しく入退去が比較的多い特徴があります。

## ファミリー向け物件

ファミリー向けの物件は、2人以上の世帯を対象とした間取りの物件です。

間取りは2Kぐらいからになります。

入居者はファミリー層に限定されるため、ワンルームマンションと比べて平均入居期間が長く、また部屋も大きいため家賃が高く取れるメリットがあります。

しかし、物件の価格は高く、利回りは低くなる傾向があります。

さらに、部屋数が多いため、退去が発生したときのリフォーム費用が単身者向け物件と比べて高くなります。

このように、単身用物件とファミリー向け物件には、どちらにも一長一短があります。

しかし、実際のところは、利回りがしっかりと出て、賃貸需要的に問題がないのなら、単身向けだろうがファミリー向けだろうが関係ありません。

収支が合って、さらに空室を埋められる根拠がある物件なら、間取りはそれほど重要ではないと思います。

## 不動産投資のメリット

サラリーマンの間で不動産投資は根強い人気がありますが、不動産投資にはどんなメリットがあるのでしょうか？

ここからは、不動産投資のメリットを解説します。

### 手間をかけることなく収入が入ってくる

不動産投資の一番のメリットが、毎月安定して家賃収入が入ってくることです。

不動産投資は、入居者の対応や家賃の集金業務などを全て管理会社に丸投げできるため、あなたが特段何かしなくても、毎月勝手に家賃が振り込まれてきます。

流石に空室やトラブルが発生したらそうもいきませんが、基本的にはやることはありません。

あなたがやることといったら、毎月通帳を確認して、家賃がきちんと振り込まれているか確認するぐらいです。

僕も色々と不動産投資をやっていますが、不動産投資にかかる時間は、毎月数分程度です。

幸いトラブルもほとんどありませんので、やることなく逆に関心します。笑

「毎月自動でお金が入ってくる」夢のような状態を実現できるのが、不動産投資の大きな魅力です。

## 老後の年金代わりになる

家賃収入は、老後の年金代わりとして利用することができます。

不動産投資におけるローンの返済期間は20年～30年が普通ですので、あなたが老後を迎える頃には、ローンの支払いはとくに終了しているはずですよ。

ということは、家賃のほとんどがあなたの収入になるということですね。

仮にあなたが保有するマンション1部屋の家賃が10万円だとすると、老後に毎月約10万円もの副収入が入ってくることになります。

僕たちが老後を迎える頃には、年金制度は破綻しているかもしれませんので、不動産投資を活用すれば、老後の年金の悩みからも解放されます。

## 生命保険として活用できる

あなたが金融機関から融資を受けて不動産を購入すると、団体信用生命保険（以下「団信」）に加入することができます。

団信とは、不動産の購入者が亡くなってしまったり、高度障害になってしまった場合に、ローンの残債を肩代わりしてくれる制度です。

つまり、団信があることで、あなたに万が一のことがあっても、残された家族に無借金の不動産を残すことができるのです。

残された家族は、そのマンションを売却してまとまった現金を手に入れてもいいですし、そのまま保有して家賃収入をもらい続けてもいいわけです。

不動産投資をすれば、普通の生命保険よりもよっぽど高い保険金が受け取れますし、何よりも保険料が掛からない（むしろ家賃収入がもらえる）のです。

不動産投資は、非常に優れた生命保険ともいえます。

## 節税対策になる

保有する不動産から赤字が出ると、その赤字を本業の給与所得と相殺することができます。

いわゆる損益通算です。

もともと給料が高い人は、不動産投資をうまく活用することで、節税ができるということです。

しかし気をつけなければいけないのが、その節税は適切かということです。

節税と言いながら赤字の出る不動産に投資する人が多くいますが、例えば空室が出たらどうするのでしょうか？

当然リフォーム費用がかかりますし、入居者を募集するために広告費をかける必要があります。

また、エアコンや給湯器などが故障したら、修理費用の負担があります。

これだけの「リスク」を並べた時に、果たして赤字の不動産にはそれ以上の「メリット」があるのでしょうか？

僕はそのメリットがないと思いますので、この教材を読んでいるあなたには、赤字の出る不動産の購入はお勧めしません。

## 資産が手に入る

不動産投資をすることで、不動産という資産を手に入れられるメリットがあります。

例えば一棟物件を購入すると、土地と建物の両方を手に入れることができます。

特に土地は劣化することがありませんし、その価値は長期的に安定しているため、資産としての価値が非常に高いです。

そういう意味で、不動産投資は非常に優秀な投資と言えます。

# 不動産投資のデメリット

不動産投資には様々なメリットがありますが、やはりデメリットもあります。

特に不動産は金額が金額だけに、デメリットには注意しましょう。

## 投資金額が非常に大きい

不動産投資で一番注意しなければいけないのが、投資金額が大きいことです。

不動産投資で必要なお金は、数千万円～数億円とかなり高額です。

投資金額が大きいということは、小さなミスでも致命傷になりかねないということです。

収支のシミュレーションや賃貸需要の調査は慎重かつ堅めに行い、不測の事態が起きても対応できるようにしておきましょう。

## 金融機関から融資を受ける必要がある

マンション投資は金額が金額だけに、自己資金だけで投資を始めるのは困難です。

不動産を購入する際には、金融機関から融資を受けるのが普通です。

さて、融資を受けるということは、「借金」を背負うということ。

借金は返済しないといけませんから、毎月のローン返済が滞ってしまったら、大変なことになってしまいます。

例えば1億円の一棟物件の場合には、毎月のローン返済額が30万円を超えます。

もしも毎月30万円の返済ができなくなったら、最悪の場合、自己破産だって考えられます。

そうならないためにも、返済比率（ローン返済額/家賃収入）が50%を切るような物件を購入することが大切です。

（ちなみに、僕の保有する一棟アパートの返済比率は43%です。）

## 経営者としての意識が必要

不動産投資は、「不動産経営」という言葉が示す通り、「経営者」としての高い意識が求められます。

例えば株式投資やFXなどの投資は、自己完結で投資を進められます。

しかし、不動産投資では、物件の仲介業者や管理会社、入居者、水道局や電力会社、さらには税理士など、非常に多くの利害関係者と良好な関係を築いて運営を行う必要があります。

また、時には業者と交渉したり、税金の関係上費用を先送りしたりなど、経営者としての高い意識が必要となります。

そういう意味では、不動産投資という呼び方はふさわしくなく、「不動産経営」と言った方がしっくりきます。

## 空室対策が必要

不動産投資で最も恐れられているのが「空室」です。

ずっと同じ入居者が住み続けてくれたらありがたいのですが、いつかは「退去」する時がやってきます。

空室が発生すると、その間は家賃収入がストップし、毎月のローン返済だけが重くのしかかります。

空室は投資家にとって機会損失となりますので、空室が発生した時には、それをいかに早く解消するかが大切となってきます。

- ・退去が分かったらリフォーム会社を手配しておく
- ・退去と同時にリフォーム工事を開始
- ・入居者の募集も工事と同時に出しておく

こういったスピード感がものを言います。

ここでも「経営者」としての腕が試されます。

## 売却に時間がかかる

不動産を売却する時には、どんなに早くても1ヶ月程度の期間がかかりますし、買い手が現れない時には、1年以上売れ残ってしまうケースもあります。

このように、不動産はいざという時になかなか投資をやめられないデメリットがあります。

また、不動産を売却する際には、値引き交渉が行われるのが普通ですので、安く売却せざるを得ないこともあるでしょう。

売却に時間がかかり、そして売却金額が安くなる恐れがある不動産投資は、機動性に欠けるデメリットがあります。

だからこそ、不動産を購入する前に、しっかりと出口戦略を練っておく必要があります。

## 税金がかかる

不動産投資をすると、節目節目で様々な税金がかかります。

例えば、物件の購入時には不動産取得税、物件を保有している間には所得税、固定資産税・都市計画税、物件を手放す際には譲渡税がかかります。

まさに、始めから終わりまで税金でがんじがらめです。

これが例えば株式投資だったら、基本的には利益に対して自動的に税金20%が差し引かれるため、税金に対してそこまで頭を悩ませる必要はありません。

実際に投資をしてみないとなかなか実感が湧かないとは思いますが、不動産投資では、いかに税金を抑えて利益を最大化するか、投資家の税金に対する理解が不可欠です。

また、税理士とタッグを組んで税金対策を進めていく必要があります。

## 中古マンションがおすすめな理由

さて、この章では「マンション投資」に焦点を当てて解説します。

Copyright © Koji Mokudai All Right Reserved

マンション投資を始めるなら、新築マンションではなく中古マンションを購入するのがおすすめです。

なぜ新築マンションを購入してはいけないのでしょうか？

ここからは、中古マンションがおすすめな理由を解説していきます。

## 購入価格が安い

中古マンションの特徴は、何と言っても価格が安いことです。

中古マンションは、新築マンションと比べておよそ7割ほど価格が安くなっていますので、初期費用が大幅に抑えられ、利回りが高くなります。

中古マンションと新築マンションにこれほどの価格差が生まれる背景には、新築マンションの価格には、建設費用だけでなく高額な広告宣伝費（モデルルームや営業スタッフなどの費用）も上乗せされているからです。

**新築マンションは、売り手都合で高額な価格設定になっていることが多いのです。**

一方で、中古マンションには広告宣伝費などは特に関係なく、買い手と売り手が納得した価格で取引が行われますので、新築マンションよりも価格は安くなるのです。

新築マンションと中古マンションの差がもろに出るのは、物件の収支をシミュレーションしたタイミングです。

ほぼ間違いなく、新築マンションは収支が赤字になります。

前述した通り、リスクをわざわざ冒してまで赤字のマンションを購入するメリットはありませんので、新築マンションは真っ先に投資の候補から外れます。

## 利回りが高い

中古マンションは、新築マンションと比べて投資利回りが高くなります。

その理由は、**物件価格が安い割に、中古マンションと新築マンションには賃料水準の差がほぼないからです。**

むしろ、新築マンションの方が、築年数が10年を超えたあたりで急激に家賃が下落するため、当初想定した収支が出ない恐れがあります。

(ちなみに、一旦家賃が急落すると、以降は緩やかに家賃が下落していきます。)

さて、賃料水準がさほど変わらないということは、価格が安い中古マンションの方が利回りは高くなります。

マンション投資を始めるなら、中古マンションを選ぶのがもはや必須です。

## 物件の状態を確かめられる

中古マンションを購入するメリットとして、すでに物件が完成しているため、実際に物件の状態を確認できることが挙げられます。

中古マンションなら、物件の外観だったり、共有部分の状態、日当たり、騒音の有無などを確認できるため、購入前にある程度のリスクを想定できるようになります。

一方、新築マンションは未完成なことが多く、外観や内観などの様子は想定でしか分かりません。

物件の良し悪しを直接判断できるのは、中古マンションを選ぶ大きなメリットです。

## まとめ

中古マンション投資を始めるのなら、中古マンション一択です。

仮に新築マンションを進めてくるような業者があったら、要注意です。

## <補足>一棟物件の場合

一棟物件に投資するなら、実は中古でも新築でもどちらでも構いません。

新築を選ぶと、空室は発生しづらいですし、修繕なども特に必要ありません。

中古の場合には、空室リスクと修繕が発生するリスクが高くなりますが、その分利回りが上がります。

一棟物件では、物件の収支がきちんと出て、かつ賃貸需要的に問題がないようなら、中古でも新築でもどちらでもいいと思います。

# 不動産投資のリスク

不動産投資と聞くと、多くの方が「リスク」を心配すると思います。

たしかにその通りで、不動産投資には様々なリスクがあり、一度の失敗が大きなダメージとなります。

その一方で、不動産投資のリスクはある程度想定可能で、事前にリスクに備えておけば、それほど恐れる必要はありません。

さて、ここからはマンション投資のリスクを挙げていきますが、どれもコントロール可能なリスクですので、どのように対処すればリスクを抑えられるか、考えながら読み進めてみてください。

## 空室リスク

不動産投資で一番恐れられるリスクが空室リスクです。

空室が発生すると、家賃収入が途絶え、毎月のローン返済や管理費用の支払いができなくなります。

最悪の場合、自己破産につながります。

不動産投資をする以上、空室リスクは避けては通れませんので、空室対策はしっかりと行う必要があります。

## 空室リスクの対処法

空室リスクに備える一番確実な方法が、空室になりにくい物件を購入することです。

具体的には、都市部や駅近の物件など、賃貸需要の強い地域に物件を購入するのです。

賃貸需要が強いということは、空室が発生してもすぐに入居者が決まるため、空室期間を短くできるのです。

そのためには、物件周辺の不動産業者に連絡して、賃貸需要がどれくらいあるのか、家賃の相場がどれくらいなのか、いろいろな情報をヒアリングすることが不可欠です。

ヒアリングの結果、入居付けに苦戦しそうと思ったら購入を見送りますし、勝ち筋があるようなら、購入を検討するといいでしょう。

これ以外にも、流行を取り入れた内装にリフォームしたり、敷金・礼金など思い切ってなくすなどの方法があります。

いずれにしる、「経営者」としての力量が試されます。

## 借入リスク

金融機関のローンを借りるということは、借入リスクがあるということです。

万が一ローンの返済が滞ったら、金融機関によって不動産が担保として没収され、それでも足りない部分は、一括払いを要求されます。

また、変動金利でローンを組んでいると、金利が上昇した時に借り入れが増えるリスクもあります。

借入リスクが怖くて、なかなか不動産投資にチャレンジできない人も多いと思いますが、借り入れしないことには投資を始められませんので、借入リスクと適切に付き合っていく必要があります。

## 借入リスクへの対処法

借入そのものは悪いものではなく、家賃収入の範囲でローンの返済ができるのなら、むしろその借金は「いい借金」ということになります。

借入リスクに対処するためには、不動産投資を始める前に、物件の収支をシミュレーションすることが大切です。

借入リスクを客観的に判断する指標として、「返済比率」があります。

返済比率とは、毎月のローン返済額を家賃収入で割ったもので、返済比率が低ければ低いほど、その投資は安全であるといえます。

【返済比率＝ローン返済額/家賃収入】

例えば、毎月の家賃収入が50万円、毎月のローン返済額が25万円の場合、返済比率は50%となります。

返済比率の目安としては、50%未満が良いと言われています。

しかし、返済比率が50%未満になる物件を見つけるのは至難の技ですので、現実的には60%台でも投資を始める人がいるようです。

個人的には、新築なら返済比率が50%台でもいいと思いますが、中古の場合には40%台に乗せた方がいいと思います。

## 家賃の滞納リスク

マンション投資をする上では、入居者が家賃を滞納するリスクも考慮に入れる必要があります。

実を言うと、家賃滞納リスクはかなり厄介な問題です。

というのも、家賃の滞納があると、家賃収入が入ってこないことはもちろん、入居者を追い出そうと思っても、入居者の方が権利が強いため、追い出すことが非常に難しいからです。

つまり、部屋を使用されているのに、お金は一切入ってこないという最悪の状況になるのです。

空室の方が、入居者を見つけてきさえすれば家賃が入ってきますので、滞納されるよりよっぽどいいのです。

**滞納リスクは、空室リスクよりもよっぽど厄介な問題です。**

## 滞納リスクへの対処法

滞納リスクは、オーナーが自ら解決しようにも、時間がかかるだけであまり効果がありません。

いっそのこと、家賃保証会社に依頼した方が手っ取り早いです。

保証会社は、事前に数カ月分の家賃を掛け金として支払っておくことで、いざ滞納が発生したときに、滞納した家賃を立替えてくれたり、滞納した家賃の回収や、立ち退き交渉を行ってくれます。

保証会社は、オーナーにとって最後の砦となる重要な役割を果たしています。

また、ケースにもよりますが、基本的には保証料は入居者が負担するものですので、投資家側の負担は特にありません。

むしろ、今の時代は保証会社を通すことが主流になりつつあるため、滞納リスクを減らす意味で、保証会社を入れた方がいいでしょう。

ちなみに、僕の保有する物件は保証会社を入れていますし、保証会社が入っているからといって入居付けに苦労することはなく、満室で稼働できています。

## 家賃下落リスク

不動産の家賃は、築年数が経過するにつれ、徐々に下落していくのが普通です。

これはある意味仕方のないことですが、家賃が下落するということは収入が減ることですので、できるだけ食い止めたいところです。

家賃の下落はどうしようもありませんが、家賃の下落するスピードを緩やかにすることはできます。

## 家賃下落リスクの対処法

家賃下落リスクは、例えば賃貸需要の強い地域に物件を購入したり、内装や間取りを流行に合わせて最新のものに変えたりすることで、ある程度は防ぐことができます。

また、物件全体にフリーWi-Fiを設定したり、オートロックや宅配ボックスを設置したり、外国人やペットの受け入れを可能にしたりするのも、有効な手段です。

**要するに、投資家の努力次第で、家賃下落リスクにはいくらでも対処できるのです。**

むしろ、腕のいい投資家は、物件の価値を高めることで、家賃を上げていきます。

## 管理会社の倒産リスク

管理会社の倒産リスクも、しっかりと考慮しなければなりません。

管理会社が倒産してしまうと、入居者から集めた家賃や敷金などが回収できなくなってしまふ恐れがあります。

## 倒産リスクへの対処法

倒産リスクに対処するためには、物件購入時に管理会社の調査をしっかりと行うことです。

例えば、経営状況はもちろんのこと、管理戸数や管理物件の入居率などを詳細にヒアリングします。

もちろん、物件購入後も、定期的に管理会社の経営状況を確認します。

例えば、担当者が短期間で頻繁に変わったり、オーナーへの支払いが遅れ始めたりしたら、何か問題が起きていると考えた方がいいでしょう。

この場合、管理会社の変更を検討した方がいいかもしれません。

## 火災や地震のリスク

マンションは「現物資産」ですから、当然火災や地震で被災する恐れがあります。

こういった自然災害を未然に防ぐことはできませんし、仮に発生したら甚大な被害が出ますので、保険などを駆使して事前に備えておくことが大切です。

## 災害リスクへの対処法

災害リスクに備えるためには、そもそも自然災害にあいづらい物件を購入することが大切です。

例えば自治体の発行するハザードマップを見たり、新耐震基準（1981年6月1日以降に建設された建物で、地震に強い構造になっている）かどうかを確認します。

と同時に、火災保険や地震保険にも加入します。

なお、火災保険は「火災」と言いつつも、火災以外の台風などで被災した時にも使うことができますので、積極的に活用しましょう。

（大きな声で言えませんが、実際にかかる修理額以上の保険金がおりにることもありません。）

なお、保険金がおりにるかどうかは代理店の腕次第ですので、有力な代理店を通じて保険に加入することをお勧めします。

## 事故のリスク

所有する不動産の敷地内で誰かが亡くなったり、事故や事件が起きると、風評被害が発生し、入居者が出て行ったり、家賃を下げざるを得ない状況になります。

## 事故のリスクへの対処法

事故を未然に防ぐことは不可能ですが、そのリスクを軽減することはできます。

例えば、入居時に必ず家賃保証会社を通すようにすると、属性の悪い人が入居しなくなるため、物件が良好な状態に保たれると考えられます。

また、物件の外観をきれいに保つことで、物件内の治安が良くなります。

なお、購入予定のマンションが事故物件でないのかも、事前に仲介業者や大島てるという事故物件検索サイトで確認しておきましょう。

## 不動産選びの基準

この章では、優良な不動産を選ぶ基準を解説していきます。

不動産選びで最低限守りたい基準を挙げてみましたので、参考にしてみてください。

### 賃貸需要がある地域を選ぶ

不動産選びで一番大切なことは、長期間にわたって安定した賃貸需要がある物件を購入することです。

賃貸需要が十分にあれば、空室が出てもすぐに新しい入居者が決まりますし、家賃の下落も起こりづらくなります。

日本の人口は少子高齢化の影響で減少を始め、日本全体の賃貸需要は確実に減少していきます。

地方では過疎化が進んでいく一方、東京や大阪などの大都市圏にはどんどん人口が集中し、二極化がさらに進んでいます。

そのため、賃貸需要が強い、東京や大阪などの大都市圏で物件を購入するのが王道です。

<一棟物件の場合>

一棟物件の場合には、大都市圏の物件は利回りが低く収支が合わないため、地方に物件を購入せざるを得ません。

この場合、例えば近くに工場があったり、病院があったり、賃貸需要が見込まれる地域に購入することが大切です。

### 主要駅から徒歩10分圏内を選ぶ

不動産投資をする際には、大都市圏の、それも主要駅から徒歩10分圏内の物件を選びましょう。

駅徒歩10分としているのは、インターネットで物件情報が検索される際、徒歩10分圏内というのが検索条件となっているからです。

徒歩11分以上になった瞬間、検索条件から外されてしまうので、それだけ入居希望者の目に留まる機会が減るのです。

また、駅近物件の方が高い家賃を取れますし、将来物件を売却する時にも高く売れる可能性が高いので、駅近の条件は大切です。

なお、一番おすすめなのが、「東京23区内の主要駅徒歩10分圏内」の不動産を購入することです。

この条件に合う物件を購入できれば、賃貸需要が申し分なく高いですし、家賃もほとんど下落しませんし、将来的に高く売れる可能性が高いです。

<一棟物件の場合>

一棟物件では、利回りの関係上、駅からの徒歩時間も妥協せざるを得ません。

駅から遠くても、例えばバス停が近くにあればいいですし、車社会なら駐車場がありさえすれば問題ありません。

大切なのは、利回りと賃貸需要を両立させることです。

賃貸需要を確認するなら、最低限以下のことは調べておく必要があります。

- ・人口推移
- ・世帯数
- ・駅乗降客数
- ・空室率
- ・家賃相場
- ・敷金、礼金の相場
- ・車社会かどうか
- ・近隣商業施設（コンビニ、牛丼、ラーメン店、スーパー、娯楽施設など）
- ・学校、病院、工場、研究機関などの賃貸需要があるか

## 実質利回りで考える

不動産投資では、「表面利回り」と「実質利回り」が重要な指標として使用されます。

表面利回りとは、検索サイトや販売図面に載っている利回りのことをいい、年間の家賃収入を物件価格で割って算出されます。

**【表面利回り = 家賃収入 ÷ 物件価格】**

ところで、表面利回りは実際にかかる経費を反映していないため、投資をする際には、後述する実質利回りを使用します。

**【実質利回り = (家賃収入 - 諸経費) ÷ 物件価格】**

実質利回りは、年間の家賃収入から物件の維持費用（ローン返済や管理料、メンテナンス費用など）を差し引き、それを物件価格で割って算出されます。

実質利回りは、物件を実際に運営したときの収支に基づいて利回りが算出されますので、より現実を反映した指標といえます。

マンション投資を始める際には、実質利回りで判断することが大切です。

## 収支をシミュレーションする

物件を購入する前に、事前に物件の収支をシミュレーションしておきましょう。

それも、ネットに転がっているような簡易シミュレーションではなくて、減価償却費や所得税の計算、さらには出口戦略まで全て計算してくれるソフトを利用しましょう。

そして、シミュレーションは「手堅く」行います。

**仲業者が出してくるような簡易的なシミュレーションは、一切信用してはいけません。**

**あなたの身を守るためにも、自分で一から十まで全て計算してください。**

特に以下の項目はシミュレーションの際に忘れがちですので、しっかりと計算に入れましょう。

<忘れがちな費用>

※全て一例にすぎません。物件の規模や状況によって大幅に変わります。

空室率の想定：高くても稼働率95%ぐらい

家賃下落率の想定：低くて年 0.5%ぐらい

共用部の水道光熱費：5千円ぐらい

定期清掃費用：1回2万円～

排水管高圧洗浄費用：2年に1回7万円～

消防点検費用：年間4万円～

火災保険料：50万円～

物件の大規模修繕費：約10年に1回200万円～数千万円

その他：エレベーターの点検費用、貯水槽や浄化槽のメンテナンス費用など想定される全ての費用

また、シミュレーションの結果、毎月利益が出ることはもちろんですが、返済比率とCF比率もチェックします。

- ・返済比率：ローン返済額/家賃収入＝50%未満
- ・CF比率：税引き後利益/家賃収入＝2%以上

**正直言って、以上の条件を満たす物件はほぼ見つかりません。**

**年に数回出るか出ないかの極上物件をいかに周りの投資家を出し抜いて購入できるか、それが不動産投資の全てです。**

ちなみに、僕はエクセル版のシミュレーションシートを利用しています。（こちらは不動産コミュニティ内限定で販売されているものですので、公開することができずご容赦ください。）

また、こちらの記事は良記事ですので、1度目を通しておきましょう。

→ [楽待不動産投資新聞](#)

## 間取りや設備を確認する

中には一昔前の間取りや設備を採用している物件もあり、そんな物件を購入してしまうと、入居者がなかなか決まらない恐れがあります。

特にバブル期に建築された物件は、トイレと風呂が一体となった3点ユニット型を採用することが多く、そのような物件は、入居者から敬遠される傾向があります。

3点ユニットをリフォームしようにも、それなりの金額がかかりますので、はじめからそういった物件は避けておくのが無難です。

また、エアコンや給湯器などの設備がそのままの物件は、設備の老朽化が進んでいる可能性があり、交換するとかなりの出費となりますので、できれば避けたいところです。

もしもこういう物件を購入するなら、価格交渉をして想定される費用の分だけ値下げしてもらった方がいいでしょう。

## 修繕状況を確認する

通常、マンション・アパートは10年に一回、屋上の防水工事を行ったり、外壁の塗り直しを行う必要があります。これを大規模修繕といいます。

ところが、中には大規模修繕が行われていないケースもあり、こういった建物を購入してしまうと、例えば雨漏りが発生したり、いろいろな不具合が生じかねません。

特に古い建物の場合には、雨漏れで構造物が錆びていたりする恐れがあり、修理すると莫大な費用がかかります。

不動産を購入する際には、修繕履歴をしっかりと確認しましょう。

大規模修繕の履歴を確認するためには、管理会社が発行する重要事項調査報告書を取り寄せる必要があります。

この報告書には、過去に行われた修繕履歴だけでなく、管理費などの滞納状況が記されていますので、管理が行き届いているかどうか確認できます。

**初心者が自分だけで物件の状況を判断するのは非常に難しいので、リフォーム会社に見てもらったり、不動産投資家に同行してもらった方がいいでしょう。**

## <マンション投資限定>修繕積立金を確認する

マンションにお住まいの方はご存知だと思いますが、マンションを購入すると、将来の修繕費用を事前に積み立てる修繕積立金を支払う必要があります。

この修繕積立金ですが、新築時は安く、築年数が経過すると高くなる傾向があります。

修繕積立金は物件の収支に直接影響しますので、修繕積立金がこれから上がるかどうかは、仲介業者に事前に確認しましょう。

また、前の所有者が管理費や修繕積立金を滞納していると、管理組合から支払いを要求されることがありますので、支払い状況も確認しましょう。

## 家賃設定の妥当性を確認する

中古不動産は、大抵入居者がいる状態で売買されます。

そのため、入居者の居住年数が長いと、相場の家賃よりも高い家賃で入居しているケースがあります。

この場合、退去して入居者が変わった時に、賃料が安くなって収支が悪化する恐れがあります。

マンションを購入する際には、今の家賃は相場と比べて妥当か、周辺の物件を参考に調べておくことが大切です。

## 新耐震基準の物件を購入する

地震大国の日本で不動産を購入するからには、新耐震基準の物件を購入することが重要です。

新耐震基準とは、1981年6月1日以降に建築された建物に適用される耐震基準で、震度7程度の地震でも倒壊する恐れがないといわれています。

実際、東日本大震災の際には、新耐震基準のマンションで大破したものはなかったといわれています。

それぐらい新耐震基準の建物は強固なものですので、長期的に運営したいのなら、新耐震基準の建物は外せない条件となります。

## 有能な賃貸管理会社を選ぶ

空室が少なく安定した不動産経営を行いたいなら、有能な賃貸管理会社を選ぶことが大切です。

実際のところ、「空室を埋める能力」は、管理会社によってまちまちだったりします。

すぐに新しい入居者を見つけてくる業者もあれば、いつまで経っても空室のままの業者もいます。

空室はなるべく早く埋めたいので、空室解消能力ができるだけ高い会社を選ぶことが大切です。

# 不動産の探し方3種類

ここからは、不動産を探す方法を3種類解説します。

一番確実な方法は、不動産投資を実践している人から、優良業者を紹介してもらうことです。

## ポータルサイトから探す

マンションを探す一番オーソドックスな方法が、楽待やHOME'Sなどのポータルサイトを通じて物件を探すことです。

本当にいい物件は、サイト掲載後、即売れてしまいますので、頻繁にポータルサイトを確認する必要があります。

また、各サイトによって掲載されている物件の情報が異なりますので、複数のサイトを同時に確認するようにしましょう。

条件設定をしておけば、希望する物件が出るとメールで知らせてくれますので、ぜひ設定しておきましょう。

## 業者主催のセミナー経由で探す

不動産業者主催の不動産投資セミナーが、頻繁に開催されています。

こういった投資セミナーに参加すると、最後の面談時に、最適な物件を紹介してくれます。

なお、大した知識もないのに参加すると「カモ」にされますので注意しましょう。

## 優良な業者と直接つながる

本当にいい不動産に出会いたかったら、優良な不動産業者から物件を紹介してもらうのがいいです。

本当にいい物件というのは、インターネットに出回る前に売れてしまうため、有力な業者とつながることができれば、優良物件と出会える確率が高まります。

実際、僕が購入した新築アパートも、インターネットに掲載される前の未公開物件でした。

また、優良な業者というのは、あなたが銀行から融資を引くお手伝いもしてくれます。

うまくいけば、頭金なしのフルローンや、それ以上のことも可能になります。

ところで、優良業者と出会うのはなかなか難しいですが、これは行動を続けるしかありません。

ポータルサイトでいい物件が見つかったら、その情報を掲載している業者に会いに行つて、優良物件の情報を知らせてくれるように営業をかけます。

最近では業者独自でメルマガを配信していることがありますので、積極的に活用したいところです。

また、投資家つながりで業者を紹介してもらうのも確実です。

## マンション投資の具体的な流れ

ここからは、マンション投資の大まかな流れを解説していきます。

ざっくりとしたイメージを掴んでくださいね。

### 物件を探す

まずはあなたの条件に合う物件を、ポータルサイトを利用したり、仲介業者からの紹介で探します。

そして、物件の収支を確認したり、実際に足を運んで問題ないと判断したら、いよいよ購入手続きに進みます。

### 物件購入の申し込みをする

その物件が気に入ったら、物件の購入条件（希望価格やその他条件など）を記載した「買付証明書」を、仲介業者経由で売主に提出します。

買付証明書が売主に認められれば、物件の契約に進むことができます。

なお、他にも買付証明書を出した人がいると、より高い価格を提示した人や、提出の早かった人が購入に進むことができます。

通常、優良物件には買付が殺到しますので、物件情報が出たら即買付を入れることが大切です。

ちなみに、買付証明書には、融資が下りなかった時に契約を白紙に戻す「ローン特約」をつけるのが普通です。

ローン特約がないと、融資が下りなくても物件を購入しなければならなくなってしまいますので、ローン特約は必ずつけましょう。

## 融資の申し込みをする

買付証明書が認められたら、続けて金融機関に融資の申し込みをします。

審査終了までには数週間程度かかりますので、なるべく早い段階から申し込むようにしましょう。

なお、金融機関の審査は事前審査と本審査の2段階に分けて行われます。

審査の過程で、住民票や源泉徴収票などを依頼されます。

## 売買契約の締結

金融機関の事前審査が通過したら、売主との間で物件の売買契約を締結します。

仲介業者立ち会いのもと、売買契約書や重要事項説明書の読み合わせを行い、内容に問題なければ契約を締結します。

この時点で、手付金を支払ったり、仲介手数料の半額を支払ったりします。

売買契約を締結したら、続けて金融機関に対して本審査の申し込みを行います。

## 融資の契約をする

金融機関の本審査が通過したら、金融機関との間で正式に融資の契約を結びます。

契約を結ぶと、金融機関からあなたの口座に融資金額が振り込まれますので、そのお金を不動産仲介業者に振り込みます。

この一連の流れを決済といいます。

余談ですが、決済が行われると、口座の残高が一時的に増えるため、記念に記録に残しておくとおもしろいです。

## 物件の引き渡し

全ての手続きが終わったら、最後に、売主、買主、仲介業者、金融機関、司法書士同席のもとで、引き渡しの手続きが行われます。

このタイミングで移転登記の手続きが行われ、あなたの名前が正式に登記簿謄本に登記されます。

さあ、これで晴れて大家の仲間入りです。

## 最後に

不動産投資の世界は非常に奥深く、この教材だけでは書き切れないことがまだまだたくさんあります。

ですが、いきなり全て話しても頭がパンクするだけだと思いましたので、今回は不動産投資の基本中の基本を凝縮して解説してきました。

この教材をあなたが不動産投資を始める際の参考にして下さいね！