これからは地方1棟中古
マンションを買いなさい

# 収益不動産の学校

株式会社リッチスタイルエージェント 代表取締役
田中美香

クロスメディア・パブリッシング

fudosan_book_170217.indd 1 2017/02/17 17:

# プロローグ　勝ち組になるための収益不動産投資

## 目的は勝つこと

収益不動産投資、いわゆるマンション投資がブームになり数年が経ちます。感度の高いビジネスパーソンを巻き込み、マーケットのプレイヤーは増加する一方で、マンション投資を標榜する業者も雨後の筍のように現れています。

ですが、マンション投資に参加した全員が全員、ハッピーになっているわけではありません。

不動産投資家（収益不動産を保有している人）は現状、４種類に分けられるのではないかと私は考えています。

まず、市場が冷え込んでいたリーマンショック時に勇気を出して不動産に投資した人たちです。すでに大きなキャピタルゲインを確定させて、ますます資産を増やして





いるので勝ち組と言っていいでしょう。

反対に、キャピタルゲイン狙いで購入したけれども、赤字だけを確定させてしまった方もいます。

いま数として一番多いのは、区分所有のワンルームマンションを購入した方たちです。この方たちは、あと20年、30年経たなければ、自分の投資がうまくいったのかそうでないのか、わからない状態にあるというのが本当のところでしょう。

そして最後が、インカムゲイン（家賃収入）で毎月着実にキャッシュフローを手にしている方たちです。これは私たちのお客様でもあります。お客様は、家賃収入から返済と管理費などの経費を差し引いたキャッシュフローを、毎月50万円から１００万円享受しています。まさに収益を生む不動産です。

私は収益不動産はインカムゲイン狙いが王道だと信じています。さらに、それによって本業の年収に匹敵するキャッシュフローを手にすることが勝ち組の条件だと思っています。



fudosan_book_170217.indd　2-3　2017/02/17　17:17

## 収益不動産はむずかしくない

私が物件をご案内したお客様は、ほぼ１００％に近い確率で利益を出しています。なぜかと理由を聞かれれば「収益が出る物件しか紹介しないから」というひと言に尽きます。

インカムゲインで先に挙げた収益を上げるためには、以下の条件が必要です。

- **利回りが7％以上であること（銀行金利とのバランスによる）**
- **物件が入居者ニーズに即していること**
- **スケールメリットがあること**

私たちが「地方1棟中古マンション」を主に扱っているのは、上記の条件を満たしてくれる優良物件が数多くあるからです。

私は常々、収益不動産で成功するかどうかは、「仕入れが8割、管理が2割」だと思っています。

私たちが扱う物件は、一般的なポータルサイトに載っているようなものではなく、まだ情報が全面的に公開されない水面下のものが大半です。各地の不動産会社、地場の管理会社とつながっていて、直接情報が入ってきます。すぐに調査に訪れ、外壁や防水などの建物としてのスペックから、入居の状況、近所の競合マンションの様子などをつぶさに調べ上げて、優良であると判断したなら、買い付けます。ただ優良というだけではなく、買い付ける時には、お客様の何人かのお顔を思い浮かべながら、お客様の志向性や現在の資産状況とマッチするかどうか判断します。

この仕入れの段階での間違いのない選択が、すべてのお客様に収益をもたらしている秘訣です。逆に、仕入れの段階で間違った選択をしてしまうと、後からリカバリーするのは大変困難になってきます。

お客様は自分で物件を仕入れるわけではありませんから、お客様の立場に立てば、**「いかに仕入れ力のある業者と巡り合うか」**が、成功するかしないかの分かれ目になると言えます。

「収益不動産はむずかしくない」というのは、自分で情報を集めたり分析したりする必要はなく、仕入れ力があり信頼できる業者から購入できればうまくいくからです。

購入した後は、「管理が2割」ですから、今度はいかにいい管理会社に巡り合うかが成否の決め手となります。実はこれも購入時点で決まることが多いのです。つまり、



fudosan_book_170217.indd 4-5 2017/02/17 17:17

管理まで面倒を見てくれるところから購入すれば間違いないのです。「売っておしまい」という販売会社ではなく、「購入後の管理まで責任を持って引き受けます」という会社から購入すれば安心です。

ちなみに、オーナーさんの中には、家賃が下がることにびくびくしている方たちがいます。しかし、家賃は努力次第で上げることができるファクターですから、不安になることはありません。

家賃は下がるものという固定観念を捨ててください。弱気に考える人ほど、収益不動産では失敗することが多い気がします。自己資金も、繰上返済に使うぐらいなら、バリューアップに投資した方がインカムゲインにつながります。

収益不動産の成功者は常に「この行動はインカムにつながるのか？」という基準で判断しています。

## 収益不動産で夢を叶えましょう

私は父の仕事を手伝いながら、中学生の頃から不動産売買の世界を見てきました。





根っから不動産が好きなのです。いい物件を紹介して、お客様がハッピーになる姿を見るのが私の最大の喜びです。

不動産は人生の可能性を広げてくれます。不動産にはそれだけのパワーがあると日々実感しています。

多くのオーナーさんは「会社員である自分が1棟マンションのオーナーになれるなんて、夢のようだ」と、語ってくれます。その方たちが喜んでいるのは、単にマンションのオーナーになったからではありません。未来の選択肢が、不動産を所有することで大きく広がったからに他なりません。

毎年の海外旅行、自分のお店を持つこと、子どもたちの海外留学、趣味への投資、プチリタイア……そして悠々自適の老後と、家族への贈り物。

本書は、収益不動産で夢を叶えたい人のために書きました。あなたの不動産ライフに少しでもプラスになれば幸いです。

２０１７年２月吉日

著者



fudosan_book_170217.indd 6-7 2017/02/17 17:17

プロローグ　勝ち組になるための収益不動産投資……2

## 第1時限目　収益不動産についての基本

1　収益不動産は未来をつくる……19
2　あなたは何歳まで働くつもりですか？……24
3　金融資産を持っていれば安泰か？……26
4　収益不動産の仕組み……28
5　他人資本を利用して資産を形成する……30
6　あなたの現在地を確認してみましょう……33
7　収益不動産と自己資金との関係……36
8　収益不動産はいつが買い時か？……39
9　借入とレバレッジについて……41
10　収益不動産のスケールメリットを考える……45
11　金利が上昇するリスクをどう考えるのか……48
12　利回りに対する基本的な考え方……51
13　物件の修繕リスクについて……54
14　キャッシュフローについて……56
15　インカムゲインとキャピタルゲイン……59
16　自宅を買うよりも収益マンションを先に買いましょう……61

fudosan_book_170217.indd 8-9　2017/02/17 17:17

第2時限目

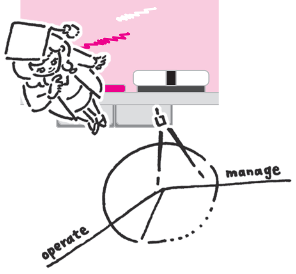
# 物件選びについての基本


1 会社員であることが、収益不動産では最大の武器 …… 67
2 あなたに合った投資戦略を見つけましょう …… 71
3 物件選びよりも大切な業者選び …… 74
4 投資方針で物件への見方は全然違ってくる …… 77
5 新築か中古か …… 79
6 1棟か区分所有か …… 82
7 東京か地方か …… 84
8 物件エリアの考え方 …… 87
9 ワンルームの1棟か、ファミリータイプの1棟か …… 90
10 物件を見るポイント …… 91
11 見た目に惑わされない …… 93
12 1億円から2億円の1棟マンションが飛ぶように売れる理由 …… 96
13 銀行との付き合い方 …… 98
14 土地を持っていたら何でもできる …… 100
15 物件は複数持つ …… 102

fudosan_book_170217.indd 10-11
2017/02/17 17:17

## 第3時限目 管理運営についての基本


1 マンション管理とは何か……109
2 賃貸管理業務とは？……111
3 オーナーは自分で管理業務をやってはいけない……114
4 どんな会社に管理を頼むべきか……116
5 管理の善し悪しも入口で決まる……119
6 なぜ販売から管理まで トータルサポートしてくれる業者がいいのか……122
7 満室経営の3つのポイント……125
8 マンションの付加価値を上げる……128
9 家賃は下げるより上げる方向で考える……131
10 家賃保証について……133
11 銀行とは条件交渉をしましょう……136
12 バリューアップはインカムにもキャピタルにも効果がある……138
13 不動産投資コンサルタントに気を付けて……140
14 年収が900万円を超えたら法人化を考えるべき……141
15 法人化のメリット……143
16 法人化のデメリット……149


fudosan_book_170217.indd 12-13 2017/02/17 17:17

## 第4時限目 地方1棟中古マンションについて

1 なぜ地方1棟マンションなのか……155
2 狙い目のエリアはどこだ？……158
3 地方1棟マンションの収益を具体的に見てみよう……160
4 利回りは融資とセットで考える……166
5 長期満室経営できる物件選び……168
6 収益不動産における経営のポイント……170
7 家族との関係……172
8 もう1棟保有するタイミングは？……174
ケーススタディ 地方中古1棟マンションで勝ち組投資……177
ケース① 商社マンが開いた収益不動産の扉……177
ケース② 恋人は収益不動産……182
ケース③ 投資の失敗を繰り返してたどり着いた収益不動産……186
ケース④ 給料と事業投資と収益不動産で3つの財布……190

幸せな不動産オーナーになるための言葉……195

おわりに……196

付録 不動産投資で成功するための基礎知識

fudosan_book_170217.indd 14-15 2017/02/17 17:17