

特別版

手間をかけずかんたんに
1億円の資産を作る!

土地探しから始める

不動産投資が

失敗しない

5つの理由

はじめに

●絶対に避けたい「不動産投資での失敗」

まず一番初めに、一番重要なことをお話しておきます。

ずいぶん当たり前のことを、と思われるかもしれませんが、不動産投資で一番重要なことは
なんででしょうか？

それは、「失敗しないこと」です。

不動産投資での失敗＝命とりになる可能性が高いからです。

不動産投資に限らず、投資をする多くの方が避けたいと思っているのが「投資に失敗」することです。しかし、どの投資であっても、絶対に儲かると保証されているものはありません。株をやって、損をしてしまった、失敗してしまったことがある、という方も少なくないのでは

ないでしょうか。

なぜ不動産投資では絶対に失敗を避けなければならぬかという点、**不動産投資は一度失敗してしまえば再度チャレンジするのが難しくなる**という特徴があるからです。多くの場合は、多額のローンを組んで不動産投資をすることになります。投資するお金の規模が大きいからこそ、失敗すると、最悪のケースではデフォルトや自己破産に陥ってしまいます。

ですので、私は自分や家族のより良い将来のために始めた投資で、人生が狂ってしまうことのないように、「失敗しないこと」を最も重要視しています。

私が考える不動産投資の失敗とは、具体的にどういうことかという点、物件を買ったものの、結果的に赤字になってしまうこと。もしくは、キャッシュフローがマイナスになること、それが失敗だと考えています。キャッシュフローがマイナスの物件を保有している人が意外と多いのですが、絶対に避けるべきです。

●**不動産投資で失敗しない方法は「失敗しない投資法」を使うこと**

では、どうすれば失敗を避けられるのでしょうか？

それは、失敗しない、再現性の高い投資法を使うことです。そんな方法があるのかと思われるかもしれませんが、今の厳しい状況のなかでも堅実に利益を出すことができる不動産投資法があります。

それが本書で紹介する、「土地探しから始める不動産投資法」です。

また、この投資法は、こんな方におすすめしています。

- ・ 仕事で忙しいが、手間をかけずに老後の資産を準備したい
- ・ しっかりとキャッシュフローのでる投資がしたい
- ・ 大きなリスクはとりたくない。失敗のない確実な投資をしたい
- ・ 仕事がなくなっても大丈夫なように、最低限の不労所得を作っておきたい
- ・ 投資規模を拡大したい

私はこれまで、この投資法を確立させるため、実践し、いろいろなテクニックやノウハウを集めて再現性のある投資法となるよう結果を出してきました。

多くの投資家と接してきた不動産投資コンサルタントとして、客観的な目で見ても、ほかの投資法とくらべて再現性もあり、自信を持っておすすめできる、優れた投資法として確立することができたと自負しています。

●**これまで失敗ゼロ！ 手間をかけずに1億円の資産を生み出すための投資法！**

「土地探しから始める不動産投資法」とは、東京圏の良い土地を探して購入し、そこに新築でアパート・マンションを建てるという方法です。

何も特別なことはないように聞こえますが、この投資法を使って、いくつかあるポイントや条件をクリアすれば、**そんなに手間をかけずとも低リスクで資産1億円を生み出すことができる**内容となっています。

不動産投資コンサルタントとして、また会社として、投資家の皆様を成功へと導くべく、日々努力していますが、ありがたいことにこれまでお手伝いした案件は400件以上にのぼり、賃貸経営を実際にスタートさせたお客様のなかで今のところ失敗はゼロ。もちろんデフォルトや自己破産に陥った方など、一人もいらっしやいません。

私自身、もともとはIT系のベンチャー企業を経営していましたが、多忙を極め、私生活を削って働き続ける毎日を過ごしていました。そうこうしているうちに体を壊し、精神的にも経済的にも限界ギリギリのなか、決意したのです。「人生を変えよう!」と。

経済的な自由と、ゆとりある生活を手に入れることが自分の人生を豊かにするものと信じ、不動産投資を始めることに決めたのです。

家族のことを考えると、失敗は許されません。

猛勉強して、数多くの不動産投資法を検討して行き着いた投資法が、本書でご紹介する、土地探しから始める不動産投資「新築一棟投資法」のもとになっています。

当時の私のように今から必死に不動産投資の勉強をしなくても、この本を読めば、失敗せず、手間をかけずかんたんに1億円の資産を構築する方法がわかります。

お忙しい方でも、しっかりと本業を守りながら、キャッシュフローと、ゆとりのある老後を送るための資産を作りあげることが出来ます。

本書が、これから不動産投資を志す方のみならず、すでに多くの経験を積んできた投資家の皆様にも一助となれば幸いです。

不動産投資コンサルタント

株式会社インベストオンライン代表

箕作大

もくじ

はじめに 2

chapter

1

不動産投資は再現性の高いローリスクな投資法

11

不動産投資はなぜ再現性が高くローリスクなのか／不動産投資は税金との戦い

chapter

2

400棟以上の実績、これまで失敗ゼロ！

資産1億円を作り出す土地探しから始める不動産投資の特徴

31

土地探しから始める不動産投資！「新築一棟投資法」とは？／一棟物件と区分物件の違いは？

chapter

3

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その1

41

物件は立地が命！失敗リスクを軽減する優れた土地の厳選法

土地探しは東京圏・駅近に限定する

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その2 新築ならではの強み

55

失敗につながる中古物件の2大リスク／中古物件特有のリスクを回避！新築ならではの強み／好条件の融資を受けるための重要ポイント

18棟264戸所有の税理士大家さんが選んだ

「新築一棟投資法」のメリット

71

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その3 キャッシュフローを得つつ資産1億円を作り出す！30年物件シミュレーション

81

気になる融資事例について

91

土地探しから始める「新築一棟投資法」を実践しているのはどんな人？

chapter
6

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その4 97
人気物件が高い稼働率を実現する！ 設計からこだわる建物仕様
稼働率平均99%！ 入居者目線の建物仕様／高利回り物件を実現するこだわり設計

chapter
7

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その5 113
本業に影響なし！ 手間がかからない手放し運用
大ダメージを避けるための「建物完成保証」サービス／「新築一棟投資法」なら手間をかけずに運用できる！

コラム

これなら安心！ もう一つのサブリース 123

chapter
8

事例紹介 131

chapter
9

お客様の声 145

おわりに 156

サン

chapter

1

不動産投資は再現性の高い
ローリスクな投資法

サンプル

1 不動産投資はなぜ再現性が高くローリスクなのか

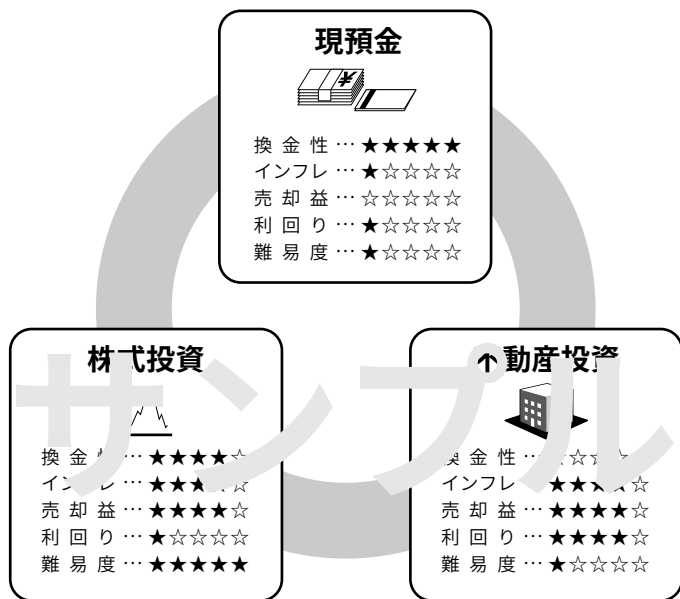
●株式投資のメリット・デメリット

ご存知のように、投資にもいろいろと種類があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。

そのなかでも、株式投資は預貯金などの現金にくらべてインフレに強く、さらに換金性も高いため、分散投資先の一つとしてメジャーです。

多くの方が株式投資を経験したことがある、もしくは現在も株をお持ちの方が大多数だと思いますが、素人が少ない情報量で大きな利益を出すのはかなり至難の業です。実際、長い目でみてトータルで儲かっている人は少なく、実態としては投資というよりは、かなり勝率の低いギャンブルになります。

現預金・株式投資・不動産投資の特徴



	換金性	インフレ	売却益	利回り	難易度
現預金	非常に高い	弱い	無し	低い	低い
株式投資	高い	強い	高い	低い	非常に高い
不動産投資	低い	強い	高い	高い	低い

株式市場の動向をつぶさに追いかけるために、投資する企業の経営状態や財務状況などの情報収集をし、値動きを読み切り、損を出さずに売り買いをして大きな利益を出す――。

忙しく働く現役世代のなかに、本業をこなしながら株で大きな利益を長期にわたって、安定して出している方は、ほぼいないとみていいでしょう。

しかも、ひとたび世界的な金融危機やパンデミックが起こると、連鎖的に株価が暴落するという事実を、私たちはいやというほど見てきています。

また、その逆で瞬間的に大儲けをする可能性もありますが、それを安定的に再現するのは至難の業です。

FXについても同様のことがいえます。外貨取引に関する専門知識をつけてからでないで、始めたとしても利益を出すどころか大きな損失になってしまう可能性があります。

成功の再現性がなく、本業があるためずっと張り付いているわけにもいかないとなれば、株式投資やFXを主力の投資先にして大きく儲けようとするのは避けたほうがいいと言わざるを

得ません。

●不動産投資のメリット・デメリット

一方、不動産投資は、条件が揃えば誰がチャレンジしたとしてもローリスクに、高い再現性をもって資産を作ることができます。

なぜなら、

・専門的な知識がなくてもいい

不動産投資はほかの投資にくらべて、良識のある専門家の支援があれば、初心者の方でも、手間なく安定した収益を上げることができます。専門知識を身に着けるために時間と労力を割かなくても、成功する投資法を使い、専門家の支援を利用し、それにそって物件を選べば、リスクは大幅に下げることができます。

ここでいう「投資法」というのは、その法則にしたがって投資を行えば、(一定の条件・属

性の下では) 誰でも、かんたんに、再現性をもって利益があがる方法のことです。

その投資法に関するノウハウが一つのパッケージとして確立され、繰り返し何度も使うことができ、**誰がやっても利益が出ることを裏付ける実績があるのであれば、それを使うのが一番楽で低リスク**です。

・ **住居用不動産の家賃収入は安定している**

過去を振り返ってみても、住居用不動産の家賃収入はほとんど変動することがありません。一度物件を持ってしまえば、大きなローンを組んでいたとしても、返済原資が急に減るというリスクが少ないので、株のように日々の値動きにとらわれることなく、ゆったりと投資ができます。

・ **不動産投資は「他人資本」を利用できる**

当たり前ではありますが、金融機関に株式投資やFXをしたいと相談しに行っても、投資用のお金を貸してもらうことはできません。

まずは元手となる投資資金を自分で貯めなくてはスタート地点にも立つことができないのです。

ところが、不動産投資は投資する不動産を担保に、金融機関から物件価格の大半を融資してもらうことができます。

このように他人資本を使って、自己資本よりも大きな規模の投資をすることで、高い利益を得る効果を「レバレッジ」といいます。レバレッジを効かせて、投資ができるのが不動産投資の大きなメリットです。

ここまでメリットを挙げてきましたが、不動産投資にもいくつかデメリットがあります。

株式投資などのほかの投資とくらべると、現金化したい時はある程度の時間が必要となります。買主探し、売買契約、所有権移転登記など、いざ現金化しようとするといくつかの手続きがあるからです。

しかしこれを自分で行わなければならないかという点、そんなことはありません。不動産仲介会社や税理士など、手続きはプロの方々が行ってくれますので、手間や負担はさほど大きく

はないでしょう。

もう一つは、金利上昇リスクです。

現在は歴史的な低金利が続いていますし、当分の間、金利を上げるのは極めて困難な情勢ですが、いずれはどこかのタイミングで金利が上昇する可能性もあります。しかし、裏を返せば、今から新たに不動産投資を始める方にとっては、低い金利で融資を受けることができるチャンスであるともいえます。ただし、ある程度の金利上昇には耐えうる余裕をもった投資を行うべきでしょう。

このほかに、空室リスクという大きなデメリットがありますが、立地、駅距離、賃貸需要、建物仕様など、物件選びをする際に、ある大事なポイントを押さえておけば、リスクは大きく下げることができます。

このポイントは、41ページから順に解説していきます。