

サラリーマンの私が3年で2億円

『驚異のアパート投資法・プレゼント版』

—素人の私がゼロから資産2億円を築いた実践記録—

著者：小川 慎（おがわ まこと）

はじめに

私は、1999年に次のような本を書いた。

『サラリーマンの私が3年で2億円驚異のアパート投資法』

素人の私がゼロから資産2億円を築いた実践記録

この時期は、不況の真っ只中で、「不動産投資なんてとんでもない！」という時代だった。

当時の前書きには、次のようなことが書いてある。

まえがき

私は、39歳のごく平凡なサラリーマンである。
年収は、税込みで約700万円。
不動産に関しては、全くの素人であった。
宅建の資格は、もちろんない。

そんな私が、**持ち家2軒とアパート3棟**を持つことになったのである。

もちろん、親からの相続や贈与ではない。
あくまでも、私と妻で購入したものである。
正真正銘、ゼロからのスタートである。

それぞれの購入価格は、次の通りである。

- ・ 持ち家一軒目・・・3450万円
- ・ 持ち家二軒目・・・5200万円
- ・ アパート一棟目・・・1900万円
- ・ アパート二棟目・・・2820万円

- ・ アパート三棟目・・・4200万円

合計にして、1億7570万円である。気付いてみれば、**約2億円の資産**を持つことになっていたのである。

しかも、購入にかかった費用は、**わずか数百万**である。

中には、**1円もかけずに手に入れた**アパートもある。

持ち出した自己資金は、驚くほど少ない。

購入費用のほとんどが、銀行やノンバンクからの借金なのだ。

しかし、驚くことに、1億円以上の借金をしても、アパートや借家などの

収益型不動産からの収入があるので、ローンを返済しても、**毎月、約20万円もの収入**が得られるのである。

給与以外にこれだけの収入があると、**かなり自由な、気楽な生活**ができる。

ライフスタイルに変化が起こるのだ。

自分でもまさかこんなことができるなんて、夢にも思わなかった。

きっかけは、1冊の本である。

不動産投資に関する本を読んだことが、きっかけである。

しかも、古本屋で買った100円の本である。

筆者が体験した、実践記録が書いてあった。

まさに、目からウロコが落ちたという感じであった。

この本に出会わなければ、今まで通りのごく平凡なサラリーマンを続けていたであろう。

この本に出会ってからは、3ヶ月目には、アパート1棟目を購入（当時、36歳）。

そして、1年後には、アパート2棟目と持ち家2軒目を購入した。

また、2年後には、アパート3棟目を購入した。

自分にとっては、本当にこんなことができるのか？といったように、自分でも

信じられない話のようだが、**本当の話**である。

今の時期、不動産を私が購入した時期よりも不動産の価格も大幅に下がり、**さらに有利な物件が、ゴロゴロ**している。

不動産価格の大暴落している、ここ、1、2年が**大きなチャンス**である。

人の行く裏に道あり花の山

大暴落した時こそ**絶好のチャンス**である。

この好機を読者に伝えたくてペンをとった次第である。

また、私のようにいきなり自宅を購入するのではなく、**最初に収益型の不動産を購入**して、その一部屋に住みながら、少しずつ収益型の不動産を増やしていけば、よりスムーズに**資産を増やす**ことができる。

そればかりか、**毎月、給与以外の収入**があるので、やりたいことや好きなものを買うことのチャンスも増える。

「今」を我慢せずに生きられるのだ。

より豊かな人生をおくることができるのである。

リスクを十分に研究しつつ望めば、誰でも**億の資産と豊かな人生**を過ごすことができる。

本書では、私の経験をもとに、**億万長者へのシナリオ**をできるだけわかりやすく伝えたいと思っている。

本書が、自分の夢を追い続ける人の役に立てば、筆者としては、**最高の幸せ**である。

小川 慎

目次

はじめに

第1章 収益型不動産は幸せな人生設計を可能にする

- ・ 月収34万円。私が購入した3つのアパートで悠悠自適
- ・ 収益型不動産は心豊かな老後をかなえてくれる
- ・ 給与以外の収入があれば余裕が生まれる

第2章 資産2億円を築いた私の不動産投資実践記録

- ・ 不動産投資に関する本を読みまくる
- ・ 『住宅情報』はもってこいの参考書
- ・ 資料集めは、こまめに不動産業者に電話をかけること
- ・ 今は安くて利回りのいい物件はもっとある
- ・ 北海道にアパートを購入。アパートは遠くにあっても大丈夫
- ・ 地元の広告にも掘り出し物がある
- ・ できるだけプロに任せる
- ・ 私のこれまでの道のり

第3章 これを知るだけで億万長者

- ・ 今、読んでほしい本
- ・ 全ては、信頼できる不動産業者さんとのつながり
- ・ あなたに特別教えます！私が信頼する不動産業者さん

第4章 幸せな億万長者へのシナリオ

- ・ まずは、絶対手に入れるぞ！という強い決意から
- ・ 100万円貯めよう！タネ銭づくりのすすめ
- ・ ローンはできるだけたくさん借りて、できるだけ長く返す
- ・ 私がワンルームマンションを買わなかった理由
- ・ 不動産投資は若ければ若いほどいい
- ・ ローン返済するお金があったら別の収益型不動産を買おう
- ・ 私が薦める物件選びの10のポイント
- ・ 必ず収益型の不動産を獲得するための5つのポイント
- ・ 夢を実現するための5つのポイント

第5章 購入から約8年の現在

- ・ 絶好調と言いたいところだが・・・
- ・ リフォーム・修繕に約1000万円
- ・ こんなはずじゃなかった！

第6章 私も幸せ！みんなも幸せ！

- ・ お金の余裕ができると他人にも優しくなれる
- ・ みんなが幸せになる宇宙の法則
- ・ 強烈な思いがあれば願いはかなう
- ・ 自分の未来は、今何をしているかで決まる

あとがき

- ・ 今できることから始めよう！・・・始めはみんな素人だ！

第1章 収益型不動産は幸せな人生設計を可能にする

月収34万円。私が購入した3つのアパートで悠悠自適

3つのアパート購入は、ほとんどが銀行やノンバンクからの借入れによるものである。

毎月の家賃収入とローン返済額の実際の収支は次のようになっている。

物件名	家賃収入	ローン返済額	純利益
茨城のアパート 円のプラス	74,000円	68,719円	5,281
北海道のアパート 円のプラス	236,000円	177,024円	58,976
神奈川のアパート 円のプラス	463,000円	180,742円	282,258

3つのアパートは、ローンを返済しても、いずれもプラスの収入がある。
合計すると、収入は約34万円もある。

サラリーマンの**給与所得と同じくらいの収入**を不動産から得ることができるのだ。

まさに、

稼ぐ不動産は、第2の給料

となるのだ。

しかも、現在は、茨城のアパートは、4部屋中、2部屋が空室である。
同様に、神奈川のアパートも12部屋中、1部屋が空室である。

もし、この3部屋に入居が決まり満室になったら、毎月の不動産収入は、約46万円にもなる。

給与以外の収入があると生活は変化する

何よりも**自分の心のありよう**が変わってくる。

例えば、私の場合は次のようなことがあげられる。

読みたい本や興味ある本を躊躇せず購入し、思う存分読むことができるようになった。

毎月、2、30冊の本を購入し、読書を楽しんでいる。

年に1度くらい海外か国内旅行を家族で行けるようになった。

ここ数年は、毎年のように家族で旅行に行き、楽しい思い出を残すことができた。

お金のことをあまり気にせず、年に何回か祖母や両親にお小遣いやプレゼントをすることができるようになった。

親孝行をする機会が増えた。

人に物をあげたりする機会が増えた。

お金や物を贈ると、人は**喜んでくれる**。

他人が喜んでくれると、私はとても**嬉しくなる**。

他人が喜んでくれることに、**自分の幸せ**を実感することができる。

もちろん、お金や物よりも心が大切なことは、言うまでもないが、お金があったほうが、人に喜びを与えられる**チャンスは多くなる**と私は、考えている。

自分のやりたいことがより明確になり、夢に向かって**できそうだ!**という自信が湧いてきた。

ワクワクすることが増え、生活に張りが出てきた。

など、など・・・収入が増えることのメリットは大きい。

しかし、アパート経営は、いいことだらけというわけではない。

家賃の滞納があったり、突然の修繕が必要になったり、・・・などの心配事もある。

もちろん、アパートの場合は、いつも満室という保証はない。空室になるというリスクも考えなければならない。

常に満室で全てが順風万帆というわけにはいかないのも事実である。

ある程度の**精神的なタフさ**も必要である。

私の場合は、リスクも考えて、1棟のアパートの半分が空室になった場合でも、

家賃収入からローン返済額を引いたものが、
プラス収入

になるように、考えている。

このようなローンの組み方も充分可能である。

次の2つがポイントになる。

① **利回りが、10%以上の物件を探す。**

利回りは、多ければ多いほどよい。

② **ローンをできるだけ長い期間で返済するようにする。**

まずは、利回りのいい物件を探すことが一番である。

ここ数年は、このような有利な物件がすごく探しやすくなってきている。

是非、この**チャンス**をものにしてほしいと強く願っている。

収益型不動産は心豊かな老後をかなえてくれる

収益型不動産を持つことのメリットは、そこから

収入を得ることができる

ということだ。

1999年7月17日（土）の『朝日新聞』朝刊の1面には、次のような見出しが載っていた。

「老後に不安」 85パーセントに急増
大都市やサラリーマン層で多く
生活費、介護に懸念

中でも、老後で特に不安なのは、生活費など経済的な不安であるという記事が載っていた。

定年後、年金だけでは、ほとんどの人が不安を感じているということである。さらに、年金そのものさえ、あてにすることはできない、と考えている人も増えてきている。

こんなときに、頼りになるのが、**収益型不動産からの収入**である。

年金＋不動産年金で創造的に生きる

ことができる。

現在、定年は、ほとんどが60歳である。

自分の親を見ても、まだまだ気力も体力も十分である。

定年後は、お金よりも**生き甲斐**である。

自分の好きなことができるということは、**幸せ**である。

しかも、自分の好きなことをすることが、世のため人のためになれば最高である。

お金は無いよりも、あつた方が、好きなことができる確率はグンと高くなる。お金を自由に使える老後が望ましいのは、言うまでもない。

それをかなえてくれるのが、私の薦める**収益型不動産**なのである。

私のとりあえずの目標は、静岡のおばあちゃんである（妻の祖母）。

現在90歳でなお**現役で働いている**。

今年の夏には、おばあちゃんが歩けるうちにと孫が海外旅行を企画したのだが、最終的には、おばあちゃんが、子や孫、ひ孫までを旅行に招待するという形になった。

なぜ、おばあちゃんがこんなに**お金に余裕がある**のか不思議に思わ

れるだろうが、その鍵を握っているのが、まさに**収益型の不動産**なのである。

おばあちゃんは、戦後、家族を養うために仕方がなく、瀬戸物屋をやることになった。

商売で儲けたお金で収益型の不動産を少しずつ増やしてきたということだ。本格的に動き出したのが70歳を過ぎてからだというから、驚くとともに、そんなエネルギーなスーパーおばあちゃんに私は、憧れてしまうのである。

おばあちゃんは、自分の3人の子どもが、万が一収入が途絶えた時のことを考えて、それぞれに収益型の不動産や土地を与えている。

現在では、毎年、相当額の税金を納めているという話だ。

おばあちゃんは、自分の子どもだけでなく、孫やその家族にいるひ孫のことまでいろいろ気を使い心配してくれる。

時には厳しく、時には優しく、自分が歩んできた経験に基づいていろいろアドバイスしてくれる。

自分の経験から出てくる言葉なので、おばあちゃんの言葉には重みがある。

親身になって考えてくれるので、子や孫、ひ孫・・・皆に慕われているのだ。人に頼られるということは、幸せなことである。

何よりも**存在感がある**。

90歳を過ぎてもなお、人から頼られて、**感謝されて**日々を過ごしているおばあちゃんが、私の理想とする老後の姿なのだ。

給与以外の収入があれば余裕が生まれる

最近、中高年の自殺のニュースをよく聞く。本当に悲しいことである。その多くが、会社をリストラされ、収入の道を閉ざされたことが原因である。人間、自分がすぐるところが1つだけだと弱い存在である。こんな時代だからこそ、

会社の給与以外にも収入を得る道を考えておこう。

複数の収入を得る道が理想である。

そんな時、

サラリーマンだからこそできる不動産投資

がお薦めである。

サラリーマンという**信用を武器**にするのだ。

サラリーマンこそ、お金を借りやすい立場にいるのだ。

これを利用しない手はない。

会社勤めをしながら、**手間をかけずに**収益型の不動産を持つことができる。

少々のお金と決断さえできれば、**実現可能**である。

まず、給与以外の収入があれば、**気持ちが楽になる。**

いつ会社を辞めても大丈夫という気楽さから、**心に余裕ができる。**

また、会社の方針や上司と意見がくいちがった場合も、自分の心を曲げることなく、遠慮せずに物を申すこともできる。

気をつかうことが少なくなり、ストレスも減る。

何よりも、

より自分らしさを出せる！

ことが、メリットである。

また、収益型の不動産を持てば、

生涯賃金の2倍を稼ぐ

ことも十分可能である。

それどころか、やり方によっては、生涯賃金の何倍ものお金を得ることも可能なのだ。

お金持ちのほとんどは収益型の不動産を所有している

自分の近くにいるお金持ちの人達を見てみると、ほとんどの人が、

収益型の不動産を所有している

ことに気づく。

私の読んだ「不動産投資」に関する本の中で、『所有不動産を10倍に増やす法』甲斐三次著（山下出版）という本がある。

甲斐三次氏は、本の中で、化学博士のジェリー・バス氏がコンピューターを駆使して、最も有望なビジネスを探し当てたことを紹介している。

その最も有望なビジネスとは、

不動産こそが、富をもたらす最高のビジネスだ

という、ことである。

ここでいう不動産とは、**アパートやマンション**などの**収益型の**

不動産のことだ。

化学博士のジェリー・バス氏は、自分も**小さなアパート経営から**

始めて、次々と収益型の不動産を増やしていき、最後には、**アメリカン・**

ドリームを実現し**大金持ち**になったということである。

チリも積もれば山となる

最初は、誰でも、小さなことからスタートする。

小さいことの積み重ねが大きな力となっていくのだ。

日本では、「森ビル」の例がある。

元横浜市立大学の教授であった森泰吉郎氏は、**賃貸ビルの経営**を55

歳の時に始めたそうである。

1棟から始め、コツコツとビルの棟数を増やし、大金持ちになっていったのである。

あなたにも、**大金持ちになるチャンスはある**のだ。

過去の成功例を真似ながら、**自分なりに考え、行動**していけばいいのである。

第2章 資産2億円を築いた私の不動産投資実践記録

不動産投資に関する本を読みまくる

私は、本から不動産投資という**おもしろい世界**があることを知った。次から次へと、不動産投資に関する本を買っては読んでいった。

次に紹介する本が、私が収益型不動産を**手に入れるのに役立つ**本である。

何回も読み返した本もある。

中には発行年がかなり古い本もある。

それらの本は、古本屋にいくと安価で手に入れることもできるであろう。

いずれにしても、本に書いてあることを鵜呑みにするだけでなく、**自分なりに勉強していくこと**が大切である。

最終的には、**自分なりの投資方法**を考えていけばいいのだ。

そのためには、ただ本を読むだけでなく、**実践しながらあれこれと試行錯誤**していけばいいのである。

いかに、勉強に役立つであろうと思われる本を紹介する。

- ・ 「頭金ゼロで3億円のマンションを持った」石井勝利（海南書房）
- ・ 「マンション投資で1億円の財産をつくる方法」石井勝利（ダイヤモンド社）
- ・ 「億の資産はだれでもつくれる」石井勝利（海南書房）
- ・ 「マンション・家・土地投資はまだまだ儲かる」石井勝利（明日香出版社）
- ・ 「年収500万円からのマンション投資」石井勝利（海南書房）

- ・ 「ワンルームマンション投資大作戦」 石井勝利 (ビジネス社)
- ・ 「3年間で3億円マンション投資はやっぱり儲かる」 石井勝利 (経林書房)
- ・ 「はじめての人の不動産投資入門塾」 石井勝利 (かんき出版)

- ・ 「入門・不動産で儲ける極意」 甲斐三次 (山下出版)
- ・ 「所有不動産を10倍に増やす法」 甲斐三次 (山下出版)
- ・ 「不動産だけが儲かる」 甲斐三次 (山下出版)
- ・ 「マンション投資で儲けと夢をつかむ方法」 甲斐三次 (山下出版)

- ・ 「37歳・年収500万、5億の資産をつくった体験ノウハウ」 丸田満穂 (明日香出版社)
- ・ 「30代からのマンション年金」 丸田満穂 (ビジネス社)
- ・ 「新マンション年金プラン」 丸田満穂 (ビジネス社)

- ・ 「やっぱり「マンション投資」は儲かるぞ！」 茨木良介 (かんき出版)
- ・ 「「マンション投資」はますます儲かる！」 茨木良介 (かんき出版)
- ・ 「マンション投資はそれでも儲かる！」 茨木良介 (かんき出版)
- ・ 「確実に「資産」が増える不動産投資の本」 佐久間文 (かんき出版)
- ・ 「「不動産投資」はまだまだ儲かる！」 佐久間文 (かんき出版)
- ・ 「まだまだ儲かる不動産投資ノウハウ集」 佐久間文 (ビジネス社)

- ・ 「主婦が書いた5年で1戸建てを手にする方法」 宇野澤まり子 (かんき出版)

- ・ 「今すぐマイホームを獲得する本」 田中虎彦 (かんき出版)

- ・ 「サラリーマンのままで2億円長者になる方法」 大木哲彦 (中経出版)

- ・ 「とことん高利回り実践！ワンルームマンション経営入門」 田中実 (ビジネス社)

以上が、私が勉強になり不動産投資をする上で**役立った本**である。

ここで、大事なのは、不動産投資を推進・肯定する立場の本だけを読むのではなく、

不動産投資を否定する立場の本も読むことである。

もちろん、不動産投資に否定的な本ばかり読んでいると、心配事が多くなり、

慎重になり過ぎて、結局は、行動に移せなくなってしまうという危惧もある。

しかし、**賛否両論をきちんと知った上で結論を出した方がいい。**

決して安い買い物ではない。

あなたの人生を左右する大きな買い物なのだ。

最終的には、**自分の判断**で決めることである。

責任も自分にあるのだ。

自分の人生は、自分で決めて歩いて行くしかないのだ。

『住宅情報』はもってこいの参考書

私は、不動産投資に関する本を読みまくると同時に、毎週のように「週刊住宅情報・首都圏版」（リクルート社）を買っては、不動産に関することを勉強していった。

「週刊住宅情報」には、不動産購入に関するありとあらゆる情報が詰まっているといっても過言ではない。

例えば、坪単価がそれぞれ出ているので、物件の値段が高いか安いかを比較検討

することができる。

ローンを組む場合の金利が借入先や期間別にそれぞれ出ているので、収支や毎月の返済計画を自分なりにシュミレーションすることができる。

競売物件の最低価格を知ることできる。

など、など・・・「週刊住宅情報」は、不動産について勉強するにはもってこいの参考書となる。

中でも役に立つのが、

事業用不動産

というコーナーである。

オーナーチェンジのマンションやアパート、収益ビル、店舗などが載っている。

そこには、最寄の駅名、徒歩何分、所在地、価格、土地面積、建物延べ面積、

築年数、総戸数、法令上の制限、用途、種別、特記事項、引き渡し日、取り引き形態、問い合わせ先、などが書かれている。

特記事項には、さらに、間取りや、家賃収入、年間利回りなどが書かれているので便利である。

興味ある物件が見つければ、問い合わせ先に、電話をすればいろいろ親切に教えてくれる。

「週刊住宅情報」は、**不動産に親しむ**にはもってこいの情報源である。

資料集めは、こまめに不動産業者に電話をかけること

新聞、新聞の折り込み広告や雑誌に載っている広告、「週刊住宅情報」などで、自分の興味を引く物件があったら、**勉強のつもり**で不動産業者に電話を試みよう。

私の場合は、たいてい次のように電話をかける。

「すみません。新聞の折り込み広告を見たのですが、〇〇の物件について伺いたいのですが、図面をファックスで送っていただけませんか？」

(家に電話切り替えのファクシミリがあるとすごく便利である。)そして、自分の氏名、電話番号(ファックス番号)、住所を告げる。

しばらくすると、図面が送られてくるので、その図面を見ながら、利回りや空室状況など、自分が聞きたいことを質問するといいい。

気に入った物件であれば、お願いすれば、すぐに、現地まで物件を見に連れて行ってくれる場合がほとんどである。

大切なことは、不動産業者に、

自分が**どんな投資スタンスで臨みたいか**をきちんと話しておくことである。

私の場合は、自分の持ち出し**(自己資金を)**をできるだけ少なくして、ローンをできるだけ多く組みたいことを伝えておいた。

つまり、**担保価値がある物件**を購入したいという意思をはっきり伝えておいたのだ。

そのようなことを伝えておくと、まだ、広告などに載らない物件が出てくると、すぐに電話で知らせてくれる場合がある。

また、**自己資金をいくらまでなら出せる**ということもきちんと伝えておくといい。

今は安くて利回りのいい物件はもっとある

私が初めて購入した茨城の物件は、「週刊住宅情報」に載っていたものだ。毎週のように「週刊住宅情報」を見ていた。そんな時、私の目を引いたのは、「売りアパート、1980万円」という価格であった。

早速、図面をファックスで送ってもらった。

2480万円で売りに出したが、売れないため、1980万円に値下げして出した物件であった。

駅まで、徒歩25分というのが、やや気になった。

しかし、土地約40坪。満室であること。区画整理されている場所であること。トイレ・バスが分かれていること。上野まで50分で行けること。大学も近くにあること。利回りも8%以上。

このようにメリットも多々ある。

何とんでも気に入ったのは、価格の安さである。（現在は、さらに安くて利回りのいい物件が多々ある。）

私は、購入したいという欲求に駆られた。

早速、収支などの資金計画の目安を立ててみることにした。

それを持って、妻に相談したのである。

妻に許可をもらう

ということは、夫婦である以上、すごく大切なことである。

一応、妻の許可をもらうことができた。

男にとってこれほど心強いことはない。

妻の後押しがあると、男は強くなれるのである。

パワー全開！

実は、これには、後日談がある。

妻は、余り気乗りしなかったが、勢いに乗っている私に、ダメ！と言ってもどうせ止めることはできないだろうと判断し、許可したということの後になって聞いた。

本当に妻には**感謝**している。

ちなみに、私は、猪年の生まれである。まさに、**猪突猛進**！

妻の協力が得られると勘違いした私は、**すぐに行動**をおこした。

すぐに購入という方向で次のようなファックスを送ったのだ。

拝復

佐貫の中古売りアパート、1980万円のファックスをお送りいただきありがとうございます。

一応、購入する方向で検討したいと考えております。

つきましては、1月22日（日）の午前中に物件を見せていただけないでしょうか？

1月21日（土）午後2時頃、また、電話をしますのでよろしくお願い致します。

敬具

結局、見に行って、その場で、購入することを決めた。

茨城には、親戚もいないし、土地勘もない。

何でそんな場所にアパートを買うのか？

と不思議に思われる方もいるだろう。

購入することを決めたのは、これなら、**何とかなるだろう**という、

私の**直感**である。

私の場合、あまり細かいことは考えずにいつも、

何とかなるだろう！

と、気楽に考えてしまうのだ。

長所でもあり、短所でもある。

後は、**行動しながら考えて**、問題に対処しているといったところである。

それでも、今のところ何とか問題をこなして、今に至っているのである。

私は、利回りと入居が安定していれば、特に**場所にはこだわらない**。

逆に一か所だけ特定の場所にこだわってしまうと、大地震の時など壊滅状態になってしまう恐れがある。

株でリスクを避けるために分散投資するように、不動産も国内のいろいろな場所に分散投資するということも考えられるであろう。

茨城の物件も私の自宅から、2～3時間もあれば、行くことができる。

いつものように、**何とかなるだろう！**と気楽に考え、**今後の勉強**

強のつもりで購入を決めたのである。

不動産を買うときには、

値引きをお願いしてみよう！

私が、

「多少、値引きをお願いできますでしょうか？」と不動産屋さんに話してみた。

すぐに、オーナーさんに交渉してくれた。

結局、80万円の値引きと引き渡し時に階段等のペイントをしてくれることになった。

物件が売れずに過剰に余っている現在では、値引き交渉が買い手にとってすごくしやすい時期である。

売り手よりも、買い手にとって**有利な時期**なのである。

神奈川のアパートを購入した時には、私の手持ち資金も少なく、物件が購入できるかできないか、ぎりぎりの状態であった。

その時には、不動産屋さんが仲買手数料までも値引きしてくれたのである。

ダメでもともと、多少でも値引きしてもらえば、**ラッキー**である。

茨城の物件も、1900万円で購入できることになった。

不動産屋さんが銀行にアパートローンの申請をしてくれたのだが、この物件は、1730万円までしかローンを組むことができなかった。

残金170万円と諸費用で約300万円の持ち出しになった。
最初にしては、まあ、こんなものなのかなあと納得したものだった。

ローン返済計画は、30年で組んでもらった。

月々約七万円の返済である。

4部屋中、2部屋入居していれば、ローンを返済しても、一応は、**プラス**になる。

購入してから、8年目になるが、持ち出しになったことはない。

この物件は、**とりあえず勉強のつもりで**買ったものだ。

私の購入した3つのアパートの中では、利回りも一番よくない。

今の私だったら、見向きもしない物件である。

それほど、今は、安くて投資**利回りのいい物件**は、私が購入した頃より多くある。

北海道にアパートを購入。アパートは遠くにあっても大丈夫

私は、神奈川県に住んでおり、茨城のアパートには、年に1度くらいしか行かない。

良心的な不動産屋さんが管理してくれるからだ。

前のオーナーさんが、

「この不動産屋さんには、とてもよくしてもらっていたわよ。」

と、聞いていたので、私もそのままアパートの管理をお願いすることにした。

ありがたいことである。

アパートは遠くにあっても大丈夫

ということ、1棟目のアパートで学んだ私は、次の物件を探し始めた。

私の目を引いたのは、「週刊住宅情報」に出ていた北海道の物件である。
ほとんどが、利回り10%を超えている。

早速、いつものように電話をかけてみた。

できるだけ**自分の持ち出しなしで、ローンを多く組める物**

件を探していることを告げた。

すると、次のような返事がもどってきた。

「『週刊住宅情報』に出ている物件は、ある程度の自己資金が必要です。全てをローンで組むことは、できません。しかし、**ローンだけで購入可能な物件**もいくつかあります。」

私は、早速それらの物件の資料を送ってもらうことにした。

2、3日すると、速達で物件の資料が送られてきた。

それには、2つの物件が紹介されていた。

苫小牧市の新築売りアパートと札幌市白石区の中古売りアパートである。

手紙に次のように書かれていた。

前略

新築アパート2880万円と中古アパート2850万円の資料をご送付致します。

ご紹介物件を選定するにあたっては、アパート経営の基本であります長期安定入居を前提に選んでおります（立地条件・間取り・設備・地域性・人口の増加・等々）ので、内容をよくご覧頂きますようお願い致します。

両物件とも**格安の販売価格設定**になっておりますので、ローンの借り入れ可能額は、**販売価格相当額**、或いは**プラスアルファも**

可能な物件です。

（一般的には、物件価格の70～80%位が融資の限度額です。）

その他詳細につきましては、改めてご説明させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

草々

アパートや投資用マンションなどの事業用の不動産は、一般的には、物件価格の60～70%位がローンを組む時の限度額である。

ところが、担保価値があり、格安の物件であれば、
物件価格までの**フルローン**を組むことも**可能**

それどころか、物件価格購入諸費用までを含めた**オーバーローン**を組むことも**可能**な場合がある。

私の購入した北海道札幌市のアパートは、まさに、**オーバーローン**が**可能な物件**であった。

1円もお金をかけずに、**タダでアパートを手に入れた**のだ。
私は、ローンを組むというリスクを負っただけで、1円もかけずに、毎月6万円弱の**不労収入を手にする**ことになった。
なんとも不思議である。

購入を決める時は、実際に北海道に物件を見に行っただ。

不動産屋さんと羽田飛行場で待ち合わせ、飛行機に乗って北海道の札幌まで行ったのである。

物件を見た感じでは、平成元年築なので、なかなかしゃれており、満足するものであった。

道路づけもしっかりしており、駐車場も四台分あった。

家賃も相場より安めに設定してあるので、満室であった。

何しろ関東の物件に比べて、広々としたところがいい。

茨城のアパートも大丈夫だったので、何とかなるだろう！という私の直感で、北海道のアパートもその場で購入することを決めた。

もちろん、事前に物件の資料や収支計算書を送ってもらい、自分なりに検討していたからこそ、その場で購入することができたのである。値引き交渉の結果、30万円を値引きしてくれた。

購入価格は、2820万円になり、ノンバンク（ジャックス）で3000万円のオーバーローンを組むことができた。

期間は、中古物件なので20年までしか組むことができなかった。

私の購入した北海道札幌市のアパートの元のオーナーさんは、大阪に住む税理

士さんであった。

約5000万円のローンを組んでこの物件を購入していた。

ところが、バブルがはじけ、ローンの支払いに困り、泣く泣く手放したという物件である。

「週刊住宅情報」にも、毎週のように、利回り10%~15%の北海道の物件が紹介されている。

北海道の物件について、自分なりに現時点での考えを書いておく。

まず、良かったことは、

家賃を多少安めに設定している

ことである。

この物件は、中古ということでローンを20年でしか組めなかった。

だから、6部屋中、2、3部屋空いてしまうと、家賃収入よりもローン返済額が多くなってしまう。

持ち出しになってしまうのだ。

これでは、アパートを購入するメリットがない。

幸い、家賃を多少安めに設定しているので、今のところ、空いても**すぐに次の入居者**が決まっている。

この物件からも、**ありがたいことにプラスの収入を得ることが**できているのだ。

地元の広告にも掘り出し物がある

私は、金曜日、土曜日に新聞の折り込み広告に入ってくる不動産の広告を見るのを**楽しみにしている**。

アパートやマンションなど投資用の事業用物件も毎回のようには1つ~2つは出ている。

そんな中、利回り13%という売りアパートが出ていた。

価格は、3000万円である。

今なら、このくらいの利回りの物件は珍しくない。

しかし、私が購入した時期は、13%という利回りは、かなり高利回りであった。

早速電話して、聞いてみると、**オーバーローンも可能な物件**だということである。

すでに、その物件の購入を検討している人がいるという。

図面をいつものようにファックスで送ってもらった。

小田急線伊勢原駅から徒歩5分というのも魅力である。

土地も40坪、1DK×6部屋、満室の物件である。

不動産屋さんに物件を見に行かないかと誘われた。

自分では、見たい気持ちは多々あったが、自分の仕事がちょうど忙しく、その週の日曜日には、どうしても行けなかった。

次の週の日曜日、私は伊勢原の物件が気になったので、自分で見に行くことにした。

なかなかいい物件なので、私は、不動産屋さんに再び電話をした。

すると、悲しいかな、その物件は、すでに売れていた。

すぐに銀行の方でも、オーバーローンが通ったという。

不動産屋さんの話によると、購入された方は、初めて収益型不動産取得者であり、できればすでにいろいろ知っている私に、優先的に薦めることを考えていたという。

そのことを電話で聞いたのである。

この時ほど、悔やまれたことはない。

結論をすぐに出せるようにしておくことが**大切!**

身体とお金は、すぐに動けるようにしておくことの大切さを学んだ出来事であった。

しかし、待っていれば、**必ずよい物件に出会う**ものである。

望んでいれば道は自然にできてくる

この不動産屋さんが、他の売りアパートを紹介してくれたのである。

この物件は、小田急線伊勢原駅から徒歩20分の所にあった。

土地、約82坪、1K×12のアパートである。

現在の入居状態を聞くと、12部屋中7部屋が入居しているという。

私は、余り乗り気ではなかった。

なぜなら、駅から徒歩20分ということや、空き部屋が5部屋もあるということが気になったからである。

購入を止めるという判断は、**いつでもできる。**

物件を自分の目で見てから、止めるという判断も出せる。

とりあえず、不動産屋さんに、物件を見に連れていってもらった。

周りの環境は、いまいちだったが、アパートそのものは、まあまあキレイであった。

部屋の中は、ユニットバスとトイレが別々であり、約3畳のロフトもついていた。

私の心は、少し揺らいできた。

「この物件なら、購入してもいいかなあ」という思いが湧いてきたのである。

こうなると、今度は、欠点部分よりも、**いい部分に目がいく**ようになるから、人間とは不思議である。

要は、

自分の考え方ひとつなのだ。

次のようなメリットがいろいろ頭に浮かんできた。

- ・ 徒歩5分の所に、大型スーパーがある。
- ・ 数年後に徒歩1分の所に、大型ショッピングセンターができる。
- ・ 土地が約82坪もある。
- ・ 将来は、3階建てのアパートやマンションが建てられる。
- ・ 近くに大学がある。
- ・ 12部屋中5部屋の入居があれば、フルローンを組んだとしても家賃収入で返済していける。

などなど、私の頭の中が**プラスの方向で**考え始めたのだ。

結局、私は、購入したいという考えで動き始めた。

実は、この物件、いろいろ話を聞いていくと**ワケありの物件**であった。

元オーナーさんは、バブルの頃、いくつか不動産投資をして、バブル崩壊

後ローンが焦げついてしまったのである。

数年前、この物件は、1億3000万円で売りに出されていたのだ。

当然、買い手も無く、ローン保証会社に差し押さえられ、いずれは、「競売」に出される物件であったのだ。

結局、元オーナーさんの任意売却ということで、私が購入することになった。

これには、「競売」に出されているものを解いたり、ローン保証会社に交渉したりと、素人の私ではわからない、複雑な手続きがいろいろあったようだ。

元オーナーさんは、様々な不動産屋さんに交渉したが、このような形で

任意売却という形に持ってこられたのは、Kさんという不動産屋さんだけだったという。

Kさんに**すごく感謝**していた。

私の場合もそうだったが、すごく親身になって相談してくれる方である。

元オーナーさんからは、私も含め3人の方が、収益型の不動産を購入したが、いずれの人も、月々かなり**プラス**になっている。

私が、購入を検討している時の価格は、4400万円であった。

結局は、4200万円に値引きをしてくれ、仲買手数料までも値引きしてくれたのだ。

銀行には、5000万円のローンを申請したが、4500万円でしかローンを組むことができなかった。

これでも**オーバーローン**である。

私は、わずか200万円ぐらいの持ち出しで、このアパートを手に入れることができたのだ。

しかも、ほとんど**何もしないで**、毎月約20万円もの**不労所得**を得ることができることになったのだ。

何とも不思議である。

元オーナーさんは、厚木の不動産屋さんに管理を頼んでいた。

私は、アパートに近い方がいいと考え、地元の不動産屋さんに管理をお願い

いすることにした。

すると、すぐに入居が決まっていった。

物件の管理は、物件の近くの不動産屋にお願い するといい

ということがわかる。

近くに、何軒か不動産屋さんがある場合は、**一番賑わっている**不動産屋さんにお願いするのがいいだろう。

人の集まるところに、人は寄ってくるからだ。

現在の家賃収入は、12部屋中2部屋空いているので、約40万円である。ローン支払いは、約18万円なので、収支は、約22万円のプラスである。この物件は、12部屋中7部屋空いても大丈夫なので、持ち出しになることは、ほとんどない。

最初に、このような物件を手に入れることができれば**理想である**。

これを読んでいるあなたが、このような物件を手に入れられることを強く願っている。

このような物件が多々出てきている**今がチャンス**である。

私は、このことを知らせたくて、今こうして文をかいているのだ。

ここで、参考までに、購入時にかかる諸費用について書いておく。

購入時にかかる諸費用

土地や建物の代金の他には、主に次のような諸費用がかかる。

- ・ 契約書に貼る印紙代
- ・ ローン保証料
- ・ ローン事務手数料
- ・ 登記費用
- ・ 火災保険料
- ・ 不動産取得税
- ・ 固定資産税の一部負担
- ・ 生命保険料

- ・ 不動産屋さんへの仲買手数料

これらの諸費用は、購入される物件、ローンの借入先、借り入れ金額、不動産業者が売り主か、仲買かどうかで異なる。

特に、銀行とノンバンクでは、違ってくる。

購入前の段階では、諸費用はだいたい、

物件価格のおよそ8～10%

と考えておくといい。

例えば、3000万円の物件を購入する場合は、およそ240万円～300万円の諸費用が一つの目安になる。

これを知っていれば、物件を取得するのにだいたい総額いくらになるのか目安が立つので、便利である。

できるだけプロに任せる

私は、サラリーマンである。

自分が好きでこの仕事を選んだのである。

この仕事に携わっている限り、いいかげんな仕事はしたくない。

自分では、自分なりにベストとはいかないまでも、**夢中になって取り**

組んでいるという自負がある。

そんな私は、「まえがき」でも書いたように、**1冊の本により、不動**

産投資という事業があることを知った。

欲張りな私は、今ある仕事はもちろん、不動産投資という事業**もやって**

みたくなった。

子どもが何にでも興味を示しやってみたくなるのと同じである。

とにかく、**やりたい！**

そこで、今ある仕事に負担をかけない範囲でとりあえず**やってみよう！**

と決意したのである。

だから、自分に負担になりそうなことは、全て**他の人**にお願いすることにした。

主に、次の2つのことをお願いしている。

- (1) アパートの管理
- (2) 確定申告

(1) アパートの管理

まず、3つのアパートを購入した私は、次のことを学んだ。

100%の融資（ローン）を受ける方法

それは、不動産屋さんという**プロの業者さん**に任せることである。

プロの業者さんは、たいがい付き合いのある銀行やノンバンクがあるので、素人が融資（ローン）を申請するよりも、はるかに融資（ローン）は通りやすい。

提携ローンをうまく活用してくれるのだ。

ローンは、プロの業者さんがつけてくれるのである。

やはり細々としたことは、**プロにお任せするのがいい。**

アパートの管理も同じことがいえる。

アパートの管理には、主に次のような細々とした仕事がある。

- ・ 入居者の募集
- ・ 敷金の返金
- ・ 物件の清掃
- ・ 破損個所の修理
- ・ 入居者からの苦情対応

- ・ リフォーム
- ・ 家賃の確認

などである。

私は、3つのアパートと借家、ともにそれぞれ、地元の不動産屋さんに管理をお願いしている。

管理費は、不動産屋さんによって多少異なる。

だいたい、家賃総額の5～10%といったところである。

例えば、北海道のアパートは、管理費が毎月1万5000円である。

家賃は、入居者から集め、私の口座に一括入金してくれるので助かっている。また、空き部屋が出てもすぐに他の業者や雑誌などに広告を出してくれるので、すぐに次の入居者が決まっている。

実は、茨城と伊勢原のアパートは、6～7年は、入居者が直接家賃を私の口座に入金してくれていた。

しかし、滞納があったり、掃除が行き届かなかったり、リフォームが行き届かなかったりしたので、今年になって、北海道のアパートと同様に完全に不動産屋さんに管理をお願いしたのだ。

茨城の不動産屋さんも伊勢原の不動産屋さんもすごく良心的である。

アパートの管理の細々とした仕事は、ほとんどまめにやってくれている。このような管理をしてくれる良心的な不動産屋さんがいるから、私は、

サラリーマンを続けながらアパート経営ができる

のだ。

細かいことをプロに任せることによって、手間がかからず、サラリーマンの仕事に集中できるのである。

(2) 確定申告

サラリーマンは、給与以外の収入がある場合は、確定申告を税務署に出さなければならないことになっている。

茨城のアパートを購入した私は、確定申告をすることになった。

不動産投資に関する本で、

収入物件を持っている場合には青色申告がいい

ということを学んでいた私は、何度か税務署に足を運び、税理士さんに申告の仕方を教えていただいた。

1年目は、自分で申請書に記入し、青色申告をしたのである。

サラリーマンの仕事を持ちながら、税務署に足を運んだり、複雑な（私にとっては）事務手続きをしたりするということは、結構大変なことである。

収益型の不動産を持ち、確定申告をすることが、

サラリーマンにできる唯一の節税法

ということを知っていても、自分でやるとなると、今の仕事に、負担になることがわかった。

そこで、2年目からは、プロの税理士さんをお願いすることにした。

確定申告するための事務手数料は、私の所有する5つの不動産で計21万円でやってもらっている。

これらの事務手数料の支払いも毎月の家賃収入があるからやっていけるのである。

過去、4年間は、

納めた税金が戻ってきた

さすがにプロの税理士さんである。

経費として申告できるものなど、いろいろなことを教えてくれるし、今後の見通しなどについてもアドバイスしてくれる。

細かいことは、素人の私にはわからないが、

借金は、節税になる

と考えることができるのだ。

今年は、給与以外の収入が増えたため、さらに納税という形になったが、これらの税金も**家賃収入の中から払うことができる。**

納税額が増えるということは、それだけ**社会に貢献している**と考えることができる。

私にとっては、**大きな喜び**である。

やはり、税金のことなど細かい細かいことをプロにお任せすることによって、安心して、サラリーマンの仕事に熱中できるのである。

私のこれまでの道のり

「もし、あの時、こうしていれば、現在は、こうなっていたはずだ！」と考えたことは、誰しもあるだろう。

私も過去を振り返ると、こうしておけば良かったなあと思うことがいくつかある。

1つは、アパートを借りて生活していたことである。

家賃を払うことは永遠の捨て金にほかならない

就職して、独身の2年間は、1DKのアパートを借りていた。

家賃は、月々3万5000円で、2年間で84万円、諸費用等で合計約100万円を支払ったことになる。

今、考えると、悔やまれてならない。

今のような**不動産投資という考え**を当時持っていたらなあ、とつくづく思う。

結婚してからの3年間も、3DKのアパートを借りて生活していた。

家賃は、月々5万6000円で、3年間で201万6000円、諸費用等で合計約230万円を支払ったことになる。

当時の私や妻には、不動産を購入するという考えは、全く思いつかなかったのである。

今にして思えば、本当にもったいないことをしたなあと思う。

後に初めて家を購入したことを書いているが、購入することになったきっかけは、偶然によるところが大きい。

1987年（昭和62年）に長女が生まれ、実家で出産した妻と長女がアパートに戻ってきた。

その時、「厚木基地」から離発着する飛行機の騒音で娘がひきつけを起こしてしまったのである。

それほど、騒音はすごいのだ！

アパートでスヤスヤと眠っていても、飛行機がちょうどアパートの上空を飛ぶので、あまりの爆音にアパートまでもが震動し、娘は、泣き叫んでしまうのだ。

私と妻は、娘のためにすぐに引っ越すことを考えた。

通勤に支障がない範囲で、飛行機の騒音があまりないという条件で、引っ越し先のアパートを探してもらったのである。

何度かアパートを見に行っている間、不動産屋さんと話す機会も増え、アパートを借りて住んでいけば、どうせ家賃を払い続けることになるので、いっそ

家の購入を考えてみないかと薦められたのである。

このことがきっかけとなり、私と妻は、初めて家を購入することになったのだ。

今考えれば、娘のおかげである。

娘がひきつけを起こさなければ、そのまま、アパート住まいのままであったかもしれない。

私たちは、初めて一戸建てを購入したのである。

私が最初の一戸建てを購入したのは、27歳の時である。

1987年（昭和62年）の12月、ちょうどバブルの絶頂期頃で、不動産の価格も一番高い、ピークの時期であった。

価格は、3450万円。

銀行から、2050万円のローンを組んで、購入することができたのである。

この頃は、同期の仲間でも、家を購入している人は少なく、買えたことに、ありがたいことだなあと感謝したのを覚えている。

今、考えると、一番高い時期に、しかも、今だったら選ばない物件である。当時は、今よりも、物件を選ぶ目が自分にはなかったのである。

しかし、世の中は、自分にとって**必然・必要・ベスト**なことがおこるのだ。

この世に起こることに無駄はない

この初めての不動産購入を経験したからこそ、不動産に関していろいろ勉強することができた。

それから、9年後、36歳（年収約600万円）の時に「不動産投資」に関する本に出会ったのだ。

「不動産投資」に関する本に出会ってから、3ヵ月後には、茨城にアパートを購入したことは、すでに書いた通りである。

その後、北海道にアパートを購入し、その数ヶ月後に、今住んでいる自宅（一戸建て）を購入したのである。

価格は、5200万円。

最初は、一戸建てに住まない

という、本書で提案する原則とは、逆のことをしてしまったのである。

しかも、私の場合は、最初に購入した一戸建てを**売却せずに賃貸**にし

ている。

4LDKの一戸建てを月9万円で貸すことにしたのだ。

家賃は、相場よりもやや安めなので、すぐに借り手が見つかった。

収益を上げるという観点では、収益型のアパートやマンションを持つことより、利回りは悪い。

いずれは、一戸建ての売却を考えていくつもりである。（子どもに残す可能性もあるが。）

幸いなことに、この一戸建てを借りている人が今のところ継続して住んでくれている。

空室になった時点で、不動産屋さんと相談しながら、今後を考えていきたいと思っている。

サラリーマンのメリットは、住宅ローンを組みやすいこと

最初に購入した一戸建てのローン残金は、約950万円であった。

銀行は、今の自宅と最初に購入した一戸建ての両方を担保に、5700万円を融資してくれることになった。

35年返済なので、月々の支払いは、約20万円である。

この金額を月々、きちんと返済できているのも、収益型の不動産を持っているからである。

不動産の借金は人に貸してこそ返せる

ということが、改めて実感できる。

私の場合もそうだが、サラリーマンは、会社に勤めているという信用のおかげで、かなりのローンを組むことができるのだ。

アパートやマンションを借りて生活している人は、**できるだけ早期**

に収益型不動産を手に入れて、その一部屋に自分が住むとよい。

20代に、ワンルーム用のアパートから始めるのが理想であろう。

今の私だったら、このように人生設計をするはずである。

まず、**収益型の不動産を手に入れ、その一部屋に自分**

が住む。

そうして、収益型の不動産を増やしていく。

将来は、

収益型の不動産を増やしていけば誰でも家が持てる

最終的に自分の理想の一戸建てを考えていけばいいのである。

私は、次の言葉が好きである。

必然・必要・ベスト

自分の身の回りで起こることは、全て必然であり、必要があるから起こるのである。その人を成長させるために起こるのであって、今の自分にとってベストなことが起こるのである。

私は、船井幸雄氏がよく使うこの考え方が気に入っている。

私が、一戸建てを最初に手に入れたことも、収益型の不動産のことを本を読むことによって知り、アパートを手に入れたことも、必然・必要・ベストだったと考えたい。

私のたどってきた不動産取得の道のりは、今の自分にとっては、必ずしも最も理想的な不動産の取得の方法ではない。

しかし、自分が経験したからこそ、今回、本書で提案する内容を考えることができたのだ。

そして、自分の経験があるからこそ、何よりもこういった考え方があるのだという本書の内容を他の人に**知らせたい！**と強く思ったのである。

特に、若い人に知ってもらいたい。

そうすれば、私が経験してきたことをより早いスピードで達成することができると思ったからである。

自分の中から、書きたいという欲望がふつふつと沸いてきたのである。

知った後に、行動するかしないかは、あなたが決めることだ。

人生やるしかない！

第四章 これを知るだけで億万長者

今、読んでほしい本

・『最新版まずはアパート一棟、買いなさい！』 石原博光著 (SB Creative)

※この本の「おわりに」で石原博光さんの運命を大きく変えることになった本として私の本を紹介してくれています。

うれし泣きです。(^^♪

石原博光さんや山田里志さんの本を読んで不動産投資を始めた人は本当にたくさんいます。

有名な著者の方もいっぱいいます。

石原博光さん、山田里志さん、杉田卓也さん、脇太さん、舛添菜穂子さん、ゆめたか大家さん・・・他多数。

私も現在皆さんの本を読みながら勉強中です。

中でも現在、杉田卓也さんとカネコツトムさんの主宰する「ゼロイエ」で仲間と楽しんで学んでいます。

不思議な縁を感じます。

たった今、石原博光さんの最新版を読み終わったところです。

とっっても勉強になりました！！

私にとって不動産は、楽しいし奥が深いです。(^^♪
※(2021, 10, 5加筆)

2004年の現在、私がお薦めなのは、次の本である。
特にお薦めなのは、次の3冊である。

・『まずはアパート一棟、買いなさい!』 石原博光
著 (SB Creative)

・『実録サラリーマンの私にもできた! アパート・
マンション経営』 山田 里志著 (かんき出版)

・『「お宝不動産」で金持ちになる!』 沢孝史著
(筑摩書房)

この3冊は、私の考える不動産投資スタイルととてもよく似ている。

その他にも、次の本がお薦めである。

- ・『そして私は「金持ちサラリーマン」になった』 吉川 英一著 (新風舎)
- ・『実録競売マンション経営』 山田 一著 (鳥影社)
- ・『サラリーマンでも「大家さん」になれる46の秘訣』 藤山 勇司著 (実業之日本社)
- ・『サラリーマンでも「大家さん」になれる [藤山流] 成功の奥義』 藤山 勇司著 (実業之日本社)

大きな視点で考えを整理するには、次の2冊が是非お薦めである。

- ・ 『金持ち父さん 貧乏父さん』 ロバート・キヨサキ著（筑摩書房）
- ・ 『億万長者入門』 ロバート G・アレン著（フォレスト出版）

少なくとも、これらの本を全て読んで勉強してから、自分なりに始めてほしいと考えている。

全ては、信頼できる不動産業者さんとのつながり

私の特にお薦めの3冊の本に共通することは、

信頼できる不動産業者さんとのつながりがあるということである。

石原さんは、関わった人を大切にしているので信頼されている。

沢さんは、全ての「お宝不動産」を一人の方から購入している。

山田さんもほとんどが Y さんから購入している。

驚いたことに、

『実録サラリーマンの私にもできた！アパート・マンション経営』 山田 里志著（かんき出版）

の山田 里志さんは、私の書いた本を読んでかなり影響を受けたという。（山田里志さんの本、P106 参照）

うれしいことである。

参考図書の1番初めに、**私の書いた本**を紹介してくれていた。

私の書いた本から、信頼できる不動産業者の Y さんを知り、次々とアパートやマンションを手に入れていったのだ。

山田 里志さんは、現在、毎月約80万円のアパートやマンションからの収入があり、50歳になったら、サラリーマンを辞めて、**悠々自適の生活**

を楽しむ」といっている。

経済的自由を手に入れ、ハッピーリタイアを楽しむという。

石原さんも山田さんも私をアツという間に追い越していた。

私の考えが受け入れられたことに、私は**大きな喜びを感じた**。

是非、石原さんや山田さんのような人たちが増えることを強く望んでいる。

石原さんの本や山田さんの本からも、私は、多くのことを学んだ。

クラブリッチ（株）で山田里志さんのセミナーがあることを知り、セミナーに参加することにした。

やはり、本に書かれていた信頼できる不動産屋さん Y さんは、私の書いた本から知ったことがわかった。

私は、とても不思議な繋がりを感じた。

これも何かの縁だろうか。

信頼できる不動産屋さん**と縁がある**ということは、**とても大切**である。

あなたに特別教えます！

私が信頼する不動産業者さん

信頼できる不動産屋さん Y さんとは、私が北海道のアパートを買うときにお世話になった不動産屋さんのことである。

Y さんは、投資用のアパートやマンション、つまり、事業用不動産を専門的に扱っていて、さまざまな問題の解決法も熟知している人である。

知り合いの業者さんが競売で競り落とした物件などを、紹介してもらい販売する時もあるという。

とにかく人脈が豊富な方である。

とても親切で、一度縁のあった人を大切にしてくれる人である。

「何か困ったことがあったら、いつでも電話してください。」

と言ってくれた。

先日も北海道のアパートをリフォームする時、業者さんの見積りを見てもらい値段が高いことがわかった。

いろいろなアドバイスを受け、業者さんに交渉すると、アッという間に、見積りの値段を40万円も下げてくれた。

とてもありがたい存在である。

Yさんとは、**山下 晴生さん**のことだ。

連絡先は、以下のとおりである。

竹仲ハウジング

〒359-1141

埼玉県所沢市小手指町3-27-3

電話042(949)3111

山下 晴生 様

定休日 毎週水曜日

連絡する場合は、くれぐれも失礼のないようお願い致します。

第2章 幸せな億万長者へのシナリオ

まずは、**絶対手に入れるぞ!**という強い決意から

まず、大切なことは、**最終目標（夢）の設定**である。

誰が、何と言っても、

自分は、絶対に収益型不動産を手に入れるぞ！

という、明確な最終目標を**心に強く刻む**ことから、全ては始まるのである。

これができるともう80パーセントは、夢がかなったことになる。

できれば、最終目標を設定する時には、その内容をできるだけ詳しく短冊に書くと同時に、締切日を具体的に決めるといい。

2010年12月31日までに4000万円の パートを購入

といった具合に最終目標を設定するといいいのだ。

そして、最終目標を短冊に書き、いつも目にする場所に貼っておき、目にする度に、最終目標を念仏のように唱えると、さらに効果がある。

100万円貯めよう！タネ銭づくりのすすめ

最終目標が、心に描ければ、後は、最終目標を実現するための小さな目標を設定すればいいのである。

2008年12月31日までに400万円を貯金 する

現在が、2004年1月1日だとすれば、1年間で100万円、貯金すればいいことになる。

1年間で100万円ならば、ちょっと頑張れば、十分実現可能である。

ここまで、**目標が具体的**になれば、目標実現のための方法は、いろいろ考えられる。

例えば、サラリーマンならば、給与から天引きする財形貯蓄がいいだろう。毎月、5万円、ボーナス時20万円で財形貯蓄すれば、1年間で100万円を貯金することができる。

その他にも、節約による方法、つもり貯金による方法、アルバイトによる方法・・・などなど、100万円を貯金する方法は、いろいろ考えられる。

要は、**楽しみながら**、自分なりの方法を試してみるといい。

強い意志があれば、大丈夫である。

一度、100万円を貯金することができれば、400万円は、意外と早く実現できるのだ。

ローンはできるだけたくさん借りて、できるだけ長く返す

私の考える不動産投資の基本原則は、次の3つである。

- ① 家賃収入をローン返済に回す
- ② ローンは、できるだけたくさん借りる
- ③ ローンは、できるだけ長く返す

以下、3つについてそれぞれ述べる。

- ① 家賃収入をローン返済に回す
まず、第1の基本原則は、

家賃収入をローン返済に回す

ということである。

家賃収入－ローン返済額＝マイナス

今までは、上のように、家賃収入が、ローン返済額よりやや少ない場合がほとんどであった。

「月々、数千円～数万円の持ち出しで、あなたもマンションのオーナーになれる！」

というコピーでよく新聞や雑誌に広告が出ていたのが、それである。

不動産価格が右肩上がりに値上がりする時代ならばいい。

だが、現在のように、不動産価格がどうなるかわからない時代には、賛成できない考えである。

少しの持ち出しも現在の生活には、負担になる。

将来に備えて、「今」現在を我慢して生きるという考えには、私は、反対である。

「今」しかできないことがある。

また、「今」だからこそできることがある。

それらを我慢して将来に備えると、「今」を充実して過ごせなくなる。

収入になってこそ、収益型不動産を持つ意味がある

と、私は考えるのだ。

給与以外の収入を得られるからこそ、現在と未来を充実させることができるのである。

家賃収入－ローン返済額＝プラス

上のようになる場合だけを、基本に考えているのである。

ローンを返済しても、プラス収入を得られる物件は、多々ある。

しかも、今なら、私が購入した時期よりもより多くある。

そのような物件を毎週、新聞に入ってくる折り込み広告の中に見つけることができる。

そのような物件を探すためには、利回り感覚を身につけなければならない。

利回りは、次の計算によって求めることができる。

年間家賃収入÷総投資額（物件価格、諸費用など）

この利回りが7%以上であれば、総投資額を全額銀行で借り入れした場合でも、持ち出しなしで、**プラスの収入を得る**ことができる。

かつては、アパート経営で8%以上の利回りにできれば、大成功と言われていたが、不動産価格が暴落している現在では、10%以上の利回り物件を探すこともできる。

たいがい広告などにも物件の利回りが明記されているから、案外簡単に探すこともできる。

ただし、この場合の利回りは、

年間家賃収入÷物件価格

の単純利回りであることが多いので、実際には、税金や不動産取得にかかる諸

費用なども考慮しておくといよい。

そこで、家賃収入をローン返済に回すためには、次のことをめざそう！

利回り 10%以上の物件を探そう！

そのような収益型不動産を得ることで、自分以外の**もう一人の働き手**を得ることになるのだ。

② ローンは、できるだけたくさん借りる

第2の基本原則は、

ローンはできるだけたくさん借りる

ことである。

前述したように、利回りが、7%以上であれば、総投資額を全額銀行で借り入れした場合でも、持ち出しなしで、プラスの収入を得ることができる。

このような、利回りのいい物件が見つかったなら、できるだけたくさん借入れをしたほうがいい。

例えば、総投資額を全額銀行で借り入れできれば、後は、家賃収入のみで、ローンを返済していくことができる。

考えてみれば、**タダで**収益型不動産を手に入れたことになる。

しかも、毎月、給与以外の収入も得ることができる。

「今」をより充実したものにできるのである。

まさに、一石二鳥である。

ここで、もし不動産を購入するために、自己資金をかなり持ち出し、手持ちのお金に余裕がなくなると、行動もある程度制限されてくる。

何とんでも、一番私が困ることは、精神的な心のゆとりがなくなってしまうことだ。

やはり、万が一のことを考えて、余裕のお金が残るように、ローンは、組めだけ限度いっぱい組んで、「今」に余裕を持たせた方がいいと考えている。

② ローンは、できるだけ長く返す

第3の基本原則は、

ローンはできるだけ長く返す

ことである。

これには、2つの理由がある。

1つは、**お金の価値**は、年月が過ぎるほど減少していくからだ。

これは、今の1万円の価値と10年前の1万円の価値を比べてみればわかる。

明らかに、10年前の1万円のほうが価値がある。

現在、毎月返済している5万円と20年後の5万円とでは、**価値の重みがちがう**のである。

もう1つは、月々のローン返済額が少なくなるからだ。

当然、長く借りれば、長く借りるほど、月々のローン返済額が少なくなる。

ローン返済は、家賃収入で返済するという基本原則がある

が、何が起こるかわからないのが、世の中である。

万が一のことを考えて、持ち出しをしなければならない場合も、できるだけ少額になるようにと、考えたわけである。

あくまでも、「今」と「未来」の両方の充実をはかりたいので、私の場合は、以上の3原則を投資のスタンスにしているのである。

私がワンルームマンションを買わなかった理由

不動産投資では、**まずはワンルームマンションから**、という

のが**定石**であったように思われる。

しかし、私の場合は、ワンルームマンションではなく、アパート1棟からいきなり購入を決めた。

アパートの方が土地付きで担保価値がありローンを組みやすい

てこの力（他人のお金）を利用できると考えたからだ。

上のように考えたからである。

私の場合は、不動産投資の基本原則でも書いたように、できるだけたくさん借入をして、ローンを組みたいと考えていたので、より担保価値のあるアパート1棟やマンション1棟という視点で物件を探したのである。

全ては、できるだけ、たくさん借入をするためである。

持ち出しをできるだけ少なくして、「今」に余裕を持たせることをねらいとしているからだ。

ワンルームマンションに私が全然興味がないということはない。

収益型の不動産を探している途中、やはり、ワンルームマンションについてもいろいろ勉強したり、調べたりした。

実際に業者の人に10回近く、物件を見に連れて行ってもらったり、収支などの資金計画を実際に計算してもらったこともある。

マルコーやスカイコートに代表される不動産会社のワンルームマンション経営のシステムなども知ることができた。

確かに、これらの会社が販売しているワンルームマンションもほとんどがフルローンや少額の自己資金で購入することができる。

中には、ローンを組んで購入しても**プラスの収入**を得ることができる物件もある。

途中、私もこれらのワンルームマンションを買いたい衝動にかられたが、結局は、買わなかった。

主な理由は、2つある。

1つは、多額のローンを組んだわりには、毎月のプラス収入が少額であることだ。

ほとんどの場合が、わずか数千円から数万円である。

これだとあまりメリットがない。

もう1つは、物件の価格が一般に出回っている他の物件と比べて割高なことだ。

これらの不動産会社は、物件を販売することによって利益を出すのだから、考えてみれば、割高に価格を設定するのは当然のことである。

以上、2つの理由によるところが大きい。

しかし、何よりもワンルームマンションを購入しなかったわけは、その時の私の**直感による**ところが大きい。

私の場合、結論を出す場合、自分の直感を大事にしている。

迷うときは、止めておく

ことにしている。

自分でこれならいいなあと心から実感できない場合は、たいがいのことは止めておいたほうが良いと思っている。

現時点では、ワンルームマンションにも興味がある。

販売価格がかなり安くなり**利回りの高い物件**も多々ある。

札幌のワンルームマンションでは、100万円代の物件もある。
神奈川でも、200万円代の物件もたまに出てくる。

また、マンションは、毎月、管理費や修繕積み立てがある。
アパートの修繕と比べて、かなり計画的に進められている。
多額の修繕費が一度にかかることも少ないであろうと考えられる。

将来は、購入も視野に入れて考えていきたい。

不動産投資は若ければ若いほどいい

独身者なら・・・こんなシナリオがいい

まず、あなたが独身者であるならば、ワンルームタイプのアパート1棟かマンション1棟の購入をお勧めする。

その時に、次のことを頭に入れておくといい。

不動産投資は若いほどいい

不動産投資は長期投資がい

い

ということだ。

若い時に購入して、

ローンを支払い終えれば立派な私設年金になる

からである。

会社勤めの勤続があまり短いとローンを借りにくいというデメリットはあるが、可能な限り、できるだけ若いうちにスタートさせたほうが、後々、より豊かな人生が送れるはずである。

私の場合は、36歳からのスタートであった。

もし、20代でできていたら、また、現在とは異なった環境にいるはずである。

少なくとも、今これを読んでいるあなたが、私よりも早いスタートをして、豊かな人生を送れることを心から望んでいる。

ちなみに、35年の長期ローンを組む場合は、40歳が一応の限度となる。

75歳がローン支払い最終年齢に設定されているからである。

最初の不動産購入では、価格は、2000万円ぐらいが適当であろう。

結構、このくらいの物件も探せばあるものである。

地方の物件であれば、1000万円前後の物件もある。

私も後になって、新宿の不動産展示場などで、私が購入した茨城の物件のような1000万円後半の物件も多々見つけることができた。

それどころか、より利回りのいい物件が結構あるのだ。

あせらずに、じっくりと探すことをお薦めする。

購入する物件の一室に自分が住む

となれば、ローンはより組みやすくなるのは、言うまでもない。

若くしてスタートできるのも、自分がその物件に住むからである。

購入が決まれば、その一室にあなたが住むのである。

ローンの返済は、他の住居人の家賃がしてくれる。

おまけに、若干の家賃収入も入るので、給与と共に、次の物件獲得に向けての貯金に回すことができるのだ。

収益型不動産は買ってから貯めることができる

のだ。

物件選びのポイントは、次の3点である。

- ① まず担保能力のある物件を探す
- ② 利回りが10%以上の物件を探す

③ 自分が住んでもいいなと思える物件ならOKだ

① まず担保能力のある物件を探す

私の薦める不動産投資は、ローンを組めるということが前提になっている。それも、できるだけフルローンやオーバーローンが組める物件が理想である。これはいいという物件が見つかったら、どんどん不動産屋さんに尋ねてみるといい。

その時は、担保能力がなくローンを組めない物件もあるが、自分の投資スタンスをきちんと伝えておけば、向こうから条件にあてはまる物件を紹介してくれるのだ。

② 利回りが10%以上の物件を探す

持ち出しなしで、家賃でローンを返済して、なおかつ収入を得ることができることが、本書で狙う投資のスタイルである。

やはり、利回りがものをいう。

10%以上の物件を探すのも、現在であれば、わりあい簡単である。

毎週のように私が目にする新聞の折り込み広告の中に10%以上の物件を探すことができる。

たまに、13~15%という物件も目にする時がある。

それほど、**今は好機**なのである。

③ 自分が住んでもいいなと思える物件ならOKだ

これは、自分の直感によるところが大きい。

しかし、自分が相手の立場になって、自分が住んでもいいなと思える物件ならば大丈夫であろう。

最終的に購入する、しないは、自分の直感や感性によるところが大きいのも事実である。

最近の新聞折り込み広告にも、独身者にお薦めの物件が出ている。

以下に、2つの売りアパート例を紹介する。

私の場合、簡単にポイントや収支の計算を紹介しているが、あなたが物件を選ぶ場合は、きちんと収支計算などを自分でシュミレーションしてみる必要が

ある。

(おすすめプラン・その1)

売りアパート・・・2100万円、1DK×6、土地約35坪、利回り14.4%

上の物件がおすすめである。

利回りから計算すると、年間家賃収入は、302万4000円である。

月収は、25万2000円で、1部屋の家賃は、4万2000円となる。

自分が1部屋に住むと、家賃収入は、4万2000円×5=21万円。

一方、銀行で2000万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約8万円となる。

結局、21万円－8万円=13万円

約、13万円の家賃収入を得ることができるのである。

6部屋中、3部屋空いても大丈夫だ。

(おすすめプラン・その2)

売りアパート・・・3700万円、ワンルーム×10、土地約93坪、利回り11.3%

この物件の魅力は、約93坪の土地と利回りのよさである。

1部屋の家賃は、3万5000円。

自分が1部屋に住むと、家賃収入は、3万5000円×9=31万5000円。

一方、銀行で4000万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約16万円となる。

結局、31万5000円－16万円=15万5000円約

15万円の家賃収入を得ることができるのである。

自分は、もちろんタダで住めることになるし、家賃収入というオマケまで付いてくるのだ。

10部屋中、4部屋空いても大丈夫である。

独身の間は、そのまま住み続ければ、普通のようにアパートやマンションを借りて家賃を払い続けるということは、なくなる。

考えてみれば、賃貸ということは、自分に物が何も残らず、お金を捨てているのと同じことになる。

アパートやマンションを購入すれば、将来は自分のものになるし、ローンの

返済は、住居人がしてくれることになり、まさにこんないいことはない。

将来、結婚して家族を持つようになったら、自分が住んでいたワンルームも、また賃貸に出すことができる。

新たな収入源を得ることができるのだ

あなたが家族で生活するなら・・・こんなシナリオが いい

もし、あなたが家族で生活するなら、ファミリータイプのアパート1棟かマンション1棟の購入をお薦めする。

基本的なことは、独身者の場合と同じである。

購入した物件の1部屋にあなたの家族が住む

のだ。

他の部屋を賃貸に出すのである。

ファミリータイプの物件は、いくつかのケースが考えられる。

妻と2人だけの場合もある。

また、子どもがいる場合もある。

子どもがいる場合は、その人数によっても異なってくる。

最近の新聞折り込み広告から、いろいろなパターンを拾ってみると、次のような物件があった。

- ・ 売りアパート (2K×4)
- ・ 売りアパート (2DK×6)
- ・ 売りアパート (1DK×2 + 2K×4)
- ・ 売りアパート (2DK + 1R×6)
- ・ 売りアパート (2DK + 1K×4)
- ・ 店舗付き住宅 (4LDK + 店舗)
- ・ 店舗付きアパート (4DK + 店舗 + 1DK×4)
- ・ アパート付き住宅 (3K×4 + 4LDK)
- ・ 一括売りマンション (3DK×1 + 2DK×5)
- ・ 一括売りマンション (2DK×11 + 1K×1)

以下に、4つの例を紹介する。

私の場合、簡単にポイントや収支の計算を紹介しているが、あなたが物件を選ぶ場合は、きちんと収支計算などを自分でシュミレーションしてみる必要がある。

(おすすめプラン・その3)

売りアパート・・・2680万円、2DK×4、土地約43坪

この物件の魅力は、価格の安さと約43坪の土地である。

自分の家族が2DKの1部屋に住むと、家賃収入は、約18万円となる。

一方、銀行で3000万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約12万円となる。

結局、18万円－12万円＝6万円。

約6万円の家賃収入を得ることができるのである。

1部屋空いた場合も、自分の持ち出しがなくてすむのである。

(おすすめプラン・その4)

売りアパート・・・3680万円、1DK×2＋2K×4、土地約49坪

この物件の魅力は、約49坪の土地である。

1部屋の家賃は、1DKが4万円、2Kが5万円。

自分の家族が2Kの1部屋に住むと、家賃収入は、23万円となる。

一方、銀行で4000万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約16万円となる。

結局、23万円－16万円＝7万円。

約7万円の家賃収入を得ることができるのである。

1部屋が空いた場合も、多少だが、プラス収入を得ることができるのだ。

(おすすめプラン・その5)

売りアパート・・・4380万円、2K×6、土地約72坪

この物件の魅力は、約72坪の土地と利回りのよさである。

1部屋の家賃は、6万4000円。

自分の家族が1部屋に住むと、家賃収入は、6万4000円×5＝32万円。

一方、銀行で4500万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約18万円となる。

結局、32万円－18万円＝14万円。

約14万円の家賃収入を得ることができるのである。

2部屋が空いた場合も、多少だがプラス収入を得ることができるのだ。

(おすすめプラン・その6)

売りアパート・・・7000万円、2DK×8、土地約235坪

この物件の魅力は、約235坪の土地である。

1部屋の家賃は、6万4000円。

自分の家族が1部屋に住むと、家賃収入は、6万4000円×7＝44万8000円。

一方、銀行で8000万円借りて、30年で返済すると、月々のローン返済額は、約32万円となる。

結局、44万8000円－32万円＝12万8000円。

2部屋が空いた場合も、持ち出しなしで維持できる物件である。

購入を考える場合は、やはり細かいシュミレーションをしておくといい。

家族で、収益型の不動産を手に入れることのメリットは、**給与以外の収入を得られる**だけではない。

保険にもなるのだ。

それは、自分が万が一死んだ場合に、

家族の今後を助ける

ことになるのだ。

収益型の不動産を手に入れる時に、ローンを組む。

ローンを組むことが生命保険の役割を果たす

ことになるのである。

ローンを銀行やノンバンクで組む場合は、たいていは、団体生命保険に加入することになる。

万が一、ローンを組んだ本人が死亡した場合、ローンは、全額、生命保険で補填され、返済の必要がなくなるのだ。

残された家族は、ローン返済がなくなり、毎月、家賃収入だけを得ることが

できるのだ。

例えば、私が1億円のローンを組んでいれば、死んだ時点で1億円のローンはなくなる。

1億円の生命保険に入っているのと同じことになるのだ。

ローンを組んで収益型不動産を手に入れば、

家賃収入と生命保険という2つのメリットが得られる

のだ。

ローン返済するお金があったら別の収益型不動産を買おう

あなたが、独りで生活しようが、家族で生活しようが、まず、お薦めなのは、収益型の不動産、アパートやマンションの1棟を購入し、その1部屋に住むということは、すでに書いた通りである。

うまくいけば、給与以外にも、収入を得ることができるので、お金を貯めることができる。

ローンを返済するお金が貯まってくるはずである。

しかし、

返済するお金があったら別の収益型の不動産を買え

ということをお薦めする。

なぜならば、収益型の不動産をある程度増やしていくと、収入は、自動的に増えていくからである。

お金持ちが、よりお金持ちになっていくしくみがここにある。

私の考える、収入が自動的に増えていく一定水準とは、次のようになる。

部屋数で合計10戸以上の収益型の不動産を持つ

こと

部屋数が、増えるにこしたことはない。

私の場合は、茨城に4部屋のアパート、北海道に6部屋のアパート、神奈川に12部屋のアパート、神奈川に貸家1つ、計23部屋を持っている。

収益型の不動産に住みながら、増やしていくと、ある程度、自分の理想とする自宅についても、いろいろ勉強になるはずである。

いくつかの物件に実際に住んでみるということも貴重な勉強である。

もちろん、生涯に渡って、収益型の不動産と自宅併用の物件に住み続けることも、本人や家族が納得していれば、全然かまわない。

自宅併用の物件であれば、より効率的にお金を貯めることができるのは、言うまでもない。

できるだけ若いうちにスタートすることが成功への近道

である。

私のスタートは、やや遅い36歳であった。

できれば、20代からスタートできると理想である。

40代になってからでも、理想とする自宅を持つことは、可能である。

私が薦める物件選びの10のポイント

物件選びのポイントは、たくさんあるが、私が特に心がけていることは、次の10点である。

- ① 家賃利回りは、10%以上（できるだけ高利回りがいい）
- ② 築年数は、10年以内（できるだけ新しい方がいい）
- ③ 駅からできれば徒歩10分以内
- ④ 20平方メートル以上の広さ
- ⑤ トイレ・バスが分離
- ⑥ 買い物が便利
- ⑦ 環境がいい（日当たり、風通し、眺望など）
- ⑧ 大学などが近くにある

- ⑨ 外装がしゃれている
- ⑩ 設備がしっかりしている（キッチン、エアコン、ロフトなど）

① 家賃利回りは、10%以上（できるだけ高利回りがいい）

利回りが8%以上あれば、ローンを返済しても、家賃収入の方が多く、プラスの収入になる。

多少、空室になっても持ち出しなしの心配は、なくなるのだ。

10%を超える物件も結構あるので、安くて利回りのいい物件を手に入れるまでは、焦らずに待っていたほうがいい。

念じていれば、必ず手に入るはずである。

② 築年数は、10年以内（できるだけ新しい方がいい）

できるだけ新しい方がいいのは、言うまでもない。

やはり、中古物件よりも新築の方が入居者もすぐ決まるはずである。

リフォーム代や修繕費も新しいほど少なくて済む。

③ 駅からできれば徒歩10分以内

周りの環境さえ良ければ、やはり駅から近い方が便利である。

特に、通勤や通学といった毎日のこととなるとなおさらである。

④ 20平方メートル以上の広さ

ちょっと前までは、だいたい16平方メートル前後のワンルーム、というのが多かったが、やはり、生活が豊かになると、あまり狭いものは生活しづらく、人気がなくなっている。

快適に生活するなら、やはり、ある程度の広さが必要である。

⑤ トイレ・バスが分離

これは、自分でホテルなどに泊まった時に使用するとよくわかるが、なんとなく使いづらい。

バスに入る時、カーテンをやるが、どうしても水がフロアにこぼれてしまう。

また、トイレを使う場合も、私は、何となく落ち着かない。

やはり、日本人の感覚には、少しなじまないような気がするのだが？できれば、トイレとバスが分離していた方がいい。

⑥ 買い物が便利

やはり、近くにコンビニやスーパーなどがあると便利である。

夜中などに、ふとほしくなった時に、気楽に行ける距離にあると理想である。

⑦ 環境がいい（日当たり、風通し、眺望など）

人によって、快・不快の感じ方は異なるが、日当たり、風通し、眺望などはいいに越したことはない。

やはり、気持ちよく住めるということは、大事なことである。

自分がいいなと思える立地なら安心である。

⑧ 大学などが近くにある

入居率の安定ということが、アパート経営には、大切なポイントとなる。ワンルームの場合、大学などが近くにあると入居率の安定につながる場合が多い。

なぜなら、大学の場合、一度入居が決まると、たいがい4年連続して入居してくれるからである。

独身者が多くいる会社などが近くにあるということも望ましいことである。近くに工業団地があると望ましい。

⑨ 外装がしゃれている

やはり、見た目のよさということは、すごく大切である。

人間の場合も、第一印象というのが、後々影響があるように、入居を決める

場合の最初は、外装の第一印象であろう。

特に女性にとっては、外装がしゃれているということが、かなりのウェイトを占めることになる。

今は、タイルレンガ貼りやカラーボード、サイディングなど、見た目のおしゃれな物件も多々あるので、できるだけ外装がしゃれている物件を選んだ方がいい。

⑩ 設備がしっかりしている（キッチン、エアコン、ロフトなど）

やはり、エアコンがあった方が入居は決まりやすくなる。

特に、女性は、キッチンがある程度の大きさがあること、火力の強いガスコンロがあること、など、キッチンが一つの入居基準になっているようである。

ロフトも付いていれば、寝室や物置として使えるから便利である。

その他、収納ベットや冷蔵庫、BS アンテナなど、いろいろな付帯設備の付いた物件もある。

やはり、無いよりはあった方がいい。

物件を購入した後から、それらの物を備え付けるというのも、結構、お金がかかる。

物件を選ぶ際に、一応はチェックしておくといいたろう。

以上、10の物件選びのポイントについて書いてきたが、一番大事なポイントは、

ここだったら自分が住んでもいいな！

と、思えるかどうかである。

貸すからには、

貸すにふさわしい部屋を用意する

という視点で物件を選んだらいいだろう。

必ず収益型の不動産を獲得するための5つのポイント

ト

ここで、収益型の不動産を獲得するためのポイントをまとめておく。
他の章と合わせて読んでもらおうと幸いである。

ポイントは、次の5点である。

- ① 必ず収益型の不動産を獲得するという決意をする
- ② 頭金を貯める
- ③ 収益型の不動産に関するあらゆる情報を集め勉強する
- ④ 信頼できる不動産屋さんを知り合いになる
- ⑤ 自分はできるんだ！と確信を持ち、実現できたことをイメージする

① 必ず収益型の不動産を獲得するという決意をする

これが、一番大切である。

思いが強ければ強いほど、実現可能に近づいていく。

逆にいうと、この思いがなければ、何も始まらない。

この思いを持てた、決意することができたということは、半分以上実現できたと考えてもいいくらいだ。

自分の思いがより具体的に、より鮮明に、自分で描くことができれば、より実現に近づくことになる。

②頭金を貯める

まず、お薦めなのは、給与からの天引き貯金である。

半強制的に、自動的に貯まっていくので便利である。

私は、できるだけ子どもが小さいうちに、計画的に天引き貯金をした。

やはり、保育園、小学校、中学校、高校、大学と上へ行くほど、教育費はかかってくる。

できたら、子どもが小学校にいる間に貯めておくといい。

また、我が家は、ありがたいことに、妻も働いている。

頭金は2人で稼げばすぐ貯まる

それぞれの家庭で、工夫しながら、楽しみながら、取り組むといいだろう。

② 収益型の不動産に関するあらゆる情報を集め勉強する

情報の集め方、勉強の仕方は、いろいろある。

私が有効だったのは、不動産投資に関する本や『住宅情報』を読んだことである。

すでに紹介した本も本屋さんや古本屋さんで手に入れることも可能である。

また、大きい不動産展示場（例えば、新宿不動産展示センター「朝日住宅」新宿センタービル36階など）に行くと、アパートやマンション、ビルなどの事業用不動産コーナーがあり、物件の図面を自由に見ることができる。

地元の物件については、新聞の折り込み広告が有効であった。

今は、インターネットが便利である。

私が日頃から参考に行っているサイトは以下の通りである。

- ・住宅情報 <http://www.isize.com/house/>
- ・アットホーム <http://www.athome.co.jp/kankou/>
- ・ビルド <http://www.bld.co.jp/cgi-bin/list.cgi>
- ・アパマンプラザ <http://www.apaman-plaza.co.jp/>
- ・R i c <http://www.ric-gr.co.jp/index.htm>
- ・不動産競売物件情報 <http://bit.sikkou.jp/>
- ・クリスティ <http://www.christy.co.jp/>

などが、とても参考になる。

中でも、やはり一番勉強になるのは、詳しく知っているプロの人に話を直接会って聞くことである。

③ 信頼できる不動産屋さんを知り合いになる

人・物・金

人・物・金の順序は、経営学で基本的に大切なこととされている。

何かをする場合、やはり一番大切なのは、人である。

私の場合、物件について資料を取り寄せたり、質問したりする中で、いろいろ不動産屋さんから、学ぶことができた。

そんな中、自分が信頼できるなあと思える不動産屋さんとも知り合いになれた。

ありがたいことである。

とにかく、自分は、収益型の不動産を購入したいんだという意欲や投資の方針をきちんと伝え、わかってもらうことが大事である。

④ 自分はできるんだ！と確信を持ち、実現できたことをイメージする

常にプラスの感情を持つことが、大切である。

収益型の不動産もそう簡単には、すぐに手に入るわけではない。

しかし、すぐにあきらめてはいけない。

途中でやめてしまったら、失敗に終わってしまうが、あきらめずに、手に入れるまで、希望をもち頑張れば、必ず成功できるのだ。

夢は、必ずかなうと信じ、楽に楽しく取り組みたいものだ。

また、人は、自分で具体的にイメージできたことは、実現可能であるという。

逆に、自分でイメージできないことは、実現不可能である。

日々、実現できたことをイメージし、プラス思考で臨みたいものである。

夢を実現するための5つのポイント

私が、「不動産投資」に関する本を読みまくっていた頃、たまたま、本屋で手にした本がある。

本を手に入れるということも、一つの縁である。

これだけの数の本が店頭に出回っているということは、数少ない確率で、たまたま手にしたということである。

人の出会いと同じように、私は、不思議な縁を感じるのだ。

その本は、『金在意識の名人』倉原忠夫著（ウィーグルブックス）である。倉原忠夫氏は、ナポレオンヒル、ジョセフマーフィー、ポールJマイヤーなど、様々な成功哲学を学び、自分自身も行動し、事業家として活躍してこられた人である。

倉原忠夫氏は、著書の中で、「夢の達成5原則」という項で、「夢を達成できる人（5原則）」を紹介している。

私は、ものすごく共感できた。

これを読ませていただくと、私自身、まだまだ修行が足りないなあと実感する。

やはり、自分自身にその器ができて、夢は実現するんだと改めて思った次第である。

以下に、その5原則を引用させていただく。

夢を達成できる人（5原則）

- ① 夢を生き生きと描ける人（子どものような心の人）
- ② お金は夢を達成するために絶対に必要と信じている人（お金を好きな人）
- ③ 自分が好き、人が好きな人（人の善い所が見られる人）
- ④ 物事を簡単・単純・明快に考えられる人（難しく考えない人）
- ⑤ イメージパワーを持続できる人（良いイメージを恋人にする人）

また、最近は、次の本がお薦めである。

『加速成功』道幸武久著（サンマーク出版）

読んだ人に、自信と勇気を与えてくれる本である。

自分もできるんだ！と自信が湧いてくる本だ。

しかも、著者は、31歳の若さである。

第五章 購入から約8年の現在

・絶好調と言いたいところだが・・・

最初のアパートを購入してから、早8年が過ぎようとしている。

私は、収入だけが増えて**ウハウハ生活**を夢みていたが、現実には、厳しかった。

常時満室経営を夢めているのだが、なかなか満室には、ならない。

一時期、満室になり、大喜びしたのだが、それも、つかの間、しばらくすると、退室連絡が不動産屋さんから来るのである。

その度に、私の心は、切なくなる。

ガクーンと落ち込むのだ。

何度か、滞納というのも経験した。

払ってくれるはずの家賃が振り込まれてこないのである。

1月ぐらいは、

「まあ、遅れても、来月払ってくれるから、まあいいか？」

などと、のんきに考えていたら、滞納が2ヶ月、3ヶ月と続いた。

結局、不動産屋さんが、保護者や保証人さんに連絡を取ってくれて、無事解決した。

私は、ホッと胸をなでおろした。

そう言えば、こんな**ひや汗もの**があった。

滞納が続いたときに、不動産屋さんから電話が入った。

「契約の時に、身元を確かめたのですが、どうやら、ヤバイ筋の人だったようです。」

私は、

「エッ！」

思わず、つぶやいてしまった。

「うっそー！それって、テレビドラマの中の出来事じゃないの？」と、頭が混乱した。

後に、その人は、逮捕され、刑務所に入ったことを聞いた。

部屋に残っている家具類や生活用品は、ありがたいことに全て不動産屋さんがきちんとした手続きで処理してくれたのだ。

こうして、私は、生き返ったのだ。

・リフォーム・修繕に約1000万円

修繕やリフォームにこんなに費用がかかるとは、予想していなかった。というのが、実感である。

まず、大きくお金がかかったのは、以下の時である。

・ 茨城のアパート

このアパート、実は井戸水を使用していた。

地下から、井戸水をポンプで汲み上げていたのである。

購入してから、2年後のことである。

不動産屋さんから、連絡が入った。

「水の出が悪くなりました。水道を引くことをお勧めします。」

住んでいる人が困っていれば、大家として何とかしなくては、ならない。

見積りをとってもらうと、水道を引くのに約200万円かかることがわかった。

すぐにやってもらうことにした。

「あー、なんと、家賃収入で貯まった貯金も、これでほとんどゼロ・・・」ショックを隠せない私であった。

・ 北海道のアパート

北海道は、冬が寒い。

毎年、ファンヒーターの修繕や交換が必ずある。

また、除雪機による費用も結構かかる。

出費が結構あるのだ。

購入して、8年目の今年は、修繕とペイントで、140万円くらいかかる予

定だ。

またまた、貯金がゼロに近づく。

- ・ 伊勢原のアパート

購入して4年目、屋根や壁をそろそろペイントした方がよさそうなことがわかった。

知り合いの、ペンキ屋さんに見積りを立ててもらおうと、220万円くらいかかることがわかった。

アパートをいい状態に保つのも、大家さんの責任である。

早速、ペイントしてもらうことにした。

ここで、また、家賃収入で貯まった、お金が出ていった。

結局、退出があることに、壁をリフォームしたり、畳をフローリングに変えたり、など、その都度に数十万円が出ていく。

今までの全てを合計すると、1000万円くらいが出ていったことになる。

私は、不思議なことに気づいた。

お金をかけると、新しい入居が決まり、お金が入ってくるのである。

つまり、与えたものが、自分に帰ってくることを実感したのだ。

「世の中、うまくできているなあー。」

と、妙に感心した私であった。

- ・ こんなはずじゃなかった！

ありがたいことに、北海道のアパートは、ずーっと満室経営が続いている。空いても、すぐに次の入居者が決まるのだ。

伊勢原のアパートも、ありがたいことに、ずーっとプラスの収入を私に与えてくれている。

満室の時も2年くらい続いた。

現在は、4部屋空いてしまったが、この状態でも、プラスを保っている。ありがたいことである。

神奈川にある借家も、1度退室があったが、家賃を下げ、リフォームしたら、ありがたいことにすぐに次の入居者がきまった。

問題は、茨城のアパートである。

昨年まで、ありがたいことに、満室や1部屋～2部屋の空室で、ずーっとプラスの収入があった。

それが、今年になって、いきなり、3部屋の退室があったのだ。

私は、久しぶりにこのアパートを見に行った。

「ひどい！」

お世辞にも、自分が住みたいとは思えないほど、汚れていた。

このアパートは、入退室の度に、不動産屋さんの判断で、きちんとリフォームしてこなかったのだ。

そのつけが一気に来たという感じだ。

早速、1部屋をキレイにリフォームした。

時期が悪かったのか、未だに入居が決まらない。

4部屋中3部屋が空いてしまっているのだから、家賃収入よりもローン返済額の方が多くなってしまう。

恐れていた、持ち出しの状態である。

神様は、その人に解決できないような試練は与えな

い

私の場合、トータルでプラスになっているので、何とかしのげている。

1部屋の入居が決まったら、次の部屋も続いてリフォームする予定だ。春には何とかなるだろう！

第6章 私も幸せ！みんなも幸せ！

お金の余裕ができると他人にも優しくなれる

不動産投資は、地味である。

物件の選択から購入までは、多少ワクワクドキドキするが、一旦、自分が所有すれば、後は、毎月家賃収入を得、ローンの支払いを続けるという、単調で地

味な事業である。

しかし、不動産投資は、地味だが、大きな夢がある。

まず、収益型の不動産を持つことによって、給与以外の収入を得ることができる。

お金は、無いよりもあった方がいい。

自分にお金の余裕ができると他人にも、より優しくなれるのである。

人は、自分に余裕がなければ、人のことまで考えることが難しくなってくる。

余裕は、精神的にも、物質的にも、無いよりは、あった方がいいのだ。

みんなが幸せになる宇宙の法則

収益型の不動産を持つことは、

自分のため、世のため、人のため

になる。

宇宙の法則は、

共存共栄

である。

世の中に、無駄はない。すべてのものは、お互いに支えあって生きている。

お互いが、メリットを得ているのだ。

本来、みんなが幸せになれるのだ。

これからは、宇宙の法則のように、

みんなが喜べる

というシステムが大事であるように思う。

これと同じシステムが、不動産投資にあてはまるのだ。

以下に、思いつくままに書いてみる。

まず、物件の売買時を考えてみる。

売り主は、物件を売ることによって、現金を得ることができる。

不動産屋さんには、物件を売ることによって、仲買手数料を得ることができる。

その他、物件の売買では、司法書士、銀行、保険会社、（火災、生命など）な

どが、事務手数料を得ることができる。

次に、物件の所有時を考えてみる。

まず、ローンを組むことで、銀行やノンバンクは、長期に渡って、毎月収入を得ることができる。

市町村は、毎年、物件に応じた税収を得ることができる。

不動産屋さんは、管理料や入居時や更新時には、礼金を得ることができる。入居者は、多少家賃を安めに設定してあるので、多少得した気分になれる。

また、

自分が住む気持ちでリフォームする

という考えが、私にはある。

貸すからには、それにふさわしい部屋を用意した方がいい。

こまめにリフォームしているので、リフォーム業者も、また、収入を得ることができる。

このように、私が収益型の不動産を持つということで、これだけ多くの人に関わりを持つことになるのだ。結果として、社会にも貢献していることになる。

しかも、多くの人に**喜びを与えられる**のである。

私も収入を得ることができ、一石二鳥どころか、一石何鳥にもなるのだ。

儲けることは善。大いに儲けよ！

私の友人が言った言葉である。

儲かるということは、それだけ、必要としている人がいて、それに応えることになるのだから、大きな社会貢献になるのだ。

収益型の不動産を所有して、儲けることは、自分のためはもちろん、世のため、人のためになるのである。

強烈な思いがあれば願いはかなう

現在、私には、夢がある。

以下の2つである。

- ・ 収益型の不動産を増やし、自動的にお金が貯まっていくシステムを創ること・収益型の不動産を持つことが幸せな人生設計を可能にしていくことを発信すること

私には、やりたいことが次から次へと現われてくる。

しかし、今まで漫然としていた夢も、収益型の不動産を持つことによって、自分の中では、より鮮明に描けるようになってきたのである。

現にこうして具体的に行動を起こし始めている。

我ながら、あっぱれ！である。

願いは具体的なほどよい

願いを生き生きと思い描き、強烈な思いがあれば、**願いはかなう**のである。

成功哲学の本書いてあることが、自分の体験を通してわかってきた。

将来は、お金の心配をせずに、自分のやりたいことをとことんやっていきたいと考えている。

自分の未来は、今何をしているかで決まる

自分の未来は、今何をしているかで決まる！

と、考えることができる。

私の場合は、前述した2つの夢、という目標、ビジョンを描いているので、それぞれ実現させるために、今できることを行動に移せばいいのである。

日々、無駄をせず、コツコツとお金を貯めることも、未来に向けての行動である。

しかし、「お金を貯めること」、このこと一つとっても、学ぶに値する大テーマである。

「お金を貯めること」に興味を持った私は、再びいろいろな本から学び始めた。

ごく一般的な方法は、毎月、一定額を給与などから天引きして貯める強制貯

金であろう。

確かに、

チリも積もれば山となるのがお金

である。

しかし、

貯金でお金持ちになった人はいない

ということも、本を読んでいて実感したことである。

私は、何かに夢中になると、のめりこんでしまうタイプである。

そして、私自身、

常に新しいことを勉強する姿勢を持ちたい！

と日頃から思っている。

どうせ、お金を貯めるなら、楽しみながら増やしていきたい。

新しいことをすることには、不安はあるが、考えてみれば、最初は、誰でも素人である。

少々のお金と前向きの姿勢があれば、何とかなる、ということ「不動産投資」で学んだ私は、早速チャレンジしてみることにした。

決断したら即行動に移す

やる前に、うだうだ考えずに、とりあえず、行動すればいいのである。

後は、行動しながら、よりよい方法を考えればいいのである。

自分の体験に基づきながら学んでいくので、机上の学習よりも、より効率的に学ぶことができるのである。

やはり、

行動（考動）の世界こそ成功への道である

これからも、行動しながら、考え、夢の実現に向けて、今という時を大切にしていきたいと思っている。

あとがき

千里の道も一歩より・・・始めはみんな素人だ！

何かをこれから始めようとする場合、

素人だからといって恐れることはない！

なぜなら、始めはみんな素人だからである。

私の場合がいい例である。

不況不況と世の中が、暗いムードになっている時に、初めて不動産投資を経験したのである。

株投資についても同様である。

不動産投資にしても、株投資にしても、私は、全く知識がなかったし、ましてや、実際にやったという経験もなかった。

そんな素人の私にもできたのである。

あなたにもできないはずはない。

そして、また、こうやってインターネットにも挑戦し始めているのだ。

何かを始めて、成功させるには、次のような条件が必要であるように思う。

(ア) これからやろうとすることが好きになる
こと

(イ) これからやろうとすることについて勉強
すること

少なくとも、私には、上の条件があてはまった。

① これからやろうとすることが好きになること

不動産投資にしても、株投資にしても、以前の私は、全然興味がなかった。そんな私が、本書で紹介してある本を読んだことがきっかけで、興味をもつことになった。

知ることが、何よりも楽しくなったし、好きになった。

そのうち自分でもやってみたくなったのである。
自分でやってみたら、さらに好きになり、夢中になっていったのである。

② これからやろうとすることについて勉強すること

勉強というと苦痛のイメージがあるが、興味あること、好きなことについて勉強していくことは、楽しいことである。

本来、勉強は楽しいものなのだ。

本を読んで勉強することも楽しいが、人に会って、人から学ぶ勉強も、これもまた楽しい。

自分で実践しながら、試行錯誤することも立派な勉強である。

人間は、知恵があるので、現在うまくいっていない問題でも何とか解決できる能力を持っているのだ。

もっと、一人ひとりが自分の能力や可能性を信じ、自身を持った方がいい、と私は考えている。

千里の道も一歩より

ローマは一日にして成らず

どんなに大きなことでも、最初は小さいことから始まったのである。

小さなことが、コツコツと積み重なって行って、やがて、大きなことになるのである。

今できることから始めよう！始めはみんな素人だ！

私は、次のことを知らせたくて、本書を書いた。

収益型の不動産を持つことによって、幸せな人生設計ができること

いつの時代も収益型の不動産を所有する人は強い

ということが、歴史的にみてもいえる。

バブルの頃のような無理な借金では、うまくいかないが、リスクを考慮しつつのぞめば、借金も恐れることはない。

収益型の不動産獲得のための借金は、資産形成の第一歩となる。

そして、収益型の不動産を長期計画で増やしていけば、**幸せな人生設計**ができる。

自分のやりたいことができるようになるのである。

私自身、収益方の不動産を持つことによって、今まで漫然としていた夢も、自分の中では、より鮮明に描けるようになってきた。

人生が**より楽しい**ものになってきたのである。

本書が、自分の夢を追い続ける人の**夢実現**に少しでも参考になれば、筆者

としては、**最高の幸せ**である。

本書を書き上げるにあたっては、紹介した参考文献がとても勉強になりました。ありがとうございます。

それぞれの著者に感謝致します。ありがとうございます。

また、連絡先を本書に載せることを快く承諾してくれた、Yさん、本当にいろいろ教えていただき感謝しております。ありがとうございます。

また、日頃、私の物件を管理してくれている不動産屋さん、確定申告でお世話になっている税理士さん、私の問い合わせに、快く答えてくれた多くの不動産さんに心より感謝しております。ありがとうございます。

そして、いつも私を支えてくれている家族、両親、親戚、友人など関わりのある全ての人のおかげであると思います。ありがとうございます。

本当にありがたいことです。

ありがとう！ありがとう！

小川 慎

追伸です！！

石原博光さんのユーチューブです。

「不動産投資家 石原博光です！」

<https://www.youtube.com/channel/UCFZQ4e6x0dVUmLbV5YasOJw>

とっても勉強になります！！お勧めです！！(^♪

私も最近ブログとユーチューブを始めました！！(^♪

ブログ：「幸せな自由人」

<https://ikemisa.com/>

ユーチューブ：ツイてる！イケミサ

<https://www.youtube.com/channel/UCoBZOTS4tcE2Ib3pRUZkOgg>

良かったら登録をお願いします！！(^♪

※このPDFはシェア自由です。

是非、お友だちにプレゼントしてあげてください。

読んでいただけたのもご縁があったからです。

今日も読んでくれてありがとう(^♪

ツイてる！「イケミサ」こと池田操でした。

2021, 10, 11 ありがとう！ありがとう！