

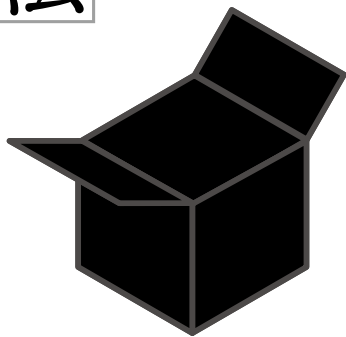
不動産投資の
裏側を見抜き
堅実に稼ぐ方法

フ
ラ
ッ
ク
ホ
ウ
シ
ョ
ウ

仲宗根 和徳
Kazunori Nakasone

投資初心者のための
「マンション経営」

クロスメディア・パブリッシング





目標から逆算した投資計画を

お困りオーナー様が増えている 8

書籍の煽り、その功罪 10

老後の計画に「一か八か」は必要か 14

100人中100人がキャッシュフローを
作れるような「再現性」のある不動産投資 18

不動産投資の目的は給料の代わりに
なるような安定収入の確保 21

目標から逆算した投資計画を 24

投資計画を左右しているのは銀行の不動産投資ローン 28



お困りオーナー様の相談から学ぼう

ポータルサイトの功罪 34

物件と同じくらい大事なローンの勉強を 37

購入前に不動産投資のリスクを想定しておく 42

両者のいいところを掛け合わせた投資計画を！ 50

第1章のBack Box ①②③ 54

よくある相談
CASE 1

中古1棟物件編

—— 中古1棟物件購入後に連鎖退去、高額な原復費用…… 56

よくある相談
CASE 2

新築アパート編

—— フルローンで購入した結果…… 68

よくある相談
CASE 3

地方区分ワンルーム編

—— 原状回復費用が重くて…… 77



中古ワンルームマンション経営のメリット

2020年東京オリンピック・アベノミクス 108

相続税対策マーケットの受け皿が東京に 112

よくある相談
CASE 4

現金購入編

—— キャッシュフローがなかなか上がらない……

84

よくある相談
CASE 5

新築ワンルーム編

—— 新築ワンルームマンションを購入したのですが、収支がマイナスです……

92

よくある相談
CASE 6

中古ワンルーム編

—— 収支はプラスですが、そこから収支が伸びない……

94

よくある相談
CASE 7

所有物件の不良債権化

—— ローンの借り換えができない……

98

第2章の Black Box ④ ⑤ ⑥ 106



中古ワンルームマンションはここを**買**おう

中古ワンルームマンション投資が成り立つ条件 168

再開発エリアがポイント 181

第4章のBlack Box ⑩ ⑪ ⑫ 188

賃貸市場と賃貸ニーズの多様化 117

ワンルームマンションの希少性 129

長期間ローンを組むことのメリット 140

高い入居率と下がりづらい家賃 144

売却しやすいことが大事 147

中古ワンルームマンションがお買い得な理由 157

第3章のBlack Box ⑦ ⑧ ⑨ 166



知らないと損！再投資で収益を上げる

- 不動産投資は「図」の状態に分かる 190
- ローンを組むことのメリット 197
- ローンを使って再投資することのメリット 199
- 再投資は不動産オーナー様だけの特権 204
- 再投資の効果 207
- キャッシュフローを増やすシミュレーション 210
- 第5章の Back Box ⑬ ⑭ ⑮ 216
- エピソード投資で成功する人の特徴 217
- あとがき サラリーマンを続けながら手間をかけずに
不動産投資をはじめたい方へ 219