

年収  
500万円からの  
マンション  
経営成功   
バイブル2.0

株式会社DIPS 代表取締役

松田真実

Masami Matsuda

# はじめに

本書を手にとっていただきありがとうございます。

2016年2月に刊行した前著から4年以上経ち、この間に様々なニュースがありました。元号が平成から令和へと変わり、消費税も2019年から10%に増税、2020年の今は100年に一度の危機といわれているコロナ禍の対応に世界中が追われています。

時代の流れを反映し、マンション経営・投資を取り巻く環境も大きく変化しています。それらの状況も踏まえ、ワンルームマンション経営のいま、そして未来を本書でお伝えします。

私が1990年にワンルームマンション業界に入った当初は、バブル期だったこともあり、値上がり・転売目的でワンルームマンションを購入されるお客様も多かったです。

現在は当時とは全く時代背景が変わりましたが、今でも「不動産はお金がかかって

怖いもの」「マンション投資は値上がり目的」と思われている方はまだまだいらっしやるようです。

今ではワンルームマンション経営は「少ない自己資金」で始められますし、目的も「年金対策」と「生命保険代わり」が主流になっています。

とくに最近では、2019年に金融庁が報告した、人生100年時代に備えるには夫婦で約2000万円が必要という「老後2000万円問題」によって、これまでになくテレビや雑誌などでも「年金」の特集が多く組まれており、一般の方々の関心が高まっています。しかし、「将来、もらえる年金が少なくなる可能性が高いので、何らかの個人での対策が必要」と言われるものの、具体的にどんな対策が有効なのかわからないまま終わってしまうことも多々あります。

また、家族のために生命保険に加入されている方も多くいらっしやると思います。が、プランの見直しはどの程度されているでしょうか。加入時に勧められたまま、一度も見直されていない方もかなりいらっしやるでしょう。

業界に30年携わってきた私が「年金対策」「生命保険の見直し」として、ワンルームマンション経営を自信を持っておすすめする理由を本書でご紹介いたします。

---

## 年金は本当に安心なのか

老後に備えて貯蓄あるいは資産形成を考えるとときには、まず年金がいくらもらえるのかを計算しなければなりません。生活資金から年金受給額を引いた残りの分を準備しなければなりません。

ところが、受給開始年齢になったときにいくらもらえるのかは、実は不明確なので

2004年に行われた年金制度改革で、ときの政権は「100年安心プラン」というものを打ち出しました。このプランはその名の通り「今後100年間、年金受給額は現役時代の収入の最低50%を確保します」というものでした。

ただしこの100年安心プランが現実化するためには、年金積立金の運用利回りが4・1%を確保するとか、国民年金未納率が2009年中に20%まで減ることが前提でした。かなり現実離れたプランだったと言えます。

公的年金制度は5年ごとの財政検証によって見直しや方向修正を行っていますが、2019年の検証により、厚生労働省は2020年度から24年度までの5年間の公的年金の運用利回りの目標を1・7%とするという、かなりの下方修正を発表しましたし、国民年金の未納率は2019年度で約31%、ここ15年間で30%を切ったことは一度もありません。

さらに年金積立金を市場で運用し、その運用収入を年金給付に活用していますが、2020年1～3月期に17兆円超の赤字となるニュースもありました。

当初の「100年安心プラン」は積立金を運用しつつ、100年かけて積立金を取り崩しながら国民の生活を守っていましたが、このままでいくと100年どころか50年を待たずに積立金が枯渇するのではないかと危惧されています。

社会保障給付費（年金＋医療＋介護）の増大に歯止めがかからない限り、その可能性は大きいと言えるでしょう。

## ― 老後対策としてのマンション経営

いずれにしても、将来の老後を考えれば、個人レベルで何らかの手を打つ必要があります。それも早いほうがいいでしょう。なにしろ退職する65歳から平均寿命まで生きるとして、老後と呼ばれる期間は15年以上もあります。

その備えとして本書で提案するのが「マンション経営」です。物件選びと取引業者さえ間違えなければ、マンション経営は最も堅実な資産形成方法だからです。実際、老後の安心を求めて、20代からマンション経営を始める方が増えています。

私は独立後、「東京23区内・徒歩10分以内」のロケーションに特化し、土地の開発から分譲、そして賃貸管理と建物管理まで一貫して行うトータルサービスで、「マンション経営」のお手伝いをしてきました。

本書で提案しているのは、あくまでも、老後を安心して暮らすためのマンション経営のやり方です。ですから、他のマンション投資本にあるような「たられば」のお

いしい話は載っていません。

その代わりに、安全確実なマンション経営のやり方については、徹底的に追求しました。リスクについても漏らさず述べたつもりです。

マンション経営の最初の1冊として手にとっていただければ幸いです。







年収500万円からの  
マンション経営  
成功バイブル2.0  
*Contents*

■はじめに 2

第1章

どうする！わたしたちの老後、  
やっぱり年金だけでは生活できない

- 豊かな老後を過ごすために 20
- 人生100年時代をどう乗り切るか 26
- 長生きがリスクになる時代 29
- 年金制度の問題点 32
- 年金月額7万円未満の高齢者も 37
- 受給開始70歳時代突入 39
- AIの発達。外国人労働者の増加 41
- 税金と社会保障費の負担は増える一方 42
- 老後生活は今でも月6万円不足している 44
- あなたが受け取れる年金シミュレーション 48

## 第2章

### 見直し！ イザというときに 備える生命保険との付き合い方

- 現在30歳の老後は破綻してしまうのか 50
- 活躍したくても活躍できない65歳 51
- 離婚をすると年金が半分には!? 54
- 貯金したくてもできない理由 55
- 401kはあてになるか? 56
- iDeCo、つみたてNISAもあてになるか? 57

- 保険大国・ニッポン 64
- 万一のとき、家族にいくら遺せばよいのか 66
- 65歳までに、あなたが亡くなる確率を知っていますか? 70
- 医療保険。どれだけ備えたらよいのか? 74
- 個人年金保険は本当に安心か? 76
- 外貨建個人年金保険はどれだけあてになるのか 78

**だから！ 老後対策と保険料節約には  
マンション経営が最適**

- 老後対策に適した金融商品とは 82
- 今、「家賃年金」が熱い 85
- マンション経営の仕組み 89
- ダブルの他人資本で資産を形成できる 92
- マンションは紙切れにならない 94
- 優良業者を選んで手間を省く 95
- マンション経営は「立地」が命 96
- 極限までリスクを削った物件とは？ 98
- 退職金を長生きさせる方法 99
- マンション経営でムダな保険を省く 103
- 「年金」「生命保険」として機能させるには 105
- マンション経営は最も賢明な相続税対策 106

- 少子化と空き家問題 110
- 20年連続で人口が増えている東京23区 112
- 東京都の47%は単身者世帯 115
- 大学の都心回帰が進行中 116
- 外国人の居住者数も増加している 118
- 世界でも類を見ないコンパクトシティ東京 120
- 外国人観光客の増加で民泊ビジネススタート 123
- 割安な東京の不動産に殺到する世界の投資家 126
- 進化し続ける東京 128

## 第5章

### ずばり! 成功する物件の条件

- 狙い目は山手通りから環八周辺のドーナツライン 134
- 30年後でも家賃が入るマンションとは 139
- アパート経営にはないワンルームマンション経営のメリット 141
- ワンルームマンションに起こった文明開化 144
- 入居者ニーズに答えられる設備・仕様 148
- マンションは管理を買いえ 150

## 第6章

### 大丈夫! マンション経営のリスクを検証する

- 「マンション経営」と聞いて、ある奥様が抱いたもつともな不安 154

## ちょっと待って！大事な業者選び。 スタートで間違うと入居率も物件価値も落ちる

- リスク1 将来、マンションの資産価値が下がりませんか？ 156
  - リスク2 設備が古くなったら多額の出費がありませんか？ 158
  - リスク3 管理費や修繕積立金が上がらないか不安です 159
  - リスク4 地震や火災、水害が心配です 162
  - リスク5 家賃が入らなかつたり、下がつたりしませんか？ 168
  - リスク6 販売会社や管理会社が倒産したらどうなるんですか？ 170
  - リスク7 ローンの金利が上がつたらどうなりますか？ 173
- マンション経営は買って終わりではない。買ってからのほうが大事 176
- トータルサポートしてくれる業者がベスト 180
- i. 入居審査を厳しくしてくれる 181
  - ii. 窓口がワンストップで安心できる 182

- iii. 自社物件の販売なので中間コストがかからず、物件価格がリーズナブルである 183
  - iv. 長期的な付き合いを前提としているので、いい加減な対応ができない 185
  - v. 設計段階から後々の長期修繕まで考えている 184
  - vi. それぞれの会社に責任が生じ、相乗効果を生む 184
- **こんな業者に気をつけろ** 186
- i. 相場より高めの家賃設定を提示する業者 186
  - ii. 管理費を最初だけ安くしている業者に注意！ 187
  - iii. 上場しているからといって安心しない。むしろリスクとなることも 188
  - iv. 契約を急がせる業者 189
  - v. 「利回りがすべてだ」という業者 189
  - vi. 家賃保証を勧めない業者 190
  - vii. 節税を売りにする会社に要注意！ 191



## 第8章

# ケーススタディ！ マンション経営の失敗と成功



失敗

CASE 1

家賃保証をしなくて失敗

194



失敗

CASE 2

リスクヘッジのつもりで、地方物件を買って失敗

195



失敗

CASE 3

中古アパート一棟買いで失敗

197



成功

CASE 4

マンションが残って遺族は困らなかった

198



成功

CASE 5

繰り上げ返済による複数所有

199



成功

CASE 6

年金対策と子どもたちへの相続税対策を同時に実現

200



CASE 7

長期的な資産形成。安心を得るための「分散投資」

202



CASE 8

公務員の信用を使ったマンション経営で、夢の早期リタイア

203



CASE 9

大手アパート建設業者だからと過信して、失敗

205



CASE 10

シェアハウス購入で失敗

206

■おわりに

208

■「巻末資料」ワンルーム建築規制

210