

公認会計士・税理士が教える

澁谷賢一

しぶやけんいち

KENICHI SHIBUYA

東京 × 中古 × 1R

不動産投資
の始め方

REAL ESTATE
INVESTMENT

はじめに

「都心ワンルームマンション投資の極意は、

他人資本で自己資本を積み上げることである」

これは、私が考える不動産投資の本質です。

2010年の日経平均の大発会始値は1万609・34円、2020年では2万3319・76円であり、この10年間で約2・2倍も値上がりしました。同時期でアメリカのS&P500のインデックス指数を見ても、1132・99USDから3246・28USDと約2・9倍になっています。この間に積極的に投資をしていた方は、法人も個人も資産を2倍3倍と増やすことができ、豊かになっていったのではないのでしょうか。

一方、このような景気の上昇サイクルに乗れなかった方々は、景気上昇の波を実感できなかった10年間だったと思います。内閣府が公表している景気ウォッチャー調査

結果を見ても、景気が良いと実感している方は少ないようです。

この10年間は、借り入れを積極的に活用して投資していた方がさらに資産を増やすことができたともいえます。バブル崩壊が始まった1991年3月の10年国債の金利は6・589%でしたが、2010年1月では1・322%、2020年6月では0・014%と現在では史上最低金利といわれる水準で推移しています。タダ同然の金利でお金を借りて投資ができるこの環境を最大限に利用し、資産をより大きくしていくことに舵を切れた方は大きな富を築くことができたわけです。

加えて、大きな富を築くと同時に、しっかりとした税金対策を練り、税金を支払ったあとの実際に使えるお金を最大限にしてきた方は、さらなる資産を作ることができたでしょう。

特に日本では、個人ができ得る資産運用や税金対策というのはそう多くはなく、限定的です。海外に目を向けると、日本とは比較にならないほど豊富な種類の金融商品があったり、金融商品への投資にレバレッジをかけられる国もあります。相続税がゼロ、法人の税率がゼロ、という国もあります。

日本の資産運用商品は、日本人という国民性を反映しているのか、リスク・リターンが大きい商品というのはそれほど多くなく、どちらかというところコツコツ安定的な資産を積み上げていくことに適した商品が多いです。ただ、コツコツ安定した投資であつても、時間をかけて投資を続けていくことで、資産に何倍もの差が生まれます。

少しだけ私の自己紹介をさせていただきます。

私は、公認会計士・税理士の資格を有しながら、不動産会社の代表として経営に従事している者です。特に営業経験があつたわけでもないのに、切れ味の鋭い営業トークができるわけではありません。そんな私が、なぜ不動産に従事していて、なぜ個人のお客様向けに東京中古ワンルームマンション投資をお勧めしているかというところは、本書にその魅力を詳細に書き記していきたいと思えます。

私たちのグループでは、機関投資家といわれる投資のプロや富裕層のお客様向けにファンド事業、個人の不特定多数のお客様向けにインターネット媒体を介した不動産クラウドファンディング事業、そして東京都心の投資用ワンルームマンション販売、

不動産の管理事業を展開しており、住宅、オフィス、ホテル、病院、介護施設、学校法人、保育園など、規模は数千万円から数十億円まで、様々な不動産に投資をしています。

グループの役員の経歴も金融機関、コンサルティング会社、投資銀行、ファンド、IT企業出身などユニークなメンバーが多いです。

このように、様々な角度から不動産を取り扱ってきている中で、**個人の資産運用には東京中古ワンルームマンション投資が最適**と考えているので、投資用ワンルームマンション販売事業を大きく展開しています。

本書の読者に適している方は、これから資産運用を考えたい方、すでに投資は始めているものの、正しい情報を知りたい方です。

私たちが長年の事業活動を通じて得た知見やノウハウをご提供し、少しでも皆さんに役立つ資産運用の情報を提供できれば幸いです。

はじめに

002

第1章

お金の蛇口を増やしていこう

1 多くの人が悩むお金にまつわる4つの悩み

014

2 お金の蛇口が1つしかないことのリスク

017

3 お金の蛇口を増やす近道は資産を運用すること

021

理想の資産運用は「不動産」

- 1 資産運用には様々な手段がある 026
- 2 不動産投資をお勧めする3つの理由 042
- 3 不動産で資産が形成される仕組み 046
- 4 良い借金と悪い借金 050
- 5 不動産投資は誰でもできるわけではない 054
- 6 通常の住宅ローンと投資用不動産ローンの違い 056
- 7 不動産投資の収支をシミュレーションしてみよう 062
- 8 賃貸管理の仕組み 072
- 9 提携金融機関を有効活用しよう 078

第3章

不動産投資のお得な副次的効果

- | | | |
|----|---------------------|-----|
| 10 | 仲介と売り主の違いとは | 081 |
| 11 | 不動産投資の優れたレバレッジ効果 | 084 |
| 12 | 3つのポイント「金利」「期間」「評価」 | 092 |
| 1 | 万が一にも安心の保険効果 | 098 |
| 2 | 税金が抑えられる節税効果 | 102 |
| 3 | 売却時の税金には要注意 | 113 |
| 4 | 資産管理会社を活用したさらなる税金対策 | 116 |

第4章

押さえておくべき 不動産投資のリスク

1 不動産投資とは切っても切れない6つのリスク

146

5 相続対策にもなる不動産投資

120

6 看過できない年金対策として

125

7 収益マンションを複数戸保有する

134

8 インフレに備えよ

137

9 なぜ今不動産投資をお勧めするのか

141

第5章

不動産投資で 失敗しないための方程式

| | |
|--------------------------|-----|
| ● 空室リスク | 147 |
| ● 金利上昇リスク | 153 |
| ● 賃料下落リスク | 156 |
| ● 天災リスク | 159 |
| ● 修繕負担リスク | 161 |
| ● 賃貸管理会社倒産リスク | 163 |
| 2 「東京23区なら安心」という言葉に潜む甘い罠 | 165 |

1 なぜ東京が断トツで良いのか？

- 人の東京流入が止まらない
- 地方物件は検討すべきなのか？
- 海外不動産投資と比較すると？
- 進む再開発

171

2 なぜ新築よりも中古なのか？

- 新築は次の日から中古になる
- なぜ築10年〜20年が良いのか？
- 中古は賃料を上げやすい

192

3 なぜワンルームなのか？

- 一棟との比較
- ファミリータイプとの比較

200

4 物件を選ぶ際に押さえるべき30のポイント

206

第6章

不動産投資の始め方

1 不動産投資までの一般的な流れ

- 不動産投資の検討段階 218
- 物件の申込、契約手続き 224
- 物件の引渡し 226

あとがき 228