

99%失敗しない、

# 不動産 投資 のはじめ方

株式会社 不動産投資の教科書  
代表取締役

山本尚宏

はじめに

## 人生100年時代に不動産投資が 人気を集める理由

人生100年時代といわれる今、私たちは定年後も続く長い人生をどのように設計したらいいのでしょうか？

少し前までの一般的なサラリーマンは、マイホームをローンで購入して、定年の60歳まで会社で働いて残債を返済し、退職金や預貯金・年金で悠々自適に老後生活を送る、というイメージがありました。このようなライフプランが描かれていた時代には、普通に働いていればお金の心配をする必要はありませんでした。

ところが、こうした今までの常識が音を立てて崩れつつあります。

これまでの常識が通用しなくなったことは、読者のみなさんも新型コロナウイルスの一件で強く実感したはずです。

2020年に入ってすぐ新型コロナウイルスが世界中に蔓延し、日本列島もその脅威にさらされました。政府の緊急事態宣言により人々は外出自粛を要請され、仕事の在り方が急速に変化しました。都市部では満員電車で揺られて出勤するのが当たり前でしたが、インターネットでのコミュニケーションを中心としたテレワークに移行するなど、会社も個人もパラダイムシフトを余儀なくされています。

そのため、生活が一変してしまった人も多いでしょう。将来への不安は増すばかりで、今の仕事だけで生活資金を確保できるのか、迷っている人も増えているようです。だからこそ、個々人が何かに投資し、自分でお金を増やしていかなければならないのです。

コロナ禍にあっても強いポテンシャルを発揮していたのが、本書でおすすめする「不動産投資」でした。今後はより一層、不動産会社などのパートナー選定が重要になってきます。本書がそのための一助になれば幸いです。

大手企業でも希望退職の名のもとにリストラされたり、退職金が減らされたりしています。また、国が年金の支給開始年齢を引き上げており、企業が設定する定年自体も65歳、70歳、いずれは75歳というのも見えてきました。

**現在、年収が1000万円以上ある人でも、老後に悠々自適な暮らしというのはかなり難しくなっているのです。また、国税庁の「平成30年 民間給与実態統計調査」の「給与階級別給与所得者数・構成比」によれば、国内全体で年間給与額が1000万円超の人は約4%しかいません。**

このような時代だからこそ、若い世代には共働きで子供を意識的に持たない夫婦（DINKS）が増え、少子高齢化の原因にもなっています。少子高齢化が進めば、介護や医療の担い手が不足し、加えて高齢者を支える若手の人数が減りますから、社会保障制度が破綻するのではないかと懸念されています。近年、女性が活躍できる社会になってきたことは素晴らしいですが、反面、共働きをして貯蓄しておかないと老後が不安だという若い世代の人も増えているのも事実です。

2019年6月初めに金融庁が公表した「高齢社会における資産形成・管理」の報

告書によれば、**老後に必要な資金は2000万円ともいわれています。**これは各家庭の事情で変わってくるため金額の根拠が乏しいとの批判もありましたが、いずれにせよ、制度破綻を懸念されている年金だけでは、安心して老後生活を維持できないことは明らかです。

それなら定期預金でもしておけばいいじゃないか、と思っている人もまだいるかもしれませんが。しかし現在は低金利政策のため、銀行に預けているお金が増えることは期待できません。

1980年代のバブル期のように定期預金の金利が7%、8%くらいあれば、それでも十分でした。しかし、今はゼロ金利の時代です。定期預金の金利は銀行によって異なりますが、メガバンクの定期預金金利が年率税引き前で、0・002%（2020年9月現在）と1000万円でもわずか2000円しか増えない計算です。ですから、**銀行にお金を置いておくのはほとんど意味がありません。**

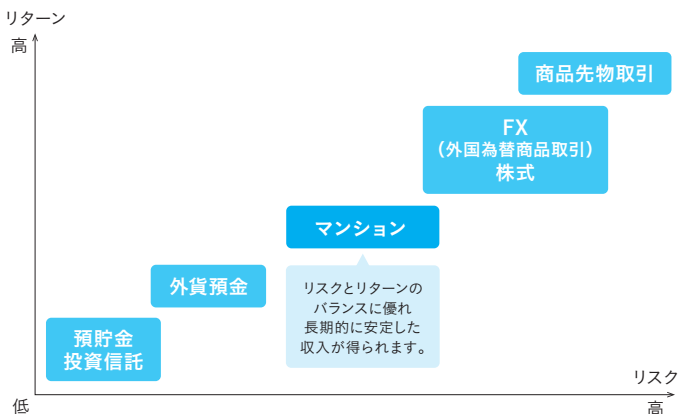
老後に備えて十分なお金を準備するためには、資産運用が必要なのです。一口に資産運用といっても、金融商品にはさまざまなものがあります。国や地方公共団体、企

業などが一般の投資家から借り入れを行う目的で発行する「債券」、複数の投資家から集めたお金を1つの大きな資金にして運用の専門家が株式や債券などに投資する「投資信託」、通貨の売買で発生する差額の利益を狙う「外国為替証拠金取引（FX）」など、それぞれ特徴が違います。

どの金融商品も、失敗する「リスク」と成功して得られる利益「リターン」があります。投資した元本がどれくらい増えたのか示す割合を「利回り」といい、商品によって利率は変わります。例えば債券などは、リスクも低いですがリターンも低い、つまりローリスク・ローリターンの商品です。一方でFXは、当たれば元本に対して数十%の利回りが出ますが、失敗すれば元本割れをするリスクもあるハイリスク・ハイリターンの商品です。これはデイトレーダーなど、大きく稼ぎたい投機家向けの商品と違っていいでしょう。

**私はさまざまな資産運用の手法の中でも、一般の社員に最も適しているのが不動産投資だと考えています。その理由はいくつかありますが、最大のメリットは「金融機関からの融資を活用できるため、少ない自己資金で投資ができる」ことです。**

図表Ⅰ 不動産投資と他の投資の比較図

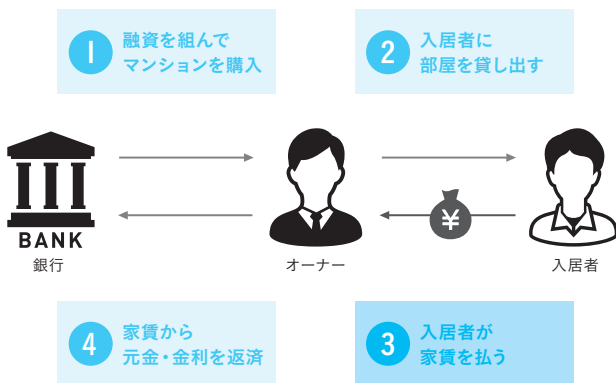


他の金融商品は、銀行から融資を受けるのは難しいので、ある程度の自己資金が必要になります。資金がない状態での投資はボリュウムメリットも得られませんが、万が一、失敗してしまうと普段の生活にも支障がでるなど、リスクも大きくなります。とはいえ、そもそも一般の会社員が、数千万円という現金を準備するのは難しいことも事実でしょう。

その点、不動産投資は、例えば5000万円の物件を買うときでも頭金5000万円を用意すれば、残りの4500万円は銀行の融資でまかなえます。他人資本で投資でき、しかも金額が大きいため、

はじめに

図表2 不動産投資の仕組み



不動産投資の収益には「キャピタルゲイン」と「インカムゲイン」の2つがあります。キャピタルゲインとは、簡単にいえば、商品を売却することにより得られる利益です。これは株式などの金融商品にも共通しています。仮に3000万円で買った不動産が、5年後に3300万円で売れたとしたら、300万円のキャピタルゲインを得た、ということにな

利回りが他の金融商品より相対的に低かったとしても、リターンの額が大きくなる傾向があります。つまり、**ミドルリスク・ミドルリターンの投資なのです。**



ります。一方、インカムゲインは、いわゆる家賃収入です。自分がオーナーになった物件を、他人に賃貸することで得られる収入で、不労所得ともいわれます。「不労」とある通り、物件の管理を管理会社に任せれば、基本的に家賃は毎月安定して入ってきます。当然、管理にはさまざまな費用がかかるため、家賃からそれらの費用が控除され、運営していくためのさまざまな手続きも発生します。

とはいえ、**会社であくせく働くような労力をかけずとも、一定の安定収入が発生するというのは大きなメリット**です。不動産投資なら、実際に物件を現地に行きま  
すから、どのような環境で運営されているか一目でわかるといふ安心感もあります。

もちろん、不慣れた立地だと家賃が下がってインカムゲインが減少したり、不動産価値が下がってキャピタルゲインが減るなどのリスクはあります。

しかし、本書でお伝えする成功のためのノウハウを頭に入れたうえで投資すれば、失敗する可能性を低くすることができますでしょう。私は、人生100年時代においては、不動産投資などの資産運用をしないほうがかえってリスクになると考えています。これまではある程度、国任せでも年金という保障がありました。今は、今後はいかに資産

運用して生活を自衛していくかが大切です。

今は元気に働けていても、長い人生の中では病気になったり、事故に遭ったりすることもあろうでしょう。最近では、うつ病などの精神疾患も増えていますから、肉体的にも精神的にも、誰もがいつどうなるかわからないというリスクを抱えています。

もし将来、重い病気にかかったとき、収入の手立てがまったくなければ生活に困ることになります。最悪の場合、生活保護を受給しなければならぬ可能性もあるので。また、定年後の生活が長くなると予想される中、老後の資金をどう確保するのか。これらのリスクを避けるためにも、**不動産投資で資産を築くことが一つの手段として**

**有効です。**

先述の通り、新型コロナウイルスが世界で猛威を振るい、さまざまな業界や業種に大きな影響を及ぼし、失業者も増えました。人生100年時代、一寸先は闇というのを読者のみなさんはより強く実感したことでしょう。もはや将来の年金代わりなどではなく、人生そのもののリスクヘッジという意味で、ウィズコロナの時代だからこそ、不動産投資をするべきだと強く思います。

はじめに 人生100年時代に不動産投資が人気を集める理由 …… 2

## 序章

不透明な不動産投資業界で、

成功するために

なぜ、不動産投資には負のイメージがあるのか? …… 20

パートナー選びが、最も重要 …… 31

## 1章

初心者が多い

不動産投資7つの誤解

不動産投資の誤解①

不動産投資はお金持ちでないとできない? …… 36

|                 |                            |    |
|-----------------|----------------------------|----|
| 不動産投資の誤解②       | 投資物件は現金で購入したほうがいい？         | 38 |
| 不動産投資の誤解③       | 投資物件は短期間で売却をしたほうがいい？       | 40 |
| 不動産投資の誤解④       | 表面利回りが高い物件を購入したほうがいい？      | 42 |
| 不動産投資の誤解⑤       | 自分が住みたいと思う物件には、ニーズがある？     | 46 |
| 不動産投資の誤解⑥       | 不労所得なので、簡単に収入を得られる？        | 49 |
| 不動産投資の誤解⑦       | 不動産投資は単なる金融商品の1つ？          | 52 |
| もっと詳しく知るためのQ&A① | 興味はありますが、営業マンにだまされないか不安です  | 54 |
|                 | 投資額が大きいので、どうしても躊躇してしまいます   | 59 |
|                 | 家族に反対されそうですが、説得する方法はありますか？ | 60 |

## 2章

# 成功させる！

## 不動産投資の考え方

まず、不動産投資の特徴を理解しよう …… 64

インカムゲインとキャピタルゲインを把握する …… 67

不動産投資に成功する人の考え方―①

長期スパンで考えている …… 69

不動産投資に成功する人の考え方―②

経営視点を持っている …… 73

不動産投資に成功する人の考え方―③

利回りよりも稼働率を重視する …… 76

不動産投資に成功する人の考え方―④

リスクを正しく把握している …… 79

最大のリスクは「無知」であること …… 82

**コラム①** 3 極化する不動産市場で変えるべき常識「長嶋修」 …… 85

### 3章

# 失敗しない！

## 不動産投資のはじめ方

- 成功する不動産投資のやり方とは …… 88
  - どこから優良な物件情報を手に入れるか …… 92
  - 信頼できる不動産会社の見分け方とは？ …… 95
  - ポジショントークがあることを意識する …… 98
  - 不動産投資をはじめるときのコストはどのくらいかかるか …… 100
  - 物件選びで成功か失敗かが決まる …… 103
  - 命運が決まる管理会社を要チェック …… 105
  - 不動産会社の最近の動向とは …… 107
  - 不動産投資は、情報戦 …… 110
- もっと詳しく知るためのQ&A②
- 物件を提案されたときに気を付けることはありますか？ …… 113
  - 営業マンが気に入らなかつたら、どうしたらいいですか？ …… 114

## 4章

# これは外せない！

## 優良物件の選び方の原則

- 不動産投資の8つのかたち …… 118
  - 区分マンションと一棟、どちらがいいか …… 120
  - 新築と中古ではどちらがいいのか …… 125
  - 都心と地方郊外ではどちらがいいのか …… 131
  - 物件選びの注意点 …… 136
  - 購入すべきは、東京の最寄駅から徒歩10分以内の物件 …… 138
  - ウィズコロナ時代は、専有面積が20㎡以下の物件を選んではいけない …… 141
  - 1981年6月1日以降に建築確認を受けた物件かチェック …… 143
  - 物件を一度も現地調査せずに購入してはいけない …… 145
  - 入居者のニーズと自身の生活水準は違う …… 148
- もっと詳しく知るためのQ&A③
- 避けたほうがいい物件の特徴はなんですか？ …… 150

## 5章

# 誰も教えてくれない！

## 成功する買付・融資の方法

- 良い物件があったら買付しよう …… 154
- 融資を受ける際に必ず確認しておくべきポイント …… 157
- 数千万円の借金・融資をどう考えるか …… 161
- 固定金利と変動金利、どちらがいいのか …… 163
- 医師・サラリーマン・個人事業主で融資はどう違うのか …… 165
- 年収と融資の受けやすさは、関係があるのか …… 167
- 金融機関選びは、不動産会社任せにしてはいけない …… 169
- フルローンではじめるのは危険なのか …… 171
- 金融機関との交渉はどうすればいいのか …… 174



転職が融資に影響するという噂を聞きましたが、真実でしょうか？ …… 178

既婚か未婚かで融資に影響があると聞きましたが …… 180

本気でやるなら法人化（プライベートカンパニー）したほうが

いいというのは本当ですか？ …… 182

法人化——プライベートカンパニーを設立する際に

気を付けるべきことはなんですか？ …… 185

「1物件・1法人・1金融機関スキーム」は危険ですか？ …… 188

## 価値を下げない、

### マンション経営のポイント

どうすれば満室を維持することができるのか …… 192

管理会社の選び方、関わり方 …… 194

リフォームをいつどのタイミングで行うべきか …… 196

家賃保証会社、保険会社について …… 197

マンション経営の経費を削減する方法 …… 199

出口戦略の考え方とは …… 201

物件を高値で売るコツ …… 205

**コラム②** 不動産テックで、何が変わるのか？ 「巻口成憲」 …… 207

おわりに  
私たちが「本当に良質な不動産会社」にこだわる理由 …… 210

巻末資料 「不動産投資の教科書」編集部が厳選した12社

本書は投資の参考となる情報提供を目的としています。投資にあたっての意思決定、最終判断はご自身の責任でお願いいたします。本書の内容は2020年9月14日現在のものであり、予告なく変更されることもあります。また、本書の内容には正確を期する万全の努力をいたしましたが、万が一、誤りや脱落等がありましても、その責任は負いかねますのでご了承くださいませ。