

【無料、立ち読み版】

区分不動産投資スーパーマニュアル！

～区分不動産の魅力～



スーパー兼業大家 斎藤 秀吉

#### ・著作権について

本冊子並びに本冊子の表記は、著作権法で保護されている著作物です。  
本冊子の著作権は発行者にあります。  
本冊子の使用に関して、以下の点を十分ご留意ください。

#### ・使用承諾に関する契約

本契約は、本冊子を持つ個人・法人（以下甲）と発行者（以下乙）との間での契約です。  
本冊子を甲が受理し開封したことにより、以下の契約に同意したことになります。

#### 第一条 本契約の目的

乙が本冊子に含まれる情報を、本契約に基づき甲が使用する権利を承諾するものです。  
ただし、使用は非独占的なものに限られます。

#### 第二条 禁止事項

本冊子に含まれる一切の情報は、著作権法によって保護されます。本冊子に含まれる情報を、甲は乙の書面による事前許可なくして出版・講演活動およびメディア配信などによって一般公開することを禁じます。また、電子メディアによる配信等によって一般公開することを禁じています。特に当ファイルを第三者に渡すことは厳しく禁じます。甲は自らの所属する会社や組織においてのみ、本冊子に含まれる情報を使用できるものとします。

#### 第三条 損害賠償


甲が本契約の二条に反し、乙に損害が生じた場合には、乙は甲に対し違約金を請求する権利を有するものとします。

#### 第四条 契約の解除

甲が本契約に反したと、乙が判断した場合は、乙は使用承諾に関する契約を解除することができるものとします。

#### 第五条 免責事項

本冊子に含まれる情報の使用責任の一切は甲にあり、この情報により甲に損害が生じても、乙は一切の責任を問われません。



【無料、立ち読み版】のため  
内容を一部変更しています。

## 1. はじめに

「副収入が給与所得より増えれば、会社を辞めて自由になれるのに・・・」

「年収1000万円を達成するなんて、自分には夢のまた夢だろう・・・」

私たち、サラリーマンの置かれている現状・・・それは本当に深刻です。

給与、ボーナスカット、退職金、年金問題・・・

景気は良くなってきているのに・・・

給与は増えずに、**仕事だけ増えている**・・・

正直、毎日生きてる心地がしない現状を突き付けられます。

その見えない恐怖から逃れるために、

**株式投資や投資信託、FXに手を出すが良い結果は得られず**・・・

お金が全てでは無いけど、

安定した収入があれば、精神的な疲弊も覚えずに済みます。

株式投資に100万円投資

投資信託に200万円投資

私の投資記録ですが、見事に惨敗・・・

市場から追い出されました。



しょぼくれている私に、ひと筋の光が射したのは、  
「**金持ち父さん貧乏父さん**」の本を読んだ瞬間だった。

そこにはお金持ちになるための方法が沢山書かれていた。

**不動産を購入して、家賃収入を得よう！**

そんなことが、サラリーマンでも出来るのか？

不動産と言えば、一生で一度の買い物ではないのか？

そんな固定概念を、ある人との出会いで、

一瞬にして変えられてしまった。

純資産	:	16億8000万円
家賃年収	:	2億4100万円

こんなに凄い人に出会ってしまったのだ。

この人の考え方を徹底的に学ぼう！

暗黒の世界から抜け出して、

裕福なお金持ちになるために・・・

そう決意したのだった。

簡単に自己紹介をさせていただきます。

スーパー兼業大家の斎藤 秀吉と申します。

家賃年収**2億超え**の師匠の下で、

約2年間、不動産関係の勉強と実践経験を積んできました。

もちろん、**家賃収入も毎月約23万円得ることが出来ています。**

おかげさまで、兼業大家として充実した日々を送っています。

うん??兼業大家??

どうして、2億超えの師匠の下で学んだのに、数十万円しか収入がないの?

それは、**無借金で家賃収入を得る選択**をしたからです。

「不動産投資で、家賃月収数百万円稼いでいます」

「家賃年収何億稼いでいます」と言う人のほとんどは、

**銀行から融資を受けて、レバレッジを効かせた不動産投資**をしています。

私の師匠も

純資産	:	16億8000万円
家賃年収（満室時）	:	2億4100万円
<b>銀行への返済（年間）</b>	:	<b>9400万円</b>
純家賃年収	:	1億4700万円

年間、約1億円の返済を行っています。

斎藤よ、不動産投資には**2つの成功の道**があるが、  
どちらの道から進みたいか??

師匠の元で学んでいる際に、このような選択肢を与えられました。

**1つ目の道は、銀行の融資を受けて、1棟もの物件を購入する。**

メリットは、一気に家賃収入を増やすことが出来る。

デメリットは、失敗した際に、借金、破産のリスクがある。

給与収入により銀行の融資を受けられない場合がある。

上級者向けの投資方法になるぞ。

**2つ目の道は、自己資金から、区分不動産を購入する。**

メリットは、無借金で家賃収入があり、借金、破産のリスクは無い。

個人属性が良くなる。

デメリットは、成功までの道のりが長くなる。（時間がかかる）

初級者～上級者まで通用する投資方法になるぞ。

個人属性が良くなると、銀行からの融資が付きやすくなる。

融資を受けて、1棟もの物件を購入し、一気に成功者に駆け上がることも、  
そのまま、融資を受けずに、無借金で家賃収入を得続けることも出来るぞ。

私のオススメ、私が歩んできた道も、

**2つ目の道、区分不動産からのスタート**だったが、斎藤はどうする??

この選択に、私は、師匠と同じく**2つ目の道**を選ぶことにした。

こうして、**無借金で家賃収入を得る**スーパー兼業大家斎藤が誕生したのだ。

ところでなぜ、勉強してきたノウハウを教えることにしたの??

私の師匠が、

「インプット」したことは、

「アウトプット」することにより、得た知識をより深めることが出来る。

斎藤は、私の元で2年という長い期間、勉強と実戦経験を積んできた。

そして、家賃収入もサラリーマンの手取り辺りまで稼げるようになった。

この成長は師匠としては大変うれしいことだ。

だが、箍を緩めてはいかん。

今まで、勉強してきたことを「アウトプット」していくことにより、

得た知識の見直しと、深めることを一度してほしい。

そして、お金を得た人には使命が与えられる。

それは、自分が得た知識を広めることだ。

自分が落ちた落とし穴を、次の人が落ちないようにすることが、

先を歩く者の役割である。と、私に教えていただきました。

そのため、これまで勉強してきたノウハウを提供させて頂くことにしました。

師匠と弟子のやり取り形式で分かりやすく、お伝え出来ればと思います。

それでは、お待たせしました！

【無料、立ち読み版】区分不動産投資スーパーマニュアル

～区分不動産の魅力～スタートです！！



## 2. 区分不動産とは

斎藤よ、世の中には、数多くの不動産が存在するが、  
私が、教えるのは**住居系**の**区分不動産**の投資法だ。しっかり学ぶように。

### 【ジャンル】

**住居系**と**テナント系**がある。

#### ●住居系

収益性はテナント系に比べると少し劣るが、  
景気の影響を受けにくく安定している。

#### ●テナント系

満室になると住居系より高利回り（収益性が高い）になることが多いが、  
景気の影響を受けやすい。  
駅前がシャッター通りなど、人気がなくなった場合に、大打撃を受ける。

### 【住居系の種類】

**一棟もの物件**と**一戸建て**と**ワンルームマンション（区分不動産）**がある。

#### ●一棟もの物件

マンションやアパートを、丸々一棟買ってしまうこと。  
約4部屋～100部屋以上が、自分の所有物になる。  
共有部分（ロビーや廊下、駐車場、給水ポンプ、電灯など）の管理や、  
修繕計画が必要。

●一戸建て

いわゆる一軒家を購入すること。

家賃設定は少し高め出来る。

ファミリー向けの物件となるため、入居者が限られる。

入居者が決まるまで、庭の手入れ等、部屋以外の所の手入れが必要。

鉄筋コンクリートと木造で価値がかわってくる。

土地が付いてくるのが嬉しい。

●ワンルームマンション（区分不動産）

マンションの一室のみを購入すること。

部屋のタイプが1R～5LDK以上まで、

様々なタイプを選択することが出来る。

購入できる物件数が多く、価格も100万円台～購入することが出来る。

斎藤よ、**区分不動産**がどういうものか、少しはイメージできたかな？

住居系の区分不動産を選択するのは、

住居系の方が**安定性があり、入居者が入りやすい**から。

区分不動産を選択するのは、管理や修繕、手入れの手間が少なくて済む。

購入できる物件数や部屋タイプが多く、価格も安い。

**忙しいサラリーマンでも負担が少なく、現金で購入できる方法**であり、

ターゲット選択がしやすいからだ。

次は、区分不動産の良いところと、悪いところを見ていこうか！

## 区分不動産とは

- マンションの一室のみを購入すること。
- 様々なタイプの部屋を選択出来る。
- 価格が安いので、現金で購入出来る。
- 忙しいサラリーマンでも管理しやすい。

### 3. 区分不動産のメリットとは

斎藤よ、区分不動産投資をするにあたって、  
メリットとデメリットを把握しておくことは、  
賢明な投資家になるには必要なことである。

最初から弱点が把握出来ていれば、「後からこんなはずでは・・・」なんてことも無くなるぞ。

お金を使う投資の場合、上手くいくことを望むあまり、デメリットやリスクを見て見ないふりをするのは大変危険である。  
では、まずはメリットからだ。

#### (1) 区分不動産投資のメリット「とにかく立地が魅力的」

「区分不動産投資では、一棟もの物件と違って一部屋しかないので、空いてしまったら収入が無くなり、不利だ！」と、斎藤は思わないか？  
確かに、表面上ではそう見えるかも知れないが、  
重要な公式を教えよう。

●立地のよさ＝賃貸ニーズがある＝空室リスクの減少

という公式がある。



では、例題で検証していこう。

家賃設定は、33000円にするぞ。

#### 物件1

主要駅(1日乗降2万人以上)近くの徒歩15分の物件(立地が良い)では、  
空室が出てから、3週間で入居者が決定した。

#### 物件2

地方線区駅(1日乗降100人)近くの徒歩10分の物件(立地がいまいち)  
では、空室が出てから、4ヶ月で入居者が決定した。

どれだけ金額の差が出るか分かるか？

実質金額に加算すると約10万円(33000円×3ヶ月)収入に差が出てくるぞ。

物件2については、斎藤みたいに、世話がかかる子になっているな(笑)

アメリカの不動産王も言っている！

「不動産に重要な事柄を3つ挙げると、1に立地、2に立地、3に立地だ」

そう！なにが何でも立地が重要ということが分かったかな？

空室に悩まされないようにするには、立地のよい物件を購入すること！

そして、**区分不動産は立地が抜群にいいところが多いというメリットがある。**

だから、いい立地にある区分不動産を購入することが出来れば、

自然に、空室リスクは抑えることが出来る＝つまり公式の通りになるな。

なぜ、立地のいいところに区分不動産が多いのかというと、大規模なマンションデベロッパーが資本力で買っていたり、行政の指導によって個人所有とは切り離して使用されなければならない土地にマンションが建設されているケースが多いからなんだ。

ただ、間違えないでほしいのが、必ずしも「**すべての区分不動産＝立地がいい**」ということは無いことだぞ。

## (2) 区分不動産投資のメリット「**売しやすい**」

「不動産をもし手放す場合、そもそも売れるのか？売るのが大変なのは？」と、斎藤は思わないか？株式と同じで、売る人がいないと買えない、買う人がいないと売れないのが、不動産でもある。

そのため、買う人がいないと売れないが、区分不動産の場合は売しやすい特徴がある。何か分かるかな？

**価格という最大の武器**が、この問題を安心して、解決してくれる。

これからも説明していくが、購入していく区分不動産は、「**100万円台～400万円台の中古ワンルームマンションが基本**」になってくる。

結論から言うと、こうした絶対価値の安い不動産は、売る時も低価格で提供できるため売りやすくなるのだ。

1つ例題を考えていこうか。

「高価な商品と安価な商品では、どちらが買いやすいか？」と考えた場合、ほとんどの人が安価な商品が買いやすいと答えるのではないだろうか？

200万円の中古ワンルームマンションであれば、ポンと現金で買える人も少くない。

だが、2000万円の区分不動産（ファミリータイプ）ならどうだろうか？現金やローンを組んで、この物件を買う人は、200万円の区分不動産を買う人よりも、あきらかに少ない。つまり、買いにくいのではないだろうか？

要するに、**価格が安い区分不動産は、あきらかに売却が容易**ということが言える。

斎藤に、もう少しアドバイスすると、

二点、気を付けて欲しい。

「誰も欲しがらないような物件を買わないこと」

「自分が住みたいと思わない物件を買わないこと」

この点だけは守るようにして欲しい。

上記のような物件ならば、売ろうと思った時でも、すぐに買い手が見つかり売りやすい。

自分が住みたいと思うような物件は、他の人も住んでみたいと思うはず。つまり、需要があるということにもなるので、空室リスクを抑えることにもつながるよな。

(3) 区分不動産投資のメリット「**少しずつ小分けにして売れる**」

売しやすいという話をしたから、  
もう一つ売ると言うことについて話をするぞ。

一棟もの物件、一戸建て、区分不動産があると説明したが、  
一棟もの物件を売る際に、小分けで1つずつ売れると、斎藤は思うか？

答えは、**売れないが正解**だ。

何らかの理由で、すぐに現金が必要になった場合、  
不動産を売るという選択肢が出てくると思う。

その場合、一棟もの物件だと、一棟丸々売らなければならない。  
売ってしまえば、収入は0になる。  
もし、一棟しか持っていなければ、不動産収入は0になってしまうぞ。

それに対して、一戸建てや区分不動産を数戸所持していれば、  
その中から、何戸か売り、必要な現金を用意することが出来るな。  
**残りの、不動産で家賃収入を確保することも可能**になってくる。

一棟もの物件は、家賃収入という魅力は大きいものの、  
少しずつ小分けにして売ることが出来ないデメリットがある。

一戸建て、区分不動産は「**少しずつ小分けにして売れる**」というメリットがあるのだ。



#### (4) 区分不動産投資のメリット「管理が楽」

斎藤よ、区分不動産を所有する大家さんの管理しなければならない範囲ってどこだか分かるか？

基本的に、区分不動産は「**室内の専有面積内（ドアの内側からバルコニー面の内側まで）**」の管理だけになる。

簡単に言えば、**室内の事だけを管理**する形だな。

区分不動産の投資では、物件だけでなく、きちんと確立された「**管理の仕組み**」も合わせて購入できるところが、メリットになる。

どういう事が説明していく。

共有部分で起こるトラブルは、大家さんが解決するのではなく、管理を任されている管理会社さんが判断し、対応するようになる。

※管理会社は、不動産屋さんが並行して行っているところもある。

例をあげてみていこうか。

例えば、

●廊下の電球が切れているから、交換していいかな？と、斎藤に連絡が入ることはない。

⇒管理を任されている管理会社（又は不動産屋）が対応することになる。

●マンションの周りの草がボーボーで虫が大量発生している。

⇒管理を任されている管理会社（又は不動産屋）が対応することになる。

●火災報知機が鳴り止みません。

⇒この前こんなことがあったよお～と後々知るだけです(笑)

対応は管理している管理会社（又は不動産屋）が行います。

こういった感じで、よくありそうな事象でも、区分不動産の大家さんが修理の判断や、対応をすることはない。

あくまで、部屋の中の事だけで大丈夫なのだ。

斎藤が対応してきた事象の一例を紹介してあげたらどうかな。

●（管理してくれている不動産屋さん）蛇口の締りが悪く、ポタポタ水が止まらないらしいよ、修理頼むけどいいかな？

⇒（斎藤）いいですよ～

⇒（管理してくれている不動産屋さん）パッキンの交換だけで済んだから、家賃取りに来るときに、精算してね！

⇒（斎藤）はい

●（管理してくれている不動産屋さん）換気扇の清掃して欲しいって言うから、清掃頼むよ？

⇒（斎藤）清掃してあげてください～

⇒（管理してくれている不動産屋さん）入居時の初期不良の対応だから、斎藤さんごめんやけど、精算してね！

⇒（斎藤）はい

こんな感じで、部屋の中で起こることに対して、判断を下す場面があります。しかし、自分が住んでいるところは、綺麗に使おうとする傾向があるため、管理してくれている不動産屋さんから連絡が入ることは滅多にありません。

私、斎藤の上記事象も、入居時の初期不良で連絡があっただけで、以後は連絡がありません。

物件を購入した後、というのは、長期で使っていなかったものが、急に使い出したことで不良が出たりするのだなあ～と感じました。そのため、自分で交換できるものは、入居者が決まるまでの間に、新しい物に交換したりして、入居時の初期不良を抑えるようにしています。

斎藤よ、いい心がけだな。

区分不動産は、共有部分の管理が無いため、何かしらトラブルで電話が入るということは、ほとんどない。

毎月積立をしている、修繕積立費用や管理費などから、管理している管理会社さんがやり繰りして、勝手に修理してくれる。

区分不動産の大家さんは、部屋の中で起こることのみの判断や修理費用の少額負担はあるものの、精神的、金銭的、運営労力的なストレスの少なさでは、圧倒的なのだ。

一棟もの物件を購入すると、共有部から部屋の中までの管理、判断を迫られる。

貯水槽に水を汲み上げるポンプが故障。

⇒早く修理してあげないと断水するよお～修理代60万ぐらいかかるけどどうする？

初心者の大家さんに、

こんな電話がかかってくるだけで、精神的にやられてしまうのではないだろうか。

まずは、管理が楽な区分不動産から始めて、徐々に知識を深めてほしいと感じている。

#### (5) 区分不動産投資のメリット「自宅から離れた場所でも購入しやすい」

管理が楽という話をしたが、管理がしやすいということは、足を運ぶ回数が少なくて済むということにつながるが、斎藤はイメージできるかな？

区分不動産の大家さんをしている人は、自宅から遠く離れた場所の物件を所有しているケースが多くある。

これは、管理に手間がかからないという理由が大きいと思っている。

魅力的な物件が多いのは、東京周辺、仙台周辺、名古屋周辺、大阪周辺、福岡周辺とよく言われているが、

共通する部分は、首都圏、大都市というところ。

首都圏、大都市が魅力的なのは、入居者の需要が多いところだ。

入居者の需要が多いということは、空室のリスクを抑えることに繋がってくる。(立地のよさ＝賃貸ニーズがある＝空室リスク減少の公式があったよな)

そのため、管理に手間がかからない区分不動産を、需要が見込める首都圏、大都市で購入し、リスクの抑え込みを行っている大家さんもいる。

管理がしやすいということは、**遠く離れた需要が見込める地域にも手が出しやすい**というメリットがある。



ただ、ここでも注意してほしいのだが、  
全ての区分不動産に「**管理の仕組み**」が整っているとは思わないことだ。

特に、管理費も、修繕積立金も無く、  
修繕する費用が貯蓄されているかどうか、分からない物件は、気を付けなくては  
いけない。

今は良くて、後々多額の修繕費をポケットマネーで支払うことになる場合  
があるからだ。

このような物件は絶対に買ってはいけないぞ。

管理費、修繕積立金については後にも出てくるので、そこで勉強していく。  
今は頭の片隅に、「**管理の仕組み**」が整っていない物件も世の中にはあるん  
だなぁ～と言うことを認識しておいてほしい。

#### (6) 区分不動産投資のメリット「**リスクが分散できる**」

斎藤は、リスクという言葉聞いたことがあるかな？

何をするにも、今はリスクという言葉が定着してきたぐらい、**リスク管理**と  
いうのは重要視されてきているな。

不動産のリスクにはどのようなものがあるか、みていこうか。

## ① 空室リスク

これは言葉の通りで、購入した不動産に入居者が居なく、空室になっていることだ。

空室になれば、当然、家賃収入が入らないため、**利益は上がらない。**

利益が無い場合でも、月々の管理費や修繕積立金の支払、年間の固定資産税や都市計画税というランニングコストは容赦なくかかってくる。

空室⇒利益が無い⇒投資額の回収及び、投資額以上の回収ができない  
⇒投資対象としての魅力が無くなるという、負のスパイラルに陥ってしまう。  
不動産投資において、空室は何としてでも避けなければならない事象である。

## ② 風評被害リスク

何か事件が起こった場合や、災害などで甚大な被害があった場合に、入居者が出て行ってしまったり、次の入居者に対して、**こういう事象が過去にありましたと説明する義務**が生じるため、入居者が決まりにくく、空室が続くことが考えられる。(説明は次の入居者だけでよい。次々入居者には説明不要)

一度悪い評判が立ってしまうと、建物全体がいつまでも風評被害にさらされることにもなるな。

### ③ 流動性低下のリスク

株式と同じで、売る人がいないと買えない、買う人がいないと売れないのが、不動産でもある。と説明をしたが、株式のようにクリック一つで、すぐに決済が出来るわけではない。

買主さんと売主さんに対して、重要事項説明書の内容確認とサイン、契約書の内容確認とサイン、決済日（お金の支払日）の決定など、**お互いの日程調整が必要**になってくる。

買い手が、銀行融資を受けてローンで購入するとなると、さらに売買には時間を要する場合もある。

合わせて、金額が高額になってくると相手方も慎重になってくるため、流動性が低くなっていくリスクがある。

### ④ 金額が大きいリスク

不動産投資では取引金額が大きいので、万一失敗してしまった場合に、容易にリカバリーがしにくくなる。

特に融資を受けて購入する場合、長期間返済の債務を負い続けることもリスクになる。金利が変わったり、急な出費があった場合に、返済が滞り、物件自体を手放すという結果になる場合もある。

手放すだけならいいが、**債務を負って手放す**ということも考えられる。

扱う金額が大きくなればなるほど、いろんなところにリスクが生じてくる。

以上が、不動産に関係してくるリスクになる。

それぞれのリスクを抑えるために、斎藤はどう考えるかな？

「①空室リスク」に対しては、立地のいい物件、需要がある物件を購入して、入居者の確保ができれば、ほぼ抑え込むことが出来るな。

区分不動産は立地がいい物件が多いから、このメリットを活かして、管理が行き届いている物件を購入出来れば大丈夫だな。

「②風評被害リスク」に対しては、防ぎようがないのが事実だ。

対応策としては、物件を複数持つことでリスクを分配するしかない。

区分不動産なら、いろんな場所のいろんなタイプの物件を購入することが出来るから、リスク分散がしやすいし、戦略的には優れている方法である。

「③流動性低下のリスク、④金額が大きいリスク」に対しては、価格の安さで抑え込むことが出来るな。

何とんでも、価格の安さと言うのは最大の武器になる。

区分不動産は、100万円台から購入することが可能なため、融資を受けずに購入できる人の割合も多くなる。

そうなると、低価格の区分不動産を購入することが出来れば、リスク③と④についてはほぼ考えなくてもよくなるな。

こういった点を踏まえると、やはり区分不動産というのは、リスクの分散がしやすい投資法になる。それがメリットにもなるな。



## (7) 区分不動産投資のメリット「火災保険料が安い」

斎藤も、何かしらの保険には入っているとは思いますが、物件を購入した際に入るべき保険は、**火災保険**になるぞ。

一棟ものの物件の場合、必ず、火災保険には入らなければならないが、区分不動産の場合では、特にそこまで強要して入れとは言にくい。

区分不動産の場合、部屋の中だけのことになるので、空室の場合は、火が上がる要素や、水漏れをする原因がほとんど無いため、必要ないと言えば、必要ないが、万が一という場合もあるので、入居者が決まるまでの間は、入っ  
ておいてもいいぞ。入居者が決まれば、入居者が火災保険をかけてくれるため、その保険を利用して、保証をしてもらえればいい。

もし火災保険に入る場合を考えて、保険料からみていく。

一棟ものの物件と、区分不動産の火災保険料を比べた場合、区分不動産の方が、火災保険料が割安になる。

例えば、築15～20年、専有面積20㎡前後のワンルームマンションの場合

10年間の火災保険料、5年間の地震保険、施設賠償保険、個人賠償保険、その他のオプションを付けた保険に加入しても、**保険料金は合計2万円程度**で収まる。

対して、鉄筋コンクリート造の一棟ものの物件の場合、戸数にもよるが上記と同じ条件で、**数十万～100万円以上必要**になる場合がある。

なぜ、区分不動産の保険料が安く感じるのかと言うと、  
専有面積部分＝**「部屋の中だけ」の加入**になるからだ。

では、共有部分で起きた火災はどうなるのか？と言うと、  
管理組合として建物全体をカバーする火災保険に加入しているため、そこから支払われる。

共有部分の保険料は、「**管理費**」から徴収されている。  
結局のところは、管理費を通じて徴収されるのだから、大して変わらないのでは？と、斎藤は思うかも知れないが、  
他のオーナーも支払っているため、持分が何分の何割と言う形で、**割安になるのが、区分不動産のメリットだ。**

一棟ものの物件のオーナーの場合、部屋の中も、共有部分も全部一人で支払わなければならない。そのため、結構な金額になる。

斎藤も今後一棟ものの物件へ乗り換える際には、覚えておいてほしい。

共有部分で起こる火災（不可抗力等）について考えなくていいのは、投資をする上で魅力的で、これも一つのメリットになるな。

## (8) 区分不動産投資のメリット「**破綻のリスクがほぼない**」

斎藤は、不動産と言えは、一生で一度の買い物とっていたよな？

つまり、ローンを組んで買わないといけないぐらい高い買物が、不動産と  
思っていたからだと思う。

もし、その不動産を現金で購入すれば、破綻のリスクを抑え込むこと、以外  
にもいいメリットが出てくるぞ。

リスクのところでも少し説明をしたが、区分不動産は100万円台から購入  
することが出来る。

**現金で不動産を購入した場合、負債を追って手放すといった、破綻のリスク  
がほぼないと考えている。**

狙っていく区分不動産の価格は、100万円台～400万円台の物件である。

100万円台～400万円台の物件に掛かる、月々のランニングコストは以  
下の通りだ。

管理費、修繕積立金            : 3000円～1万5千円

固定資産税、都市計画税       : 1700円～3400円（年間約2～4万円）

斎藤が、所有している3戸（無作為に選出）を合計したら、月々いくら位に  
なるんだ？

管理費、修繕積立金           : 16020円

固定資産税、都市計画税 : 6830円（年間81960円）になります。

家賃収入は3戸で、月々いくら位あるんだ？

10万1000円（3.3万+3.4万+3.4万）あります。

そうか、いい収入だな。

斎藤が、所有している3戸（無作為に選出）の月平均を見ていこうか。

$16020 \text{円} \div 3 = \underline{5340 \text{円}}$ （管理費、修繕積立金）

$6830 \text{円} \div 3 = \underline{2280 \text{円}}$ （固定資産税、都市計画税）

**月平均のランニングコスト**は、7620円（5340円+2280円）

家賃収入が33000円とすると、25380円（3.3万-7620円）

毎月、**25380円のキャッシュフロー**（手元に残るお金）があることになるな。

これが、現金で買う醍醐味になる。

もし、銀行から借り入れを行っていた場合、さらに数万円の返済を行わなければならない。それでは、不動産投資を行っている意味が無くなる。銀行のために働くことになってしまうのである。

**区分不動産投資をする場合は、必ず現金**で買うこと。これが鉄則である。

空室になったとしても、月々にかかるランニングコストは7620円。

この金額で破綻するのであれば、投資はできなくなるな。

不動産投資の知識が無い人は、お金をいっぱい払うのではないのか？と考えてしまうが、破綻まで追い込まれるほどの金額ではないということが分かれば、投資もしやすくなる。区分不動産なら現金で購入しやすい。現金で購入出来れば、**破綻のリスクがほぼ無くなる**のが、メリットになるな。



合わせて、現金で購入すれば、もう二ついいことがあるのだが、斎藤は分かるかな？

現金で購入するということは、銀行から融資を受ける必要が無いため、

「**連帯保証人が要らない**」

「**融資を受けられない年配の方も不動産投資ができる**」という、

いいことがあるのだ。

すでに持家を持っていてこれ以上、借金が出来ない、パートナーから、保証人を立ててまですることはやめてほしいと言われた場合にも、現金で購入することにより、保証人が不要となる。

また、年配の方で、融資を受ける場合に、最終返済年齢（この年齢までに貸したお金を全額返して下さいということ。60歳～70歳が最終になる場合が多い）の影響で、融資期間が短くて高い金利でしか借りられない。そもそも貸してくれないという場合でも、現金なら投資が出来るようになる。

こういったメリットも出てくるのため、現金という強みを知っておいてほしい。

## 区分不動産投資のメリット

- (1) とにかく立地が魅力的
  - (2) 売しやすい
  - (3) 少しずつ小分けにして売れる
  - (4) 管理が楽
  - (5) 自宅から離れた場所でも購入しやすい
  - (6) リスクが分散できる
  - (7) 火災保険料が安い
  - (8) 破綻のリスクがほぼない
- 
- (+  $\alpha$ ) 連帯保証人が要らない
  - (+  $\alpha$ ) 融資を受けれない年配の方も不動産投資ができる

## 4. 区分不動産のデメリットとは

### (1) 区分不動産投資のデメリット「**成長スピードが遅い**」

メリットの(8)で出てきた、毎月、**25380円のキャッシュフロー**(手元に残るお金)と聞いて斎藤はどう思ったかな？

確かに少ないと感じると思う。自分の給与を超えるには、7~10戸必要だと思ったかも知れない。これが区分不動産投資のデメリットだ。

例題をあげて説明していくぞ。

200万円で物件が買える、1件で年間31万2000円の家賃収入(毎月のキャッシュフローは2万6000円)と、**給料から年間150万円貯金**が出来るとする。

まず1戸買う。

**【1年目】** 31万2000円(1戸)と150万円 = 181万2000円

**【2年目】** 31万2000円(1戸)と150万円+181万2000円 =  
362万4000円     1戸購入で残金162万4000円

**【3年目】** 62万4000円(2戸)と150万円+162万4000円 =  
374万8000円     1戸購入で残金174万8000円

**【4年目】** 93万6000円(3戸)と150万円+174万8000円 =  
418万4000円     2戸購入で残金18万4000円

【5年目】 156万(5戸)と150万円+18万4000円 =  
324万4000円 1戸購入で残金124万4000円

【6年目】 187万2000円(6戸)と150万円+124万4000円=  
461万6000円 2戸購入で残金61万6000円

【7年目】 249万6000円(8戸)と150万円+61万6000円 =  
461万2000円 2戸購入で残金61万2000円

とこんな感じで、収入が上がっていく。

収入の上がり方は、**複利も利用して、理想的な右肩上がり**になる。

そして、**8年目からは、10戸購入できている状態**で、

年間家賃収入は、396万円(33000円×12ヶ月×10戸)

年間キャッシュフローは、**312万円**になる。毎月26万円自由に使えるお金が出来たことになる。

8年目で10戸と言うのは、借金をせずに購入するのであれば、

着実な方法にはなるが、

**成長スピードから見ると、非常に遅い。**

ウサギとカメで例えると、区分不動産投資はカメの投資法になる。

これが、区分不動産の最大の弱点とも言える。

1戸ずつ購入するため、一棟もの物件を購入するよりも、

時間と手間がかかってしまう。



齋藤には、私が歩んできた道が、

2つ目の道、区分不動産からのスタートだったと、よく話をしたが、

この弱点の部分については、何度も言い聞かせてきたことを覚えている。

私は、10戸購入してから、一棟もの物件への投資に変えたが、今でもこの10戸は所有している。

もっとスピードの早い投資法がないものかと、よく苛立ちを覚えたものだ。

しかし、齋藤にも教えた通り、

ゆっくりと大家業の基礎を学び、きたるべき飛躍のときに備えて経験を積むことができる。

きたるべき飛躍とは、一棟もの物件の購入のことだな。

いざ、融資を使って一棟もの物件を購入しようとした場合でも、

今までの経験と自信が後押ししてくれる。

大家業を学んでいるため、失敗する可能性も極めて少なくなる。

区分不動産投資のデメリットである成長の遅さを、勉強期間と捉えて、

デメリットをメリットに変えていくことも可能だ。

齋藤は、もう少しで10戸になるが、一棟もの物件へ、投資方法を変更する力は十分に付いている。デメリット活かして、メリットに変えたと思うぞ。

一棟もの物件への変更をしても、そのまま区分不動産を購入し続けても、今までの学びが成功へ導いてくれる。

## (2) 区分不動産投資のデメリット「購入労力がかかる」

斎藤も、不動産投資をしていくために、物件の購入が必要になるが、その際に決済というものをしなければ、自分の物にはならない。

この決済に至るまでの道のりが大変なのだが、区分不動産の場合、数回購入していかなければ、収入が上がらないため、何度もこの決済が必要になる。

優良物件を見つけては、購入。また見つけては、購入という繰り返しの作業が必要になる。

(優良物件の探し方については、後ほど説明していく。)

優良物件を探すにしても、**1ヶ月～6ヶ月もしくは、1年という期間**が必要になる場合がある。

物件の数はたくさんあるが、**地域等の特性から買っても大丈夫と思える物件、価格をみて買えそうだなっていう条件が揃う物件＝いわゆる優良物件**というのは皆が狙う物件だけあって、なかなか出てこないのが現状だ。

常に物件情報に対して、「こういう物件がないかな?」「こんな物件ないかな?」とアンテナを高くしておかなければならない。

また、優良物件を探すことが出来て、買付証明書(これも後で説明する)を送ったとしてもすぐには購入にならない。

流動性のリスクでも出てきたが、**お互いの日程調整や、住民票、お金の準備**が必要になる。

買付を送ってから約1ヶ月程、自分のものになるまで時間がかかるぞ。

1戸購入するのに何ヶ月という期間が必要になる。

そのため、**長期にわたってモチベーションを維持する必要がある。**

短期の集中講座とは違い、数戸購入していくためには、

何年にもわたっての活動が必要になる。

(デメリット1でも分かる通り、年単位での活動が必要になる)

マラソンのランナーのように自分の体調、ペース配分を考慮しつつ、

長いスパンで物事を考えることが必要になってくる。

斎藤のように、根気も必要だな。

これも、**区分不動産のデメリットの1つ**になる。

資産の拡大スピードの遅さと、購入の手に疲れを感じることがあり息切れすることもあるかもしれない。

そういう場合は、**世の中の成功者はこういうことをずーっと続けている人。**と思うしかないんだな。

斎藤も、息切れしそうだったが、「師匠も、こういう事をやってきたんですよ？」と何度も質問してきたな。それでいいと思う。

自分を励ましてくれる人がいると心強いもんな。

こういったデメリットがあるということを知っているだけで、ペース配分が出来ると、**長期にわたってモチベーションを維持できるようになるな。**

### (3) 区分不動産投資のデメリット「オーナーの個性が発揮できない」

斎藤よ、区分不動産の持ち範囲（管理範囲）は覚えているか？

そう、室内のみだったな。

区分不動産の場合、自由に手をかけることが出来るのも、同じく**室内のみ**になる。

室内とは、玄関のドアの内側からバルコニーの窓の内側まで。

それ以外は、共有部分になるぞ。

外観や共有部分については、各部屋のオーナー共通の所有物になるため、  
玄関のドアを、可愛らしいピンクのラインを取り入れたものにするんだ！  
と言っても、各部屋のオーナー共通の所有物のため、全員か、ある一定以上の合意が無ければ変更をすることが出来ない。

**一部屋だけ変えることが出来ないということだ。**

変えるなら、全ての玄関ドアを同じものに変えなければならない。

その為には、管理組合に対して稟議（りんぎ）を上げて、可決されなければならない。

交換費用については、各部屋のオーナーのポケットマネーもしくは、修繕積立金を崩して交換となる。

斎藤のように、不動産投資に積極的なオーナーもいれば、今のままで十分というオーナーもいる。

特に、お金を使うような修繕や模様替えになると、稟議は通りにくくなる。



修繕積立金を崩して、行えば？と思うかも知れないが、  
本来、修繕積立金は大規模修繕を行うために日々積み立てられているお金の  
ため、長期的な計画をもって積立がされている。

大規模修繕とは、屋根上防水、外壁塗装、貯水槽の清掃、ポンプの交換、エレベーターの定期点検などが含まれる。

多額にお金がかかるものから、日々の点検費まで含まれているため、  
その積立金を崩してまですることなのか？と言われかねない。

自分は積極的だが、他のオーナーさんはあまり積極的でない場合もあるとい  
うことを認識してほしい。

建築に関する凄い資格や、電飾関係、ガーデニング、カラーコーディネーター  
一等の資格を持っていても活かせる場合は、**室内のみ**になる。

オーナーの個性が発揮できるのは室内のみということになる。

※ただし、大掛かりな工事（トイレ・バスをユニットタイプにする。防音素  
材を埋め込むといった作業）については、管理組合の許可がいる場合もある。

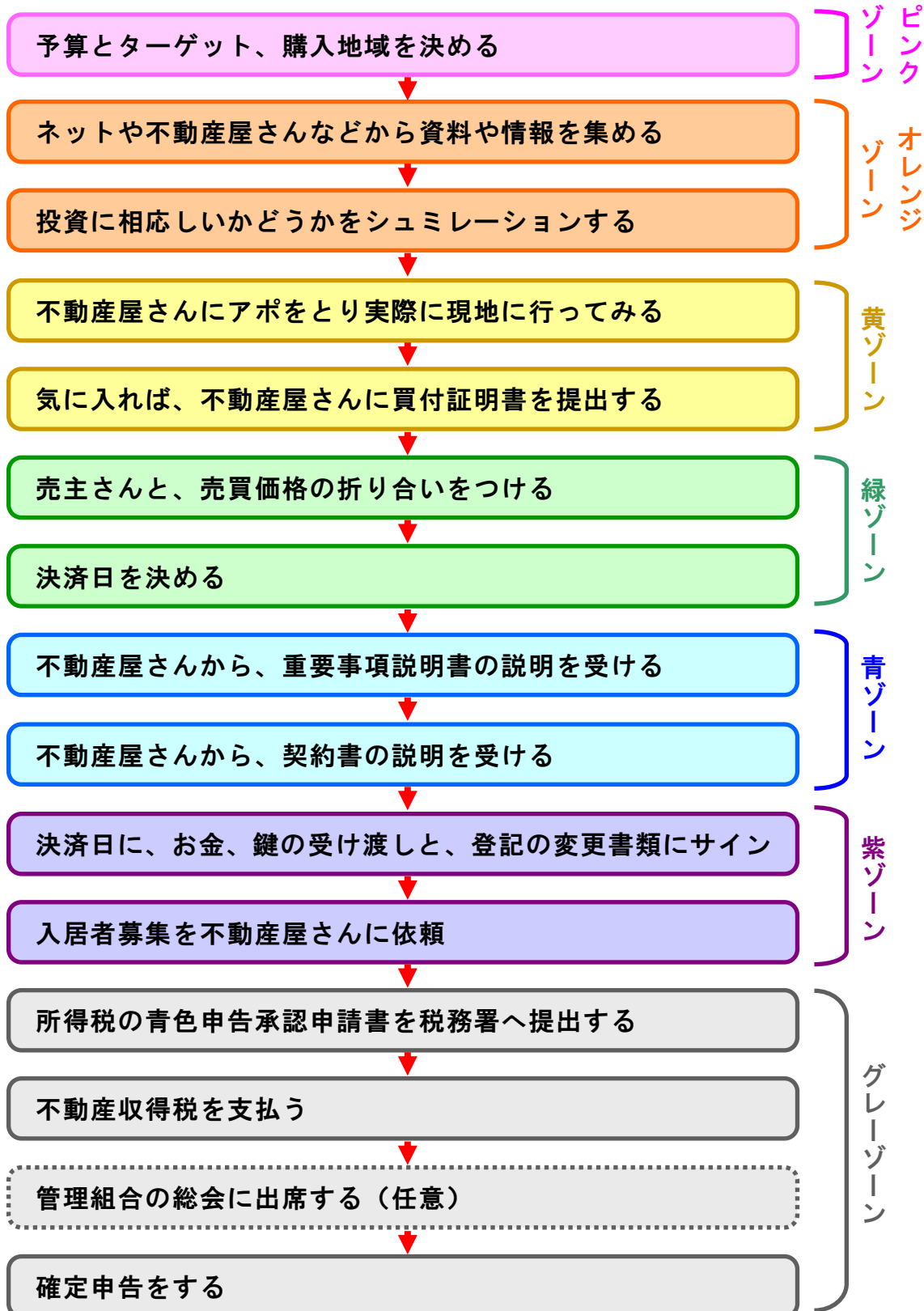
玄関ドア、窓、バルコニーという、**共有部分については、オーナーの個性が  
発揮できない**。ということがデメリットでもある。ということを知ってほ  
いてほしい。


## 区分不動産投資のデメリット

- (1) 成長スピードが遅い
- (2) 購入労力がかかる
- (3) オーナーの個性が発揮できない

## 5. 区分不動産の情報収集～購入～申告までの流れ

斎藤よ、次は実践に向けて、情報収集、購入、申告までの流れをみていくぞ。





【無料、立ち読み版】のため  
内容を一部変更しています。

絵を使ったページも多く  
分かりやすく仕上げています。



## ① アプリをダウンロード

各ストアからアプリをダウンロード（無料）



アプリを起動。

## ② 物件タイプを指定



物件タイプを選択。

バルコニー	-	
駐車場	-	<b>駐車場有無は不明 確認が必要 駐輪場あり⇒OK</b>
バイク置き場	-	
駐輪場	有 無料	
土地権利	所有権	
敷地面積	-	
管理形態・方式	全部委託・巡回管理 (株)丸福不動産商会	<b>管理の仕組み ⇒OK</b>
国土法届出	-	
総戸数	48戸	<b>20 戸以上⇒OK</b>
設備	宅配BOX・室内洗濯機置場・クローゼット・給湯・駐輪場・S・BS端子	
特記事項	オール電化・外観タイル張り・管理人巡回	<b>物件計算書にて 利回り再確認</b>
ペット	-	
備考	B/T別・洗面スペース独立 賃貸募集中。想定利回りは、募集月額賃料3.8万円で算出。 施工会社：株式会社熊谷組北陸支店 用途地域：1種住居 利回り：23.03% 年間想定家賃収入：45.6万円	
条件等	-	
現況	空家	<b>入居者募集が必要</b>
引渡し	相談	

**駐車場は、区分不動産の場合、無くてよい。**ワンルームを希望する人は、ほとんどが車を持っていない場合が多いので、そこまで重要視する必要はない。

**自転車置き場は必ず必要 ⇒ OK**

**管理形態・方式は、不動産屋さんのお名前があるのでOK。**

**総戸数は、20戸以上のところを購入したい。**これは、管理費、修繕積立金が、総戸数が多くなると安くなる傾向があるからだ。

**現況は、「空室」か「賃貸中」のどちらかである。**空室の場合、購入後に入居者募集が必要。賃貸中の場合は、オーナーチェンジと言われ、家賃収入がすぐに入るが、安い賃料で入居している場合もあるので、調査が必要。

まず、室内に入ったら、ブレーカーを「入」にしよう。

※物件によっては、電気が入らない場合もある。その場合は仕方が無いので、  
外観からの目視点検のみになる。



① フローリングか？絨毯か？

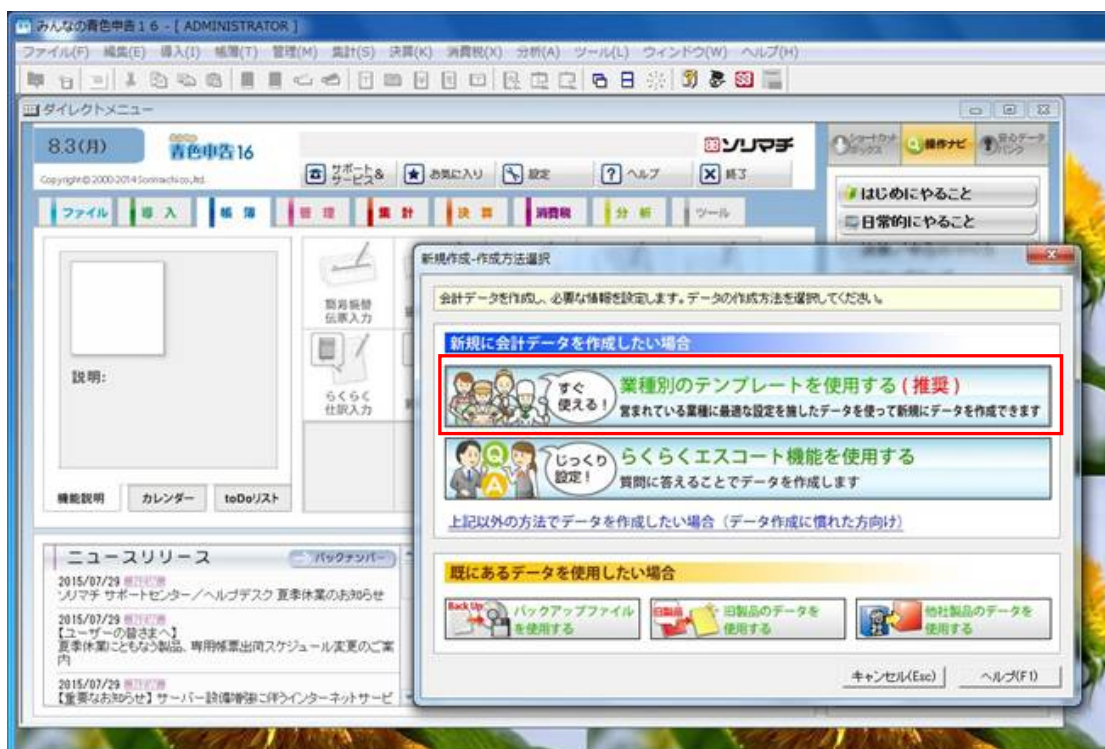
(この物件は、1K6畳のフローリングタイプ)





## エ. 事業所情報を入力

業種別のテンプレートを使用する（推奨）を選択する。



不動産業（個人）を選択する。





「事業所名」「会計期間」「消費税申告」等を入力する。

事業所名は、氏名

会計期間は、H27/01/01～H27/12/31

消費税申告は、免税を選択する。

消費税申告は、前々年の売上が、1000万円を超えた場合に納付しなければならない。不動産投資を始めたばかりでは、そのようなことは無いため、免税になる。

事業所の情報を入力してください。

テンプレートの説明  
個人で不動産物件の賃貸業・管理業をされている方に適した設定です。  
不動産業(個人)

事業所名(N)   
全角20文字以内で入力してください。

会計期間(C)  ~   
個人事業では1月1日から12月31日固定です。

消費税申告  免税(M)  簡易課税(K)  原則課税(G)  
消費税関連の設定は、データ作成後に[事業所・消費税情報設定]にて確認してください。

電子帳簿保存をする(D)  
仕訳を登録した日から  日以内の訂正、削除の履歴を記録しない  
電子帳簿保存すると、登録から指摘された日数(最大7日)を経過した仕訳の修正・削除の履歴や勘定科目などの追加・修正・削除の履歴などが自動的に記録されます。

戻る(F9)  キャンセル(Esc) ヘルプ(F1)

みんなの青色申告16

❓ 会計期間に平成27年1月1日～12月31日が指定されました。このデータの申告期限は来年(平成28年)の3月です。設定した会計期間はよろしいですか?

みんなの青色申告16

i データの作成が完了しました。  
次の画面で事業所の住所や消費税処理方法等の詳細な設定を確認・変更してください。



【無料、立ち読み版】  
区分不動産投資スーパーマニュアル！  
～区分不動産の魅力～

Copyright (C) katai-hideaki All Rights Reserved.