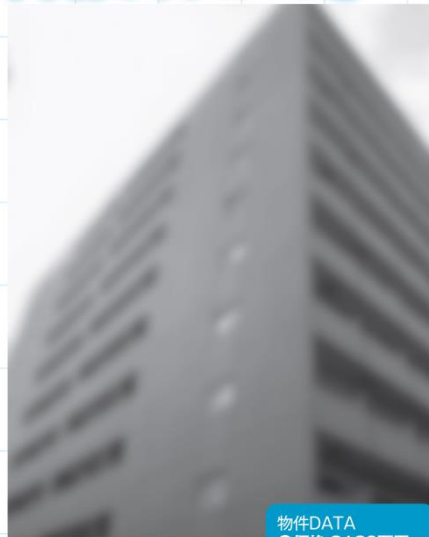


頭金10万円で不動産投資① 中古ワンルームで成功!

Mさんが10万円で購入した「中古のワンルーム」



物件DATA

- 価格 2130万円
- 家賃 9万3000円
- 利回り 4.5%

東京都港区、築年数12年のワンルームマンション。オーナーチェンジ物件だったので、家賃収入には困らなかった

頭金10万円。初めて買った不動産投資で大成功!!

頭金たった10万円で不動産投資のデビューを飾った、東京都内在住のサラリーマンMさん。
「資産運用には前から関心があり、株やFXも経験しましたが、分散投資という意味で不動産投資に興味を持ちました。資産が目に見える形であるのは心強いですが」

しかしながら、それだけ破格の頭金で済むということは、ボロ物件、もしくは立地が不便なワケあり物件なのではありませんか?

「私が購入したのは、港区にある築12年のワンルームマンション。2130万円でした。最寄り駅から徒歩10分圏内で、エリア・立地ともに悪い条件ではありません。しかも、入居者がすでに入っているオーナーチェンジ物件でした。」

「立地は人気の高いベイエリアで、東京五輪に伴う開発で地価の上昇も期待できますし、手取り利回りも4.5%と、中古の区分マンション投資として十分ペイできます」

頭金を抑えることで、次のチャンスを逃さない

Mさんが頭金を10万円位抑えたのには理由があるとか。

「おかげで購入と同時に月9万3000円の家賃収入が手に入りました」

一般的に首都圏ワンルームマンションの価格は右肩上がり。2014年の相場は約2500万円、中古は約1500万円といわれています

(日本財託調べ)。Mさんの物件は中古の割に高価な印象も受けますが…。

「手元に現金を残しておくことで、他の金融商品への資金、新たに有望な物件が見つかった時の頭金として使いたいと考えています」
見事な戦略で臨み、物件の目利きも的確という、Mさん。不動産投資に相当詳しいのかと思いきや…、専門知識はそれほどなく、検討から買うまで半年もたない新米大家だとのこと。いったい、どうやって素晴らしい物件をスピード購入できたのでしょうか。

Mさん

東京都在住の会社員。IT企業に勤める傍ら、今年3月から東京都港区で中古ワンルームマンションを購入。不動産投資家としてスタートを切った

サラリーマンにおすすめ！ 中古ワンルーム4つの魅力

価格が手ごろで出物も多い。エリアや立地を間違わなければ、初心者でも難しくない！

魅力 1

**新築の7割以下！
安く購入できる！！**

区分の新築マンション価格は数千万円単位だが、中古マンションだと、安ければ1000万円を切ることもある。安く購入できるので、頭金や金融機関からの借入金を抑えることができる。ただし、築年数が経過するに従い融資は受けづらくなるので注意が必要。1棟丸ごとでも新築、中古の基本的な事情は同じ

魅力 2

**値崩れがしにくく、
安定収入が期待できる**

不動産価格は耐用年数との関係で、築年数がたつほど資産価値は低下。とはいえ、立地が良く賃貸ニーズの高い物件であれば、家賃の下落リスクを抑えることができ、安定的に収入を確保できる。1棟丸ごと、区分所有、アパートなど、どんな物件タイプの不動産投資でも入居者が途切れない物件がチェックを！

魅力 3

**入居者がすでに
入っているケースも多い**

中古物件であれば、すでに入居者が入っている部屋もたくさん売りに出されている。こういった、オーナーチェンジ物件であれば、所有すればすぐに家賃収入を手にすることが可能。客付けのためにリフォームをする必要もない。一方、空室物件を買くと、入居者が決まるまでは収入がゼロだということ

魅力 4

**預金の10～200倍の
高利回りを実現！**

低金利のいま、大事な資産を預貯金に回しても、得られる利息はスズメの涙程度。対して不動産投資は高い利回りが期待でき、中古の区分所有の場合は、4%台は珍しくない。お金は寝かしていても殖えないので、不動産のように「お金がお金を生む」環境に投じるのが賢い運用方法といえるだろう

こんなに
差がある！

「中古」と「新築」。ワンルームでお得なのはどっち？

**「中古ワンルーム」は
価格と利回りが魅力**

新築に比べて圧倒的に物件価格が安い。なので人気エリアなど、家賃の下落を抑えられる中古の区分所有はもっともコストパフォーマンスが高い。安定した収益が見込める

価格 800～2000万円
手取り利回り 4～6%

**「新築ワンルーム」は入居者が
見つかりやすい！！**

物件価格は高くなるので、中古ほどの利回りは期待できないことがほとんど。しかしながら、キレイな内装や最新の設備を備えることで、入居者はすぐに見つかる可能性が高い

価格 2000～3000万円
手取り利回り 3%

頭金10万円で
不動産投資①
中古ワンルーム
で成功

ほったらかしなのに毎月定期収入！
そのヒミツとは？



Mさん

東京都内に優良中古ワンルームを所有するMさん。会社員をしながら不動産投資を開始しました。となると、物件探しや購入、管理にいたるまで手間と時間をかけ、

いまも大家業に奮闘しているのでは...？ところが、1日のスケジュールを見てみると、不動産投資に割く時間は「ゼロ」です。「ふだんは仕事に集中したいですし、週末も不動産に時間を取られずにプライベートを楽しみたいのがホンネ。物件探しやリフォームを楽しんでいる大家仲間います。が、私はできるだけ手間ひまをかけずにやりたい派です」

不動産投資といえば、寸暇を縫って物件探しや資金調達、物件管理をするというイメージですが、どうやらMさんは異なる模様。その秘密は、専門業者にお任せしているからだと云います。



サラリーマン大家 Mさんの1日

本業はIT会社のサラリーマン。仕事は多忙を極める。その1日を追ってみることに...

- **6:00 起床** 目が覚めるとニュースなどをチェック
- **8:30 出社** 朝食を取り電車で通勤。オフィスへ
- **仕事** 勤務中はビジネスに集中。かなり忙しい
- **19:00 退社** 定時で帰ることもできれば残業があることも
- **家で ゆったり** 自宅ではのんびりと過ごすのが基本
- **23:00 就寝** 翌日に備えて就寝。休日もゆっくりと過ごす

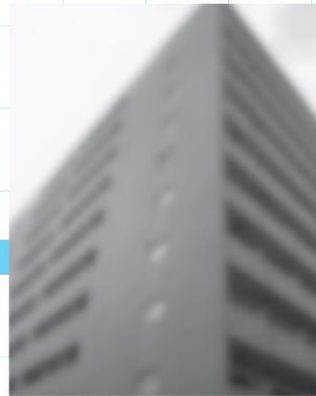
なんと大家業は**ゼロ!!**

「私は都内在住なので、東京都内物件紹介はもちろん資金調達や返済シミュレーション、日々の管理など大家業の大部分を任せています」

同じようなサービスを提供する会社はほかにもあるようですが、決め手は何だったのでしょうか？「私は都内在住なので、東京都内に特化していたこと。マンション管理戸数が1万4240件と多く入居率も99・25%と高かったことですね（2015年4月末時点）Mさんが考えていたのは、物件のエリアくらいだったそう。

なぜ何もしてないのに
毎月家賃収入があるのか？

Mさんの物件



大家の仕事

- 滞納対応
- 入居者のクレーム対応
- 空室対策
- 敷金の清算 …など

大家の仕事はすべておまかせ！

日本財託



<http://www.nihonzaitaku.co.jp/>

物件選びから 入居者対応までサポート

東京23区内の中古ワンルームマンションの販売・管理を手がける。管理戸数は1万4240戸で入居率は99.25%。物件の紹介から融資・返済プラン、購入後の管理まで、すべてを手がけてくれるので、オーナーは安心して資産を任せられる。(問い合わせ: 0120-411-047)

Mさんの物件の収支

価格 **2130万円**

家賃収入 **9万3000円**

管理費 **8200円**

修繕積立費 **1640円**

管理代行費 **3240円**

返済額 **7万217円**

手取り収入 **9703円**

家賃収入から諸経費、毎月の返済をした結果、Mさんの手元には約1万円が残る。手取りの利回りは4.5%に！

初心者でも
カンタン
ラクラク♪

「あとは、営業担当者から物件を紹介してもらい、即決でしたね笑。資産計画をたてながら融資先を紹介してもらい、頭金10万円が実現したのです」

不動産も株やFXと同じ感覚で投資！

実際のところ、Mさんが管理しているのは、毎月の記帳くらい。家賃の振込、銀行への返済、管理費や修繕積立金の引き落としを確認するほどです。

「空室保証や滞納保証があり、空き部屋になれば入居者探しも行ってくれますから、私自身がやることは、本当にありません(笑)。大家感覚はなく、資産運用の一手段だと捉えています」

気になる収支は左上に紹介した通り。家賃収入から返済や諸経費を引くと、Mさんの手元には1万円が残ります。当然ながら、融資の返済が終われば、得られるキャッシュはさらに増えます。

「その点は、気長に考えていけばいいと思います。物件価値は高いので、空室リスクも抑えられると考えています。私は、サラリーマンだからこそ「任せられる」「集中しなくても大丈夫」な不動産投資が有効だと思います」

プロの力を借りながら効率よく収入を増やす。忙しいサラリーマンにはうってつけの大家スタイルといえそうです。