

飯田さんが不動産投資でセミリタイアするまでの道のり

過去にはアメリカで海外勤務など華やかなサラリーマン生活を謳歌していた時期も…。しかし、成果主義が導入されると年功序列が崩壊し、会社員としての危機を迎える。将来に不安を感じていた飯田さん、ある「1冊の本」との出会いによって、人生に光がさしこむ！

家賃収入でセミリタイア年表

1981年

クレジットカード会社に就職

新卒で就職。同僚らと将来の夢を語りながら仕事に没頭



1999年

出世して憧れの海外勤務に！

アメリカへ赴任。積極的に異文化に触れて公私共に充実した毎日過ごす



2007年

成果主義導入で居場所がなくなる…

年功序列は崩壊し、給与・役職も上がらず、生活に不安を覚えるように

2008年

1冊の本と出会い人生に光が！

重吉勉氏の本を読んで少ない元手でも始められる不動産投資に注目



2008年

不動産投資で約30万円(手取り)の副収入！



家賃収入を得て、不労所得の喜びを知る

2013年

家賃収入が約89万円になり会社を退職



収入の不安がなくなり海外旅行を満喫！

13年後

ローンを返済し悠々自適の暮らしへ

現在11物件を運用中。60歳でローン返済が終わり、借金はゼロに

●サラリーマン投資家



飯田勝啓さん

不動産投資家。著書「49歳の窓際サラリーマンだった私が会社を辞めて家賃収入だけでラク生活を実現した話」



「金持ち老後」を手に入れた人

49歳窓際サラリーマンが不動産投資をはじめて5年でセミリタイア生活に突入！

49歳にして降格させられ、窓際族になった会社員が一念発起して不動産投資開始！

活路を見出す！

普通のサラリーマンが資産家になるという驚き

「金持ち老後」に向けて動き出している人はまだ多いです。ここでは、不動産投資でセミリタイアした元・窓際サラリーマンの成功体験を紹介します。

もし給料が下がったとしても、定期収入を得られる方法はないかと考え始めました！

素人でも1年で70万円！お宝物件はこうつかむ

ある時、一冊の本を読み、不動産投資で安定収入を得ようという決意。低資金で始められる1ルーム物件の不動産投資を始めます。会社員のためローン審査もおりやすく、次々と物件を購入。1年後には、約67万円の家賃収入を得られるように。しかし、ド素人の不動産投

資家が、1件目からうまくいく秘けつは何なのでしょう？「物件購入時の不動産管理会社で信頼できる担当者に出会えたことが大きかったです」と、飯田さんは言います。

最初からうまくいく業者選びの見極め方とは

物件の良い面だけを伝え

強引に契約を迫る業者と飯田さんは多く接してきたそうです。そんな中、「あなたを資産家にする」という担当者の言葉に驚き、耳を傾けます。

「一介のサラリーマンにすぎなかった私にとって『資産家』という響きはとても新鮮でした。甘い言葉だけではなく、地道に1ルーム

50歳目前。知識ゼロから始めて、稼げる大家さんに華麗なる転身！

新卒入社後、仕事では海外勤務も任せられ順風満帆に見えたが…。会社の方針で成果主義となり、49歳にして降格させられ、窓際社員に…。この時期に不動産投資を知り、1ルームマンション投資に活路を見出す。計11件の物件を運用し、約90万円の家賃収入を獲得。54歳で退職し、悠々自適に暮らす日々



最近買った11件目の物件。人気の東京・世田谷エリアで即入室

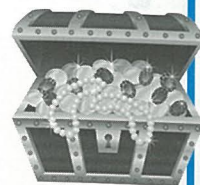
投資を積み上げていくだけで資産を築けるという具体的な投資術も話してくれました！

飯田さんも一歩踏み込んだ行動を起こします。購入予定の物件に暮らすマンション住民に「住み心

(P20)

POINT③

5年でセミリタイアを実現した『黄金物件』のみつけ方



現在、飯田さんは11物件を保有。しかも、すべての物件に入居者がいるため、毎月、安定した家賃収入を得ています。不動産投資のド素人が、たどりついた“黄金物件”を見つけるための5つの条件とは？飯田流が気に入れば、実践を！

これが飯田流“黄金物件”の5条件

- 条件1 東京23区**
将来的にも人口増加が見込めて、入居者があとと絶えない東京都。できれば23区内に絞る
- 条件2 築10年**
築年数が10年経つと物件価格が落ちるので、より安く購入でき、入居ニーズも落ちず魅力
- 条件3 駅から5分**
最寄り駅から徒歩5分圏内にあるかがポイント。駅から遠い物件は避ける
- 条件4 新耐震基準**
物件が昭和56年6月以降に建てられた、地震に強い新耐震基準であることは必須
- 条件5 修繕積立金**
月額積立金が安過ぎると何年か経ち修繕する際に、追加で積立金を要求されることも

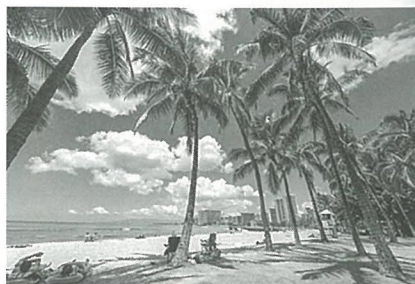
ここに注意！ “第三者管理方式”の物件は買うな！

投資物件の場合、区分所有者による理事会を作らず、建物管理会社に管理をすべて任せる「第三者管理方式」のケースがある。区分所有者の利益に反する悪質な建物管理会社もあるので、この方式を採用する物件の購入には注意が必要



飯田さんの“60代”の生活と、老後の夢は？

現在、家賃収入(手取り)が月28万円、これとは別にマンション管理士の収入が30万円ほどあるという。「60歳の時点では、日本金融公庫のローンが完済するので家賃収入は月45万円に。貯蓄は1500万円ほどになっていると思います。すべてローンを払い終えたら、家賃収入は合計63万円になります」。かつてハワイに駐在員として赴任していた飯田さん。老後は、悠々自適にハワイ暮らしが夢だそうです



「青い空、白い雲、白い砂のビーチで、心地よい風に吹かれてゆったりと過ごすのが夢です」

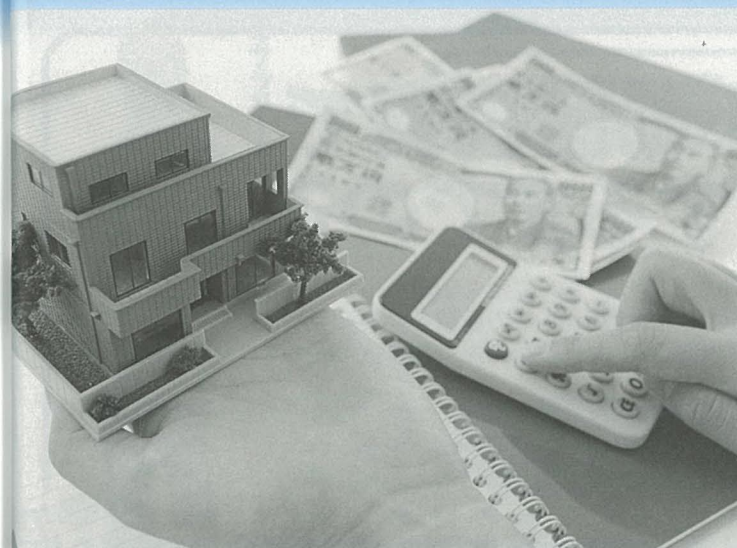
東京カンテイの 有料サービスで 適正な家賃をチェック

ここで
確認！

左の5条件に加え、もっとも大事なものは“家賃情報”が正しいかどうか。設定されている家賃が本当に得られるか、確認する必要があるからです。「1件 4320円しますが、『東京カンテイ』の有料サービスを利用します。最新情報から現在の家賃相場がわかるので重宝しています」



www.kantei.ne.jp



地は？」「何かトラブルは？」など直撃調査を行います。「スーパードットが近くて便利。管理人が優しい」等、生の声を聞いて物件を買つかどうか判断しました

不動産投資を始めたことで、実際に社員が、何もなくてもお金が入る資産家へ。お金だけでなく、自衛も理想の生活も手にするというのが大きな変化を手にしたのです。

POINT②

不動産投資で お金以外に手に 入れたもの



資産が増え続ける仕組みを作った飯田さんは、満ちて早期退職。継続的な家賃収入のほかにも3つの恩恵を受けた

お金以外の3つの恩恵

- 恩恵1 投資仲間など人脈が広がった**
投資セミナーで知り合った不動産投資家の仲間と夢や今後の展望を語りあう楽しさが増えた。会社員時代には出会う機会がなかった弁護士や税理士など士業人脈も築き、今後の不動産投資にも好影響となる。自らも会社の名刺や人脈に頼らない生き方ができるようになった
- 恩恵2 資格を取って新しい活動をスタート**
不動産投資を勉強していく中で、得た知識を形にしようとして、関連資格を取ることを決めた。マンション管理士や宅地建物取引主任者(現・宅地建物取引士)などを取得。資格を活かして、分譲マンションの顧問や行政相談員といった専門的な活動も始めるようになった
- 恩恵3 時間的余裕が生まれ旅行を楽しむ**
専業家となったことで時間的な余裕ができて、心にゆとりをもてるようになった。会社員時代よりも家族サービスに力を注げるようになり、国内外への長期旅行もひんぱんに出かけるようになった。長年の夢だったアメリカ全土を走る列車「アムトラック」での一人旅も実現！

POINT①

「中古1ルーム投資 に魅力を感じ、 始めることに！」



給料以外の収入を考えた時、不動産投資に注目した飯田さん。新築や中古、アパートやマンションなど物件にはいろいろある中で飯田さんが中古1ルームに魅力を感じた理由は、以下の3つです

中古1ルーム投資のメリット

- メリット1 安く買える**
戸建てや1棟モノ物件より安く購入できてローン負担も少ない。また、1ルームならば部屋の広さが分、維持管理費も抑えられる点でリスクが低い
- メリット2 都心物件が買える**
中古の1ルーム物件なら都心の一等地でも1千万円台の金額で販売できるものが多いうえ、人気エリアの物件なので入居者がすぐにつく可能性も高くなる
- メリット3 売却しやすい**
都心の中古1ルームマンションは賃貸需要が高く、高い家賃が取れる。売却したくなったら、空室率の低さ等、実績面を強調することで、比較的買い手も見つかりやすい

