

特別版

手間をかけずかんたんに
1億円の資産を作る!

土地探しから始める

不動産投資が

失敗しない

5つの理由

はじめに

●絶対に避けたい「不動産投資での失敗」

まず一番初めに、一番重要なことをお話しておきます。

ずいぶん当たり前のことを、と思われるかもしれませんが、不動産投資で一番重要なことはなんでしょうか？

それは、「失敗しないこと」です。

不動産投資での失敗＝命とりになる可能性が高いからです。

不動産投資に限らず、投資をする多くの方が避けたいと思っているのが「投資に失敗」することです。しかし、どの投資であっても、絶対に儲かると保証されているものはありません。株をやって、損をしてしまった、失敗してしまったことがある、という方も少なくないのでは

ないでしょうか。

なぜ不動産投資では絶対に失敗を避けなければならぬかというと、**不動産投資は一度失敗してしまえば再度チャレンジするのが難しくなる**という特徴があるからです。多くの場合は、多額のローンを組んで不動産投資をすることになります。投資するお金の規模が大きいからこそ、失敗すると、最悪のケースではデフォルトや自己破産に陥ってしまいます。

ですので、私は自分や家族のより良い将来のために始めた投資で、人生が狂ってしまうことのないように、「失敗しないこと」を最も重要視しています。

私が考える不動産投資の失敗とは、具体的にどういうことかという点、物件を買ったものの、結果的に赤字になってしまうこと。もしくは、キャッシュフローがマイナスになること、それが失敗だと考えています。キャッシュフローがマイナスの物件を保有している人が意外と多いのですが、絶対に避けるべきです。

●不動産投資で失敗しない方法は「失敗しない投資法」を使うこと

では、どうすれば失敗を避けられるのでしょうか？

それは、失敗しない、再現性の高い投資法を使うことです。そんな方法があるのかと思われるかもしれませんが、今の厳しい状況のなかでも堅実に利益を出すことができる不動産投資法があります。

それが本書で紹介する、「土地探しから始める不動産投資法」です。

また、この投資法は、こんな方におすすめしています。

- ・ 仕事で忙しいが、手間をかけずに老後の資産を準備したい
- ・ しっかりとキャッシュフローのでる投資がしたい
- ・ 大きなリスクはとりたくない。失敗のない確実な投資をしたい
- ・ 仕事がなくなっても大丈夫のように、最低限の不労所得を作っておきたい
- ・ 投資規模を拡大したい

私はこれまで、この投資法を確立させるため、実践し、いろいろなテクニックやノウハウを集めて再現性のある投資法となるよう結果を出してきました。

多くの投資家と接してきた不動産投資コンサルタントとして、客観的な目で見ても、ほかの投資法とくらべて再現性もあり、自信を持っておすすめできる、優れた投資法として確立することができたと自負しています。

●**これまで失敗ゼロ！ 手間をかけずに1億円の資産を生み出すための投資法！**

「土地探しから始める不動産投資法」とは、東京圏の良い土地を探して購入し、そこに新築でアパート・マンションを建てるという方法です。

何も特別なことはないように聞こえますが、この投資法を使って、いくつかあるポイントや条件をクリアすれば、**そんなに手間をかけずとも低リスクで資産1億円を生み出すことができる**内容となっています。

不動産投資コンサルタントとして、また会社として、投資家の皆様を成功へと導くべく、日々努力していますが、ありがたいことにこれまでお手伝いした案件は400件以上ののぼり、賃貸経営を実際にスタートさせたお客様のなかで今のところ失敗はゼロ。もちろんデフォルトや自己破産に陥った方など、一人もいらっしやいません。

私自身、もともとはIT系のベンチャー企業を経営していましたが、多忙を極め、私生活を削って働き続ける毎日を過ごしていました。そうこうしているうちに体を壊し、精神的にも経済的にも限界ぎりぎりのなか、決意したのです。「人生を変えよう!」と。

経済的な自由と、ゆとりある生活を手に入れることが自分の人生を豊かにするものと信じ、不動産投資を始めることに決めたのです。

家族のことを考えると、失敗は許されません。

猛勉強して、数多くの不動産投資法を検討して行き着いた投資法が、本書でご紹介する、土地探しから始める不動産投資「新築一棟投資法」のもとになっています。

当時の私のように今から必死に不動産投資の勉強をしなくても、この本を読めば、失敗せず、手間をかけずかんたんに1億円の資産を構築する方法がわかります。

お忙しい方でも、しっかりと本業を守りながら、キャッシュフローと、ゆとりのある老後を送るための資産を作りあげることができます。

本書が、これから不動産投資を志す方のみならず、すでに多くの経験を積んできた投資家の皆様にも一助となれば幸いです。

不動産投資コンサルタント

株式会社インベストオンライン代表

箕作大

もくじ

はじめに 2

chapter 1 不動産投資は再現性の高いローリスクな投資法 11

不動産投資はなぜ再現性が高くローリスクなのか／不動産投資は税金との戦い

chapter 2 400棟以上の実績、これまで失敗ゼロ！
資産1億円を作り出す土地探しから始める不動産投資の特徴 31

土地探しから始める不動産投資！「新築一棟投資法」とは？／一棟物件と区分物件の違いは？

chapter 3 「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その1 41

物件は立地が命！ 失敗リスクを軽減する優れた土地の厳選法

土地探しは東京圏・駅近に限定する

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その2 新築ならではの強み

55

失敗につながる中古物件の2大リスク／中古物件特有のリスクを回避！新築ならではの強み／好条件の融資を受けるための重要ポイント

18棟264戸所有の税理士大家さんが選んだ

「新築一棟投資法」のメリット

71

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その3 キャッシュフローを得つつ資産1億円を作り出す！30年物件シミュレーション

81

気になる融資事例について

91

土地探しから始める「新築一棟投資法」を実践しているのはどんな人？

chapter
6

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その4

97

人気物件が高い稼働率を実現する！ 設計からこだわる建物仕様

稼働率平均99%！ 入居者目線の建物仕様／高利回り物件を実現するこだわり設計

chapter
7

「新築一棟投資法」が失敗しない5つの理由／その5

113

本業に影響なし！ 手間がかからない手放し運用

大ダメージを避けるための「建物完成保証」サービス／「新築一棟投資法」なら手間をかけずに運用できる！

コラム

これなら安心！ もう一つのサブリース

123

chapter
8

事例紹介

131

お客様の声

145

chapter
9

おわりに

156

chapter

1

不動産投資は再現性の高い ローリスクな投資法

1 不動産投資はなぜ再現性が高くローリスクなのか

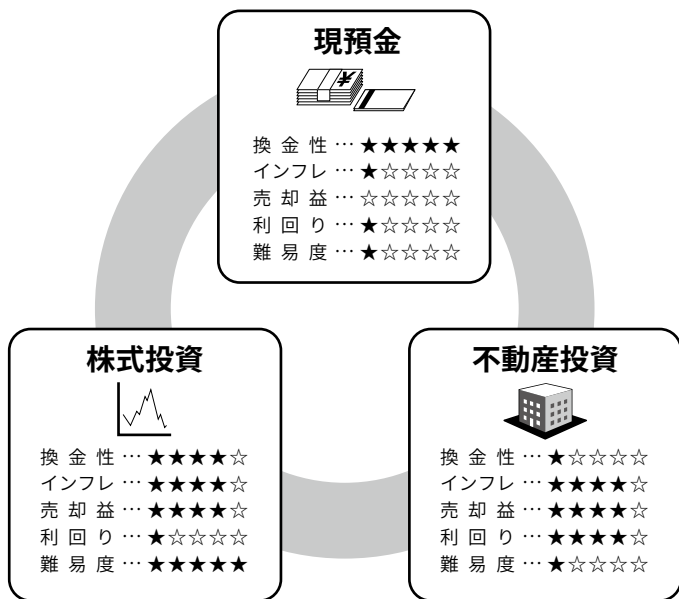
●株式投資のメリット・デメリット

ご存知のように、投資にもいろいろと種類があり、それぞれにメリット・デメリットがあります。

そのなかでも、株式投資は預貯金などの現金にくらべてインフレに強く、さらに換金性も高いため、分散投資先の一つとしてメジャーです。

多くの方が株式投資を経験したことがある、もしくは現在も株をお持ちの方が大多数だと思いますが、素人が少ない情報量で大きな利益を出すのはかなり至難の業です。実際、長い目でみてトータルで儲かっている人は少なく、実態としては投資というよりは、かなり勝率の低いギャンブルになります。

現預金・株式投資・不動産投資の特徴



	換金性	インフレ	売却益	利回り	難易度
現預金	非常に高い	弱い	無し	低い	低い
株式投資	高い	強い	高い	低い	非常に高い
不動産投資	低い	強い	高い	高い	低い

株式市場の動向をつぶさに追いかけるために、投資する企業の経営状態や財務状況などの情報収集をし、値動きを読み切り、損を出さずに売り買いをして大きな利益を出す――。

忙しく働く現役世代のなかに、本業をこなしながら株で大きな利益を長期にわたって、安定して出している方は、ほばいないとみていいでしょう。

しかも、ひとたび世界的な金融危機やパンデミックが起これば、連鎖的に株価が暴落するという事実を、私たちはいやというほど見てきています。

また、その逆で瞬間的に大儲けをする可能性もありますが、それを安定的に再現するのは至難の業です。

FXについても同様のことがいえます。外貨取引に関する専門知識をつけてからでないと、始めたとしても利益を出すどころか大きな損失になってしまう可能性があります。

成功の再現性がなく、本業があるためずっと張り付いているわけにもいかないとなれば、株式投資やFXを主力の投資先にして大きく儲けようとするのは避けたほうがいいと言わざるを

得ません。

●不動産投資のメリット・デメリット

一方、不動産投資は、条件が揃えば誰がチャレンジしたとしてもローリスクに、高い再現性をもって資産を作ることができます。

なぜなら、

・専門的な知識がなくてもいい

不動産投資はほかの投資にくらべて、良識のある専門家の支援があれば、初心者の方でも、手間なく安定した収益を上げることができます。専門知識を身に着けるために時間と労力を割かなくても、成功する投資法を使い、専門家の支援を利用し、それにそって物件を選べば、リスクは大幅に下げることができます。

ここである「投資法」というのは、その法則にしたがって投資を行えば、（一定の条件・属

性の下では）誰でも、かんたんに、再現性をもって利益が上がる方法のことです。

その投資法に関するノウハウが一つのパッケージとして確立され、繰り返し何度も使うことができ、**誰がやっても利益が出ること**を裏付ける実績があるのであれば、それを使うのが一番楽で低リスクです。

・住居用不動産の家賃収入は安定している

過去を振り返ってみても、住居用不動産の家賃収入はほとんど変動することがありません。一度物件を持ってしまうと、大きなローンを組んでいたとしても、返済原資が急に減るというリスクが少ないので、株のように日々の値動きにとらわれることなく、ゆったりと投資ができます。

・不動産投資は「他人資本」を利用できる

当たり前ではありますが、金融機関に株式投資やFXをしたいと相談しに行っても、投資用のお金を貸してもらうことはできません。

まずは元手となる投資資金を自分で貯めなくてはスタート地点にも立つことができないのです。

ところが、不動産投資は投資する不動産を担保に、金融機関から物件価格の大半を融資してもらうことができます。

このように他人資本を使って、自己資本よりも大きな規模の投資をすることで、高い利益を得る効果を「レバレッジ」といいます。レバレッジを効かせて、投資ができるのが不動産投資の大きなメリットです。

ここまでメリットを挙げてきましたが、不動産投資にもいくつかデメリットがあります。

株式投資などのほかの投資とくらべると、現金化したい時はある程度の時間が必要となります。買主探し、売買契約、所有権移転登記など、いざ現金化しようとするといくつかの手続きがあるからです。

しかしこれを自分で行わなければならないかというと、そんなことはありません。不動産仲介会社や税理士など、手続きはプロの方々が行ってくれますので、手間や負担はさほど大きく

はないでしょう。

もう一つは、金利上昇リスクです。

現在は歴史的な低金利が続いていますし、当分の間、金利を上げるのは極めて困難な情勢ですが、いずれはどこかのタイミングで金利が上昇する可能性もあります。しかし、裏を返せば、今から新たに不動産投資を始める方にとっては、低い金利で融資を受けることができるチャンスであるともいえます。ただし、ある程度の金利上昇には耐えうる余裕をもった投資を行うべきでしょう。

このほかに、空室リスクという大きなデメリットがありますが、立地、駅距離、賃貸需要、建物仕様など、物件選びをする際に、ある大事なポイントを押さえておけば、リスクは大きく下げることができます。

このポイントは、41ページから順に解説していきます。

2 不動産投資は税金との戦い

●忘れがちな税金負担

不動産投資は、税金との戦いでもある、といわれます。

不動産投資では、会計上の利益にはあまり意味がありません。会計上いくら利益が出たとしても、納税するとお金が残らないどころかキャッシュフローがマイナスになる場合さえあります。

どれだけ節税し、キャッシュフローを残していくかが非常に重要なポイントなのです。

サラリーマンさんの多くは、個人で融資を受けて物件を購入しています。

つまり、サラリーマンとしての年収を担保に融資を受け、「個人事業主」として事業を運営しているわけです（個人事業主になるには、税務署に個人事業の開業届けをするだけですみま

すので、とりたてて登記の費用や手続きはありません。

所得が増えればその分税金が上がります。

所得税だけでなく、連動して上がる支出にも留意してください。

地方税や国民健康保険料なども増えます。また、高所得者となると教育関連の各種助成や補助金、奨学金などが受けられなかったり、減額されたりします。

不動産投資セミナーや指南本の多くは「不動産投資でいかに多くの家賃収入を得るか」ということに焦点を絞っていますので、勉強熱心な方でも、物件を取得する前に税金のことまで考えている人は意外と少ないのです。

そのため、物件を取得してからはじめて税金負担の増加に驚き、

「こんなはずではなかった!」

と悔やむ大家さんが多いのです。

●法人設立でキャッシュフローがアップ！

結論から言いますと、当社では、**まず法人を設立し、その法人で物件を取得することをおすすめ**しています。

所得が高い方でも、法人で物件を購入し、個人の所得と分離することで個人所得を増やすことなく、投資が可能になるからです。

それにより、税金面での優遇を受けて、合法的に所得税などの納税額を最小限に抑える節税が可能になります。

また、法人を設立することでほかにもさまざまな節税対策が可能で、個人で物件を保有するよりも多くのキャッシュを残すことができます。

不動産投資によって家賃収入を得ている場合、ほかの所得と合わせて課税所得が2000万円程度を超えると、節税のためにも資産管理会社（法人）の設立を検討することが望ましいといわれていますが、2000万円を超えない場合でも、さまざまな節税が可能になるため、法

人設立したほうが圧倒的に有利になります。

具体的には、所得税（法人税）軽減、経費計上、所得分散、給与所得控除の4つにおいて、節税が可能です。

これらの節税によって、キャッシュフローを増大させることができます。

●所得税（法人税）軽減

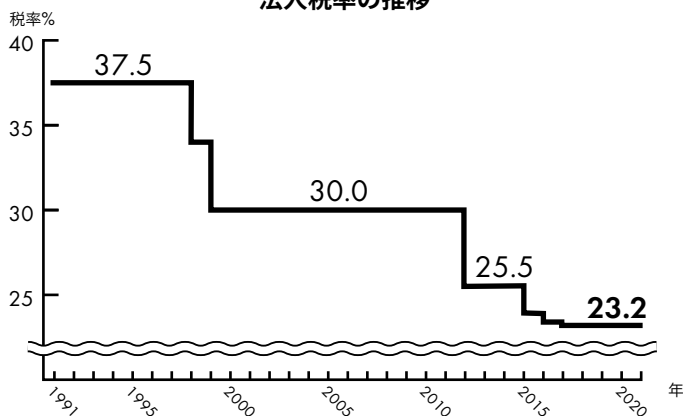
個人に対する所得税は、所得金額が大きくなるほど税率が高くなる「超過累進税率」が適用されます。

また、現在では、給与所得控除や社会保険料控除などを差し引いた課税所得が1800万円を超えると、超過部分に税率40%が適用されます。個人住民税の10%を合わせると50%です。

これに事業税を加えると、半分以上が税金で消えてしまうことになります。

さらに、課税所得4000万円を超えると、超過部分の税率が45%になります。住民税や事

法人税率の推移



財務省／「法人課税に関する基本的な資料」より

業税を合計すると6割近くが税金になります。その一方で法人税は減税の方向で、ここ10年ほどで基本税率が30%から大きく引き下げられ、現在では23・2%となっています。

●経費計上による節税

法人化のメリットはこうした「税金対策」以外にも数多くあります。

個人よりも、法人のほうが必要経費の範囲が広い、というのもメリットの一つです。

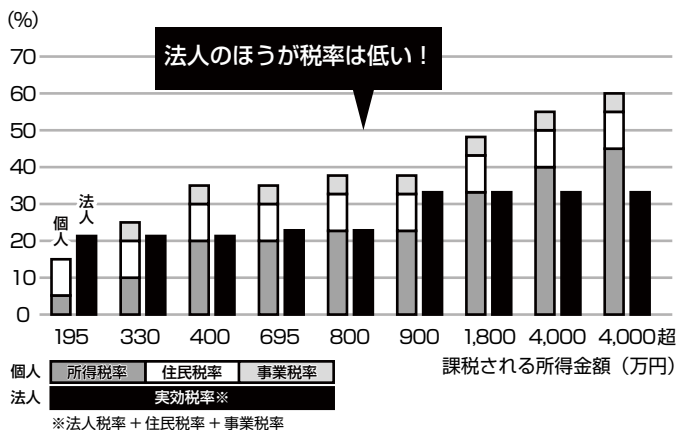
不動産の所得というのは、次の計算式で求められます。

法人設立の節税効果

	個人	法人
所得税	23%～45% (695万円超～4,000万円超)	年間利益 400万円以下… 21.36% 400万円～800万円… 23.17% 800万円超… 33.58%
住民税	10%	
事業税	利益が290万円を 超えると 5%	
経費計上	認められない場合も	個人より 必要経費が広範囲

財務省 国税庁／「No.5759 法人税の税率」及び、財務省 国税庁／「No.2260 所得税の税率」より

年収別の個人・法人の税率比較



財務省 国税庁／「No.5759 法人税の税率」及び、財務省 国税庁／「No.2260 所得税の税率」より

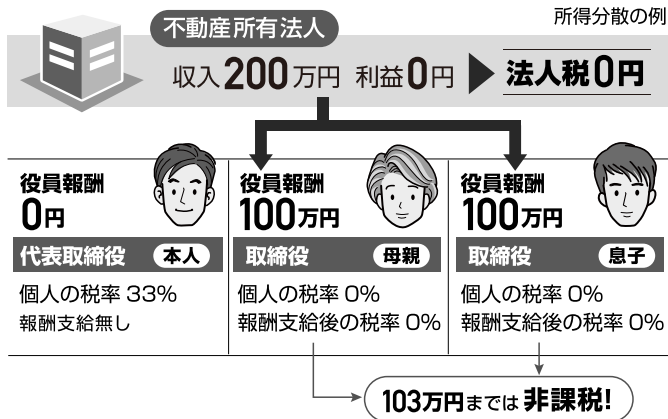
不動産所得 Ⅱ 不動産収入ー損金

つまり不動産所得とは、家賃などの不動産収入から、法人税法上の必要経費などの「損金」を差し引いたものです。

ここで「損金」と認められる経費が、法人の場合は法人が行った行為であるのに対して、個人事業の場合は、プライベートの経費なのか事業用なのか不明瞭なため、必要経費と認められない場合がよくあります。

つまり、法人にすると個人と会社が経理上も明確に区分されているので、基本的に支出した分が経費として認められる可能性が高くなります。

●所得分散、給与所得控除



また、法人化のメリットとしては、所得の分散効果が得られるということがあります。

個人事業の場合は、原則として事業主である自分自身に給与を支払うことはできませんが、法人であれば、自分自身に「役員報酬」として給与を支払うことができます。

さらに法人は、自分だけが所得を得るのではなく、配偶者や子などの親族を法人の役員にして、報酬を分散させて支払う形にすることによって、所得分散効果が得られるのです。

たとえば図に示したように、不動産所有法人の収入が200万円として、その収入から母親と息子に100万円ずつ支払ったとする

と、会社としての所得は0円ですので、当然法人税も0円です。

また、母親と息子にほかの収入がなければ、収入が103万円までは非課税で所得税も0円になり、結果として、不動産収入には税金がまったくかかりません。

また、一度法人に収入を入れ、そこから給与として支払えば「給与所得控除」を差し引けるため、その分節税できることになります。

そのほか、会計処理上のメリットとして、次のような点が挙げられます。

・繰越欠損金（赤字）について

法人は、赤字が発生した場合、翌年度以降に発生した黒字を繰り越した赤字で相殺し節税できる期間が個人よりも長いのです。

個人の場合は3年間しか繰り越せないところ、法人の場合はマイナスを10年間も繰り越すことができます。

・減価償却費の扱い

個人の場合、決められた計算式によって計算した年間の減価償却費は、全額を経費にしなればいけません（強制償却）。一方、法人は任意償却といって、決められた計算式によって計算した年間の減価償却費の範囲内で、経費にする金額を自由に決めることができます。

そのため、利益を減価償却で調整することが可能です。

・退職金を積み立てながら節税ができる

中小企業向けの共済制度「経営セーフティ共済」に法人として加入すれば、掛け金を全額経費計上することができます。

掛け金を必要経費として経費計上することができるのは、個人の場合、事業所得のみとされ、不動産所得は経費計上できないのですが、法人にすることで経費（損金）とすることができます。

毎月積み立てた掛け金は、40ヵ月以上納めていれば「解約手当金」として掛け金全額が戻ります。

「小規模企業共済」という積み立てによる退職金制度を使えば、月額7万円を上限に積み立てることができ、掛け金は個人の課税所得金額から全額を控除できます。

払い込んだ掛け金は、共済金（解約手当金）として受け取ることができます。これは「退職所得扱い」となり「退職所得控除」という大きな金額を所得から差し引くことができるので、所得税の負担を軽減することができます。

また、どちらの制度も一定条件を満たせば共済契約者が払い込んだ掛金の範囲内で事業資金などの貸付けを受けることもできるので、資金繰りの際に役立つ可能性があります。

●法人節税でキャッシュを蓄積、事業規模拡大へ！

今後、さらに資金を増やして新しい不動産を買い増しする場合や、事業拡大を目指す場合にも、法人化は重要になります。

法人で節税を行いキャッシュを蓄積することで、資産背景が良くなります。

そうすると金融機関の審査上、非常に有利になるので買い増しスピードも上がるというわけです。

法人で節税し、キャッシュをどんどん貯めて、手間をかけず賃貸経営をしていれば、1棟だけでなく、2棟、3棟と買い増しできる場合も多いのです。

いくら目先の利回りが高くても、手元にキャッシュが残らないやり方では、長期間運営を続けていくことは困難になり、最悪の場合、破綻してしまうことにもなりかねません。

家賃収入というインカム・ゲインを得つつ、さらに法人化して節税ができれば、その分を投資原資に組み込むことができ、効率的に事業を拡大することが可能になるのです。

chapter

2

400棟以上の実績、

これまで失敗ゼロ！

資産1億円を作り出す

土地探しから始める不動産投資の特徴

1 土地探しから始める不動産投資！「新築一棟投資法」とは？

●投資すべき物件はどうやって見極める？

最近では投資物件を探すにも、まずインターネットで検索をされる方がほとんどではないでしょうか。もしくは、不動産会社に依頼して物件を紹介してもらうのが一般的です。

しかし、紹介してもらえる物件はほとんどが中古物件、もしくはごく少数の「建売」の新築物件になります（建売の新築物件とは、すでに建物が完成している、もしくは間もなく完成予定の新築物件です）。

「不動産投資 物件」で検索すると、大手物件情報サイトがずらりと並び、その一つを開くと表示されるのがあふれんばかりの物件情報です。

まったく初心者の方は「とにかく利回りが高いもの、いや、価格が安いほうがいいのか？」

と並べ替えてみるものの、自分のなかに明確な判断基準がない限り、いったいどうやって物件を選べばいいのか分からず、途方に暮れるばかりです。

自分が不動産投資でどのくらいキャッシュフローが欲しいのか、投資規模を拡大するためにどうすればいいのか、目的と目標をはっきりと決めていなければ、選ぶべき物件も見えてきません。

ここでは、手元にキャッシュを蓄積しつつ失敗せずに、資産を構築できる不動産投資「新築一棟投資法」と、その投資基準をかんたんにご説明します。

●土地探しから始める不動産投資とは

不動産投資の成功を実現するには多くのノウハウが必要となり、クリアすべきポイントも多数あるのですが、ごく単純に言えば、**東京圏の駅近くに基準をクリアする良い土地を見つけて、**

実績のある仕様で新築アパート・マンションを建てるのが、土地探しから始める不動産投資「新築一棟投資法」の特徴です。

そして、本書では多くのリスクを回避し、失敗せずに資産構築をするための5つの要素をご紹介します。

- ① 立地を東京圏・駅近くに限定する
- ② 新築ならではの強みを活かす
- ③ 高い利回りとキャッシュフローを重視する
- ④ 効率的な設計で高利回りを実現し、高い稼働率の実績がある建物仕様にする
- ⑤ 手放しで賃貸経営できる仕組みを使う

この5つの内容については、それぞれ次章から詳しく説明します。

このポイントをすべて押さえた「新築一棟投資法」をもとに、日々、コンサルタントとして投資家の皆様をお手伝いしてきましたが、これまで400棟を超える実績を積み重ねることが

できました。

なかには、2棟目、3棟目とリピートしていただくお客様も多く、ご満足いただけているのだなと嬉しく思っています。

そして、**これまでこの投資法を実践して失敗した方はゼロ**。「買って損をした」という方はいらっしやいません。これこそが、再現性があり、失敗せずに資産構築できる投資法である証だと考えています。

●なぜ土地探しから始める？

投資用の新築アパート・マンションというと、多くはすでに建築された新築物件を購入し、オーナーになるという方法の「建売」物件のことを指します。

土地探しから始める「新築一棟投資法」とくらべると、まだ何も建っていない土地からスタートするか、もしくはすでに建物が建築されているか（もしくは完成間近か）、どうかが大きく

異なる点です。

「同じ新築なら、わざわざ土地から探さなくても建売物件でもよいのでは？」と思われるかもしれませんが、建売の新築物件というのは、一般的に思うような利回りがありません。

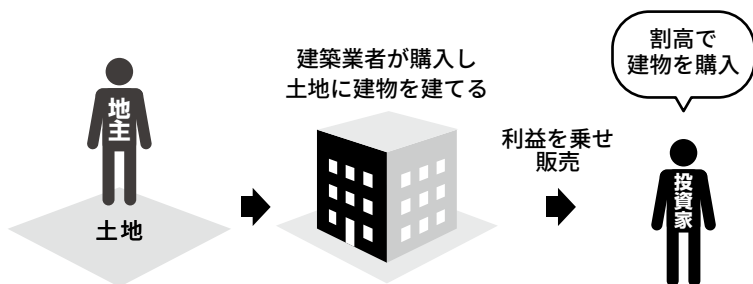
なぜなら、建売の場合は建売業者が土地を購入し、その上に建物を建て、そこに利益を乗せたうえで物件を売りに出すからです。

もちろん新築ならではのメリットはありますが、利回りが低くなつては意味がありません。これが、「新築は利回りがでない、利回りの高い中古を狙うべき」とよく言われる理由です。

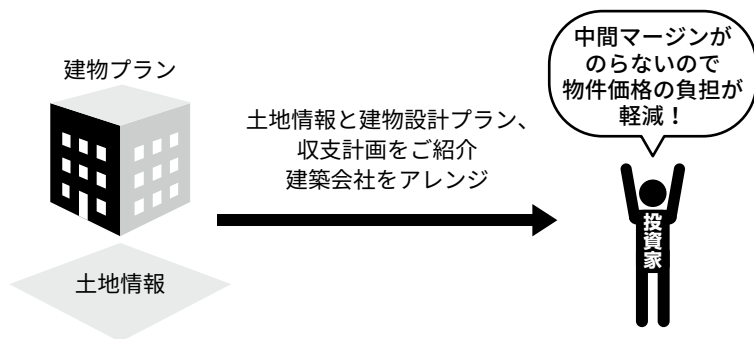
一方、土地探しから始める「新築一棟投資法」の場合、投資家が土地を購入し、建築会社と直接、請負契約を結んで建築することができます。

一度、建売業者が土地を購入して物件を建築すると、建売業者はそれに見合った土地、建物の利益を乗せて売らなければなりません。が、土地を購入し、直接建築会社と契約を結べば、低いコストで建築することができるので、利回りが上がるのです。

一般的な建売の場合



土地探しから始める「新築一棟投資法」の場合



2 一棟物件と区分物件の違いは？

●収益規模が大きい一棟物件

一棟物件はその名の通り、アパートやマンションを一棟まるごと保有する投資法です。

地方だと比較的安いものもありますが、空室リスクと資産価値を考え、東京圏の好立地で探すとなると、それなりの価格になりますので、どんな方でも取り組める投資とはいい切れません。ただし、規模が大きく利回りも高いため、リターンも大きく望めます。

法人保有すれば個人の所得を増やさず、節税をしつつ、キャッシュを貯めることができるため、資産構築するには一棟物件が向いていると言えるでしょう。

また、一棟所有だと複数の部屋があるため、たとえそのうちの一户が空室になっても、区分物件のように、いきなり家賃収入がゼロになる心配はありません。

主な構造としては木造、鉄骨、RCがありますが、新築する際には、木造↓鉄骨↓RCという順で建築コストがあがっていきます。

「新築一棟投資法」では、利回りやキャッシュフローのことを考え、一番バランスが良くない木造か鉄骨で企画をしています。RCで建てることもできますが、建築コストが高く、どうしても利回りの低下は避けられないためです。

●赤字で節税する区分物件

一方、ワンルームマンション投資とも呼ばれる区分マンション投資は、マンションの一室を購入する投資法です。

一棟まるごとを購入するよりも圧倒的に価格が低く、頭金ゼロか、ほんの少しの手出しですむので、不動産投資を始める初心者サラリーマン投資家に人気です。

不動産所得は、個人で保有すれば赤字になった分を給与所得から差し引く「損益通算」がで

きます。

これを利用し「節税効果があるから」と勧められることが多い区分投資ですが、規模も小さく利回りも低いいためキャッシュは思うように貯まらず、しかも保有している間ずっと節税効果が続くわけでもありません。

減価償却が終わり、年数が経つにつれ家賃が下がっても、管理費・修繕積立金や固定資産税など実際に出ていくお金の負担だけは残るという時がやってくるのです。

勧められるがまま買ってしまった物件を売却しようとしても、買った時よりも高く売れるケースはかなり少ないでしょう。

収益性と、いつ売却するかを見極めなければ、失敗してしまう可能性はかなり高くなります。しかし、相続税対策目的として保有するなら、現金よりも不動産による相続のほうが大きな節税ができるので効果的な場合もあります。

ただし、現金のようにすぐに分けられるわけではないので、相続で家族間トラブルを招かないように注意も必要です。

「新築一棟投資法」が
失敗しない5つの理由／その1

物件は立地が命！

失敗リスクを軽減する

優れた土地の厳選法

1 土地探しは東京圏・駅近に限定する

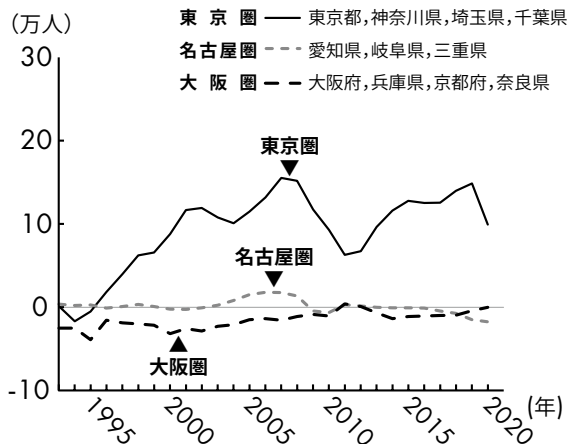
ここからは、土地探しから始める「新築一棟投資法」が400棟以上もの実績を持ちながら、なぜこれまで一度も失敗していないのか、その理由をご説明します。

●「空室リスク」が少ない東京圏の駅近物件

物件を貸し出して家賃を得る不動産投資においては、いかに空室を出さず、できるだけ満室に近い状態で運営できるかが成功のカギとなります。そこで**最も重要なのが物件の立地**です。皆さんも日本は少子高齢化、人口は減少傾向にあって、全国的に空室率が上がっているというニュースをお聞きになったことがあるでしょう。

地方だけでなく、首都圏全体を見ても空室率は上がっていますが、そもそも問題となっているのは「賃貸需要がない場所に建てられた物件の空室率」なのです。

3 大都市圏の転入超過数の推移



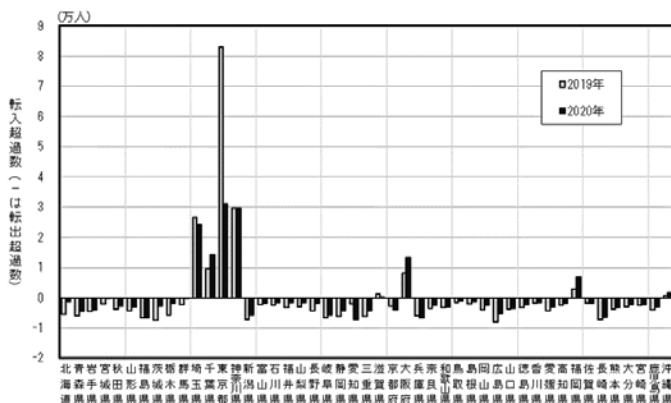
総務省／「住民基本台帳人口移動報告 2020 年（令和 2 年）結果」より

節税対策として賃貸需要のない地主さんの土地にアパートを建てたり、人口が少なく駅から遠い場所に大きなマンションを建てたりすると、入居者は集まりません。こうした物件が、空室率を押し上げているのです。

2021年1月に公表された総務省統計局の発表によると、**東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）は25年連続の転入超過。**

逆に大都市圏である名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県）と大阪圏（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県）では、共に8年連続

都道府県別転入超過数（2019年・2020年）



総務省／「住民基本台帳人口移動報告 2020年（令和2年）結果」より

の転出超過になっています。

もう少し細かく、転入超過数を都道府県別に見たのが上のグラフです。

転入超過となっているのは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、福岡県、沖縄県、滋賀県の8都府県ですが、**東京圏がいか**
に突出しているかがひと目でわかります。

空室対策としてリフォームをしたり、外壁を塗り替えたり、設備を充実させるのは、お金をかければ後からでもできることです、物件が建つ立地だけは、どうにも動かすことができません。

まず、どこにどのような物件を保有すれば空室リスクが少ないかを最初に考えていた

きたいと思っています。

●コロナ禍による東京圏、住居用不動産への影響

2020年から世界的なパンデミックを招いた新型コロナウイルスは、今や生活様式や人の流れも変えています。2020年を見るとこれまでよりも東京への人口流入が緩やかになってはいますが、地方への移住が進むのではないかという予想に反して、便利な東京圏の駅近物件の人気は根強く、コロナ禍以前より需要が高まっている傾向すら感じられます。

実際、当社がこれまでご提案してきた物件の稼働率もコロナ禍以前とほとんど変わらない高い稼働率をキープできていますし、東京圏のマンションや戸建では以前にも増して飛ぶように売れています。ワクチンや治療薬の開発・普及が進み、以前のような生活が戻ってくれば、人口流入の勢いもまた回復してくるでしょう。

空室が埋まらない、というのは賃貸経営をするにあたって最も大きなリスクです。

「新築一棟投資法」において入居者のターゲットとしているのは、最も東京圏に流入が多い若年層の単身者です。

彼らがどこに部屋を借りるかといえば、大半が都心の職場や学校に通うためにアクセスの良い駅の近くということになります。

この単身者が部屋探しをするとき、実際に不動産屋さんに行く前に、大部分の人が賃貸物件サイトで検索をしています。そこで自分が住みたい物件を探し出すため条件を入れて絞り込むのですが、一番多くの人が気にするのが次の3つです。

「お金」—— 家賃や初期費用

「エリア」—— 職場や学校にアクセスが良い路線や駅など

「駅徒歩分数」—— 最寄り駅から物件まで歩いたときの時間

どの賃貸物件サイトでも、だいたい絞り込み条件の「駅徒歩」に、1分、5分、7分、10分、

15分、20分の候補がでています。

駅から近いほど人気ですが、その分家賃も上がるため、毎日歩いても苦にならない分数から絞り込みされます。理想は5分〜7分以内というところですが、人気のエリアやターミナル駅であれば10分、もしくは少し超えても許容範囲です。

まずはこの「お金」、「エリア」、「駅徒歩分数」の主な絞り込み条件で残ることが、空室リスクを避けるための第一条件なのです。

こうした物件探しの実情を踏まえて、当社がご紹介する物件は、駅から徒歩7分を中心に、エリアによって何分までであれば入居者に選ばれるかどうかを加味して企画しています。

東京圏で駅近く、入居者の希望条件を満たす物件であれば、入居者募集に苦労することは考えづらく、長期的に高い稼働率を維持し、土地の価値でも、資産価値を維持することが可能なのです。

●100件あってモノになるのは1、2件：厳しい基準をクリアした厳選物件

賃貸需要がある駅近で、かつ利回りも高く、資産価値が落ちづらい土地を当社がどうやって見つけているのかをご紹介します。

実は、一般に公開されている物件情報では、ほとんど良い土地は見つかりません。

もちろん、不動産業者専用の物件流通システムサイト「レインズ（REINS）」に掲載されている物件は日々もれなくチェックしていますので、数は少ないながらも公開物件から見つけることができます。

しかし、かなり確率が低いのです。

そのため、当社では未公開の優良物件を集めるために「用地仕入」専門のチームを結成し、1都3県、くまなく地場の不動産会社とのパイプを構築して、土地情報の収集に努めています。何度も訪問を重ね、信頼関係を築くことで、表に出ていない情報を頂けるようになるので、

一般の方やノウハウを持たない不動産会社には、なかなか難しい努力です。

こうして寄せられる土地情報は膨大な量になりますが、情報が100件あったとして、お客様に物件企画としてご紹介できるようになるのはたったの1、2件しかありません。

●物件選定その1／土地を見て素早く判断をください

一般の方やあまり知識のない不動産会社の方が、ただいたずらに土地情報を見ても、それが投資物件として良い物件なのかどうかすぐには分かりません。

どのような建物がいくらで建てられて、どれくらいの利回りが出るのかを判別するのは難しいのですが、用地仕入専門のスタッフは、判断をくださったための知識と、大まかな建物プランを入れることができるため、多くの情報から素早くふるいにかけることができるのです。

●物件選定その2／高い利回りが実現できるかチェック

利回りがでなければ、建物が建っても意味がありません。当社ではお客様に物件をご提案するにあたり、購入いただければ確実に成功できるであろう利回り基準を定め、その基準をクリアした物件のみをお客様にご提案します。ここではどのようにそのチェックをしているか、当社の利回り基準を少しご説明しましょう。

まず、過去の成約事例や実績をもとに、東京圏のひと駅ごとに0・1%きざみで「駅徒歩〇分なら△・△%」という利回り基準値を設け、自社システムで運用しています。

さらに、ここから物件ごとに細かく補正値を加えていきます。

【プラス・マイナス補正がある条件】

居室の広さ、角地、二方路、整形地、公道、私道、舗装状況、前面道路の幅員、接道間口、複数路線利用、線路からの距離、交通量、嫌悪施設、大きな河川からの距離…など。

●物件選定その3／投資物件に精通した設計士がチェック

本当に問題なく物件が建てられるかどうか、設計チームに正確なプランを作成してもらいます。

その土地に、どのような建物が建つのかを判別しようと思うと、経験豊富な設計士に依頼しなければ厳密には判別できません。

投資物件の経験値が低い設計士が判別すると、想定していた建物が建たないことも多く、土地の購入後、大きな事故につながります。

建物に関する規制は、マンション・アパートのほうが一戸建てよりも複雑なうえ、市区町村など行政によっても細かく異なり、熟練の設計士でなければ本当にそのプランで建物が建てられるのか、厳密に判別するのは難しいのです。

良さそうな土地が出て、2～3日以内には購入の判断をしなければ、良い土地はすぐにな

くなくなってしまいます。

こうして未公開の土地情報を素早くキャッチし、数々の基準をクリアした物件をお客様へご紹介しています。

当社がご紹介する物件は、1都3県のさらに賃貸需要の高いエリアに絞ることにより、高い稼働率を維持することができます。

いい立地に物件があれば、長期的に賃貸需要が見込めます。

新築ですので修繕費のリスクがなく、計画どおりにキャッシュフローを出すことが可能になります。しかも、条件を満たせば誰でも成功できる「再現性」がある。

それが、「新築一棟投資法」なのです。

chapter

4

新築ならではの強み

「新築一棟投資法」が
失敗しない5つの理由／その2

1 失敗につながる中古物件の2大リスク

●利回りが高かった中古物件

十数年ほど前までは、利回りが高く、比較的長期の融資が組めて、しっかりとキャッシュフローの出せる中古物件を購入する、というのが不動産投資のセオリーとされてきました。

比較的好かんたんな投資法として、RC（鉄筋コンクリート造）築20年くらいの中古物件を購入するという投資法が多く見られました。

RCであれば耐用年数は47年で、残存年数もまだ27年くらいあり、20年以上の長期融資を引くことができるため、値段も手ごろでキャッシュフローが出しやすかったのです。再現性もありました。

当時は、不動産投資をするのは土地活用目的でアパートを建てる地主さんか、まだ一部に限られた人たちで、不動産投資ブームの過熱によって参戦してきた多くの人がひしめき合い物

件を取り合う、今のような状況ではなかったのです。

競争が激化したことで不動産価格は跳ね上がり、中古の投資用アパート・マンションの利回りは急激に低下しました。

その頃は狙い目の中古物件が多く売りに出ていたのですが、今や高い利回りでもともにキャッシュフローが出る物件を入手することはほぼ不可能です。

物件によっては、たまたま高い利回りの優良中古物件が出る可能性もゼロではありませんが、よほどの経験や情報網がなければ手に入れるのは難しく、再現性もありません。

●中古物件が抱える大きなリスク：見えない修繕費

まず前提として、不動産投資をするときに気を付けていただきたいのは、**どんな物件であっても「表面利回りだけで見てはいけない」**ということなのです。

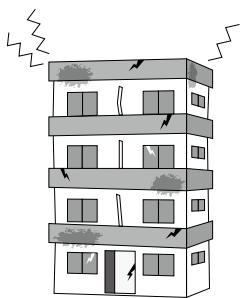
さらに、キャッシュフローを考えるなら表面利回りではなく「**実質利回り**」（満室時の家賃

収入から空室家賃や管理費、修繕費などの経費を引き、物件価格で割ったもの）を見なければなりません。

かつては高い利回りが魅力だった中古物件ですが、中古物件にはいくつかの重大なリスクがあることを知る必要があります。

たとえば築20年のRC物件と新築物件が同じ表面利回りだとしても、実際は、中古物件は小々大規模の修繕費や古くなった設備の入れ替え費用などの「経費」がかさむため、実質利回りは大きく下がります。

今後必要になる中々大規模修繕の費用を捻出したくないがために売りに出されているような中古物件は数多くあります。しかし、どこかのタイミングで



中古物件のリスク
見えない修繕費
見えない入居者事情

は必ずやらなければいけないので、誰かがそのツケを支払わなければなりません。

一見、リフォームしたばかりのきれいな物件に見えても、いつどのような形で修繕が発生するか、建物の躯体がどのような状況であるかは、プロであってもすぐにはわかりません。満室状態で買ったとしても、売買契約に先立って室内を確認することができないので、買ったとたんに入居者が退去し、設備は壊れ放題であちこち取り換えなければならない、大規模修繕の見積りをとると数千万円——などというのも珍しい話ではありません。

この潜在的な修繕費は、中古物件が抱える最大のリスクとっていいでしょう。

●中古物件が抱える大きなリスク：見えない入居者事情

もう一つは、入居者についてのリスクです。

どんな入居者がいるかわかりづらいので、蓋を開けてみると家賃を滞納していたり、騒音問題があったりと、何らかのトラブルを抱えている場合があります。

悪質なケースでは、満室の状態ですぐに退去されてしまい、入居者の大半がサクラだった…ということもあります。

また、相場よりも安い家賃で入居者と契約し、満室にしてしまっている場合も注意が必要です。あと5000円は高く貸せる物件だったとしても、一方的に家賃を上げることはできません。更新の時に交渉したとしても、よほどの相場変動がない限り、家賃の値上げを実現することは難しいのです。

借地借家法のもとに結ぶ賃貸借契約は、大家さんよりも入居者を守るための法律ですので、不良入居者を強制的に退去させたり、合意がないのに家賃を一方的に上げたりすることはできません。

また、地方の中古物件では20%近い高利回り物件がでてくる場合がありますが、これは必要な大規模修繕がなされていない、入居者が入らないため満室想定の高利回りである、満室であっても将来的に入居者を探すのが非常に難しくなる物件である可能性が高いのです。

人口減少が続く地方では、都市圏よりも空室リスクがかなり高いということにも注意しま

しょう。

2 中古物件特有のリスクを回避！ 新築ならではの強み

●新築物件の安定した収入

中古物件に投資することが悪い、というわけではありません。中古物件の抱えるリスクを考えても、しっかりキャッシュが手元に残る物件であれば、中古物件は魅力的です。

しかし、大手不動産投資ポータルサイトが、2011年と2016年の中古物件と新築物件の利回りをくらべて

『高利回り』であることが中古物件のメリットの一つであるにも関わらず、昨今の物件価格の高騰による影響で利回りが下落し、新築物件と比較しても、利回りがほとんど変わらないという結果になりました。しかも比較する対象によっては新築の方が利回りが高いことがわか

ります」

というレポートを発表していましたが、この傾向は現在も続いています。

新築と中古の利回りが変わらない、むしろ新築のほうが高いのであれば、見えないリスクがある中古物件をわざわざ選ぶ理由はありません。

新築・築浅物件と築20年の物件があった場合、多くの人は新築・築浅への入居を望みます。

この新築・築浅志向は、単に建物が新しいから気持ちがいい、という心理的な問題だけではありません。

新築で使われる設備や建材などの性能は10年、20年前とはくらべものになりませんし、間取りや内装も、最近の流行をおさえたプランによって建築されています。

風呂・トイレ・洗面が一体になった3点ユニットよりもバス・トイレ別、外置き洗濯機置き場よりも室内洗濯機置き場、室内干しのための浴室乾燥機などがある物件が人気です。

単純に言ってしまうと、実家と同じような生活を望む今の单身者には、築年数が経過した中古物件より、新築・築浅物件のほうが暮らしやすいのです。

新築への入居希望者が多いということは、竣工後、満室になるまでの期間が短くてすむということです。

築20年の中古は10年経つと築30年となり、かなりの築古物件となってしまうますが、新築は少なくとも10年程度は入居率が高く維持でき、さらに空室期間がほとんどないか、短くてすみます。この10年でしっかりとキャッシュを蓄積しておけば、最悪の場合のデフォルトリスクも大幅に軽減できます。中古では安全期間がないので、キャッシュも蓄積できないまま、経営危機に陥りかねません。

つまり、**新築一棟物件はデフォルトリスクも低い**のです。

●新築物件は支出が少ない

新築物件には、中古物件のように見えない修繕費リスクがありません。

当たり前ですが、設備も建物も新品ですので、少なくとも10年間ほどは大きな修繕が発生せ

ず、想定から大きく外れることなく賃貸経営をすることができます。

新築物件は建物に「品確法」（住宅の品質確保の促進等に関する法律）が適用されるため、10年間はほぼ大規模修繕のリスクがないのです。

「品確法」というのは、住宅の性能に著しい問題や生活に支障をきたすような重大な欠陥が生じるトラブルが多く発生していたことから、住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、万が一の際も消費者保護の立場から紛争を速やかに処理できるように、平成12年4月から施行されている法律です。その品確法の概要は、次のとおりです。

「品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）」の概要

1、新築住宅の瑕疵担保責任

柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分について、10年間の瑕疵担保責任が義務付けられています。

新築住宅の売買及び請負契約において、柱や梁など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分以外も含めた瑕疵担保責任が、特約を結べば20年まで延長可能になります。

2、住宅性能表示（平成12年10月より本格的な運用が開始された制度）

新築住宅の性能を測る「ものさし」の基準が定められました。

これにより、建物の耐震性などを数値で比較することが可能になり、発注者は、性能とコストを比較しながら住宅を発注できるようになりました。

以上が品確法の概要ですが、瑕疵担保責任が義務付けられた結果、10年間は大規模修繕のリスクがほとんどなくなりました。

賃貸経営を最も圧迫する大規模修繕費の心配が減ることはとても大きなメリットであり、リスクに敏感な不動産投資家や金融機関にとって非常に魅力的だと思います。

また、万が一、建築会社が倒産してしまい、瑕疵担保責任が履行できない場合でも保険金で賄えるよう、保険の加入が義務付けられています。

これらの手厚い保障は、私自身も心強く感じています。

さらに住宅性能表示制度により、一定の基準を満たすことで客観的に建物の耐久性などを担保・証明できるようになりました。

そもそも不動産投資を始めるということは、大家業を始めるということです。

住居を提供する事業ですから、入居者の安全も守らなくてはなりません。

新築であれば、新耐震基準も満たしていますし、貸主は最初から自信を持って安全で快適な賃貸住宅を提供することができ、売却する際も住宅性能評価で品質を証明されたものを売却できます。

また、内装設備やバスルーム・キッチンなどの水回りなども保証のついた新品を使用しており、もし故障や設備トラブルが起こった場合にもすぐに対応してもらえるので、**中古物件よりも大きなアドバンテージがあるのです。**

3 好条件の融資を受けるための重要ポイント

●低リスクの投資には低金利で融資！ 金融機関の考え方

土地探しから始める「新築一棟投資法」のメリットは、有利な融資条件にもあります。

低金利、期間30年～35年の長期で融資が受けられるため、高いキャッシュフローを安定して生み出すことが可能になります（融資条件はお客様のお住まい場所や属性によって条件が変わりますのでご注意ください）。

金融機関が融資をするかどうかを判断するとき、または、どのような条件（金利、期間など）で融資するのかを決めるとき、その判断材料は一点、

「融資したお金を回収できなくなるリスクがどのくらいあるか」にあります。

融資をしてもほぼ100%返済できると判断すれば金利は非常に低くなりますし、何かしらのリスクがあると判断すれば融資自体を断るか、金利を高く設定します。

また、金融機関は左記の条件で投資家の返済能力を確認します。

① 不動産経営自体がうまくいき、事業収益から無理なく返済できるか

実質利回りや修繕リスクなどを加味した収益性、事業性の高さを確認します。

② 万が一、事業がうまくいかなかったても給与所得や保有資産から返済できるか

給与所得、勤続年数、勤め先、保有金融資産などを確認します。

③ ①②のどちらからも回収できない場合、担保を売却して返済できるか

通常は、購入物件を担保として取得するため、購入物件の担保価値を確認します。

もし①～③の安全性を金融機関にしっかりと認めてもらえれば、非常に良い条件で融資してもらえることになります。

●**まずは10年間、事業計画通りに進めば確実に返済可能！**

投資家が破産（デフォルト）して、融資したお金が回収できなくなるという金融機関側のリスクが小さいことを証明するためには、確実な収益性と出口戦略が必要となります。

当社がご紹介している東京圏・駅近の物件であれば、購入した物件の価値下落速度より残債が減る速度のほうが断然早いので、まずは10年間順調に返済が進めば、10年後には残債の額が物件価値を十分下回ります。

【**当社の手がける物件の特徴**】

・平均稼働率99%と高い稼働率を維持（市場調査をもとにした入居者に人気の建物仕様）

・人口流入を続ける東京圏の立地に限定

・10年間は建物の大規模修繕のリスクがなく、品確法で守られる新築物件

・建物を劣化対策等級3（3世代、おおむね75～90年の建物品質）に準拠することで、10年後以降の建物価値を維持

これらの条件が揃っていれば、10年間予定通りの安定経営と順調な返済が可能であることを証明でき、10年後以降、残債の金額を大きく上回る金額で、売却が可能な出口戦略が証明できます。

例えて言えば、当社の土地探しから始める「新築一棟投資法」の物件は、品質の保証されたパッケージ商品のようなものです。

同じ「投資法」で企画された物件の過去の実績データを見れば、個々の物件の立地や建物が違っても、どれも返済するに十分な不動産事業として成り立っていることがわかります。

再現性が高いので、確率的にデフォルトする可能性は極めて低いと判断できます。

つまり、この「投資法」に対する信頼性の高さで、有利な融資条件を引き出しているのです。

コラム

18棟264戸所有の 税理士大家さんが選んだ 「新築一棟投資法」のメリット

私は2014年から不動産投資を始めたのですが、現在、東京圏を中心に築古、築浅、新築（木造・鉄骨造・RC）と、あわせて18棟264戸を保有しています。

当初は、主に利回りの高い中古の築古物件を購入していました。

その私の投資方針が、なぜ築古物件から新築物件へと路線変更することとなったのか、実体験を交えてお話したいと思います。

●中古マンションで起きた悲劇

築25年、11階建て41戸の中古マンションを購入



沖田 豊明

profile

沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表
不動産鑑定士・税理士・不動産投資家

不動産オーナーの賃貸業・相続に関するコンサルティング・税務を専門とし、自らも不動産投資を行う。自身の失敗や成功体験を生かし、実体験に基づいた不動産投資や賃貸経営に関する指導・アドバイスも行っている。

した際、利回りもよくて、最初は「なかなか良い物件を手に入れた」と思っていました。
しかし、しばらくして次々と問題が起こるようになったのです。

・排水管の経年劣化で水漏れが発生、水浸しになった部屋の家財一式を補償し、部屋のリフォーム：約700万円

・19年間と8年間、それぞれ長期入居していた部屋が退去となり、部屋、設備がボロボロだったため、リフォーム：あわせて約1200万円

・エントランスの入口ガラスドアが何者かに蹴られて？ 破損。修理と防犯カメラを設置：あわせて約400万円

・15年以上経過していたクーラー、給湯器が故障し、取り換え：約100万円

・外壁の大規模修繕（今後見込み）：約2500万円

まるで私がオーナーになるタイミングを待っていたかのように次々と起こる水漏れ、高額リフォーム、故障。

投資経歴

	所在地	築年数	戸数
2014 年	埼玉県	23 年	8戸(4戸×2棟)
	板橋区	23 年	12戸(借地権付)
2015 年	足立区	1 年	14戸
	川崎市	新築	10戸
	川口市	30 年	20戸
	さいたま市	新築	12戸
2016 年	足立区	25 年	41戸
	さいたま市	10 年	44戸
2017 年	川崎市	新築	9戸
	江戸川区	新築	9戸
	練馬区	3 年	11戸
2018 年	川口市	新築	14戸
	さいたま市	新築	17戸
2019 年	品川区	新築	14戸
	品川区	新築	12戸
	江東区	新築	12戸
2020 年	練馬区	新築	15戸
	大田区	新築	12戸
2021 年	練馬区	新築	19戸

修繕が必要だという連絡がどんどん舞い込み、

「この先、大規模修繕も控えているのにとてもしゃないけど持っていられない！」と頭を抱えることに。結局、3年ですぐに売却することにしました。

この一件で、中古物件には大きな「修繕費リスク」がひそんでいるのだということを、いやというほど実感させられたのです。

たまたま、この物件に立て続けに起きたことではありますが、多かれ少なかれ、どんな中古物件にも修繕費リスクはあるのです。

●中古物件ならではの「入居者リスク」

私が感じた中古物件のリスクは、実はもう一つあります。それは、どんな人が入居しているのかわかりにくいという「入居者リスク」です。

中古物件に、迷惑行為を繰り返して周りの住民から苦情が発生、何度注意をしても改善しな

い入居者がいたのですが、とうとうその迷惑入居者の上下階、両隣の部屋が退去してしまったのです。迷惑な入居者がいたとしても、すぐに出ていってもらうことができないので、これには困りました。

このほか、高齢者の一人暮らしで孤独死、というケースもあります。長期入居者が退去すると、高額のリフォーム費がかかります。

購入前に入居率・家賃だけでなく、入居者の属性や入居年数をチェックしておけばある程度は避けられると思いますが、中古物件は入居者を選ぶことができません。

● 築古物件から新築物件へ投資方針を変えたわけ

修繕費リスクを踏まえて、中古物件と新築物件を利回り、年間元利返済額、返済比率、10年後所有した場合の残存年数などすべてみると、多少利回りが低くても、新築物件のほうが

中古物件と新築物件のメリット・デメリット

	中古	新築
表面利回り	高い	低い
修繕費リスク	多い	少ない
入居者リスク	高い	低い
間取り・設備	古い	新しい
融資期間	短い (残存耐用年数が原則)	長い (30年～35年)

トータルで考えると、中古物件は利回りが高いものの
 その他においては新築物件のほうがメリットが多い

投資物件としては優位性があると判断できます。

さらに投資判断の要因として重要な融資期間については、私の投資経験から、多少表面利回りが中古物件より低くても、新築物件は融資期間が長く、その結果家賃に対する返済比率も下がり、中古物件よりもキャッシュフローが多くなります。また、新築物件は最新の入居者ニーズを取り入れた最新設備がそろっていることもメリットです。

原則的に、金融機関の融資期間は耐用年数を前提にします（木造22年、重量鉄骨34年、RC47年など）。

新築の場合には、金融機関によっては木造でも劣化対策等級2～3級に準拠することにより30年～35年になる場合もありますので、長期間の融資が引けるということもわかりました。

総合的にみると中古物件は利回りが高い傾向にあるものの、そのほかの要素で考えると新築物件のほうがメリットが多いのです。

以上の理由から今では、中古物件からスタートした不動産投資の方針を新築物件へと変更しました。

これまで不動産投資をしてきて、自分の投資基準として利回り、返済比率、自己資金の割合、税引き後キャッシュフロー、入居率などのラインを設定して、新築物件を中心に買い進めています。

土地探しから始める「新築一棟投資法」の考え方と、私がメリットを感じた新築物件の優位性にはマッチするところが多く、インベストオンライン社のサポートを受けて、これまで5棟

を購入、所有しています。

私は不動産鑑定士、税理士として、また同じ不動産投資家として、多くの不動産オーナー様の賃貸業・相続に関するコンサルティングや税務を専門としています。

投資家の皆様のお話を聞いていると、キャッシュフロー重視で長期保有か、中途売却で含み益を目指すか、相続対策か、など、どういう投資がしたいかは目的によって人それぞれです。ただ、投資をするからには、目的に沿った結果を得たい、という考えは共通だと思います。

このコラムが、不動産投資を検討される皆様の、一つの参考になれば幸いです。

chapter

5

「新築一棟投資法」が
失敗しない5つの理由／その3

キャッシュフローを得つつ
資産1億円を作り出す！
30年物件シミュレーション

●地方とくらべて土地が大きな資産として残る東京圏

空室リスクを下げるためには立地が非常に重要だと述べてきましたが、長期的な資産価値の面でみても、立地は非常に重要です。

どんな建物でも年数が経過すると老朽化が進み、資産価値は限りなくゼロに近づいていきます。

同じ物件価格（土地価格＋建物価格）のものを購入したとしても、地方では土地価格が安いので、東京圏よりも建物価格の割合が大きくなり、将来、建物価格が老朽化でゼロになれば、安い土地だけが残ってしまいます。

しかし東京の物件では土地価格が高いため、建物が老朽化しても大きな割合を占める土地価格分が資産として残ります。

また、人口が増加している東京圏・駅近に物件を購入すれば、土地の価値は下がりにくく、返済完了後もしっかりと資産が残ることになりますが、人口が減少する地方では将来、土地の価値が大幅に下がってしまい十分な資産が残らないリスクがあります。

地方と東京圏 土地の資産価値

地方物件の 築20年RCマンション

土地値 3,000 万円

建物 7,000 万円

ローン完済



土地値 3,000 万円

建物 0 円

最終資産

3,000 万円

東京圏の 新築 木造賃貸住宅

土地値 5,000 万円

建物 5,000 万円

ローン完済



土地値 5,000 万円

建物 0 円

最終資産

5,000 万円

地方と東京圏で同じ価格の物件を買ったとしても、ローンを完済したあと、土地値の割合の高い東京圏・駅近の物件は価値の高い土地が最後に大きな資産として残りやすいのです。

●土地の資産価値とキャッシュフローを合わせて1億円の資産構築！

ここからは、実際に当社が企画した標準的な条件の物件をもとに、保有し続けた際のキャッシュフローと、売却した場合の利益のシミュレーションを見てみましょう。

物件概要

路線	東京メトロ某駅 徒歩 5 分
構造	木造
物件価格	1 億 5350 万円 (土地:8500 万円/建物:6850 万円)
利回り	7.04%
ローン金利	1.6%
返済期間	30 年
ローン総額	90% 1 億 3810 万円
自己資金	31,751,582 円
家賃下落率	年間 0.5%
空室率	3%
管理手数料	5.5% (税込)
建物仕様	当社建物ブランド・グランクオール仕様...オートロック、インターネット無料、宅配ボックス、モニター付きインターホン、バス・トイレ別、浴室乾燥機、独立洗面台、室内洗濯機置場など

10年間のキャッシュフロー予想表

購入後年数	1	2	3	4
GPI(満室時収入)	¥10,812,000	¥10,757,940	¥10,704,150	¥10,650,630
EGI(実効総収入)	¥10,487,640	¥10,435,202	¥10,383,026	¥10,331,111
Opex(運営費用)	¥1,256,061	¥1,233,624	¥1,220,978	¥1,208,346
【内訳】管理手数料	¥576,820	¥573,936	¥571,066	¥568,211
固都税	¥306,641	¥287,088	¥277,311	¥267,535
BM費・光熱費・消防費 インターネット代	¥372,600	¥372,600	¥372,600	¥372,600
NOI(営業純利益)	¥9,231,579	¥9,201,578	¥9,162,048	¥9,122,765
ADS(ローン返済)	¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190
BTCF(税引前CF)	¥3,432,389	¥3,402,388	¥3,362,858	¥3,323,575
NOI(営業純利益)	¥9,231,579	¥9,201,578	¥9,162,048	¥9,122,765
ローン利息	¥2,183,159	¥2,124,876	¥2,065,654	¥2,005,478
減価償却費	¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000
その他	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
課税所得	¥2,897,420	¥2,925,702	¥2,945,394	¥2,966,287
納税額	¥622,945	¥629,026	¥633,260	¥637,752
ATCF(税引後CF)	¥2,809,444	¥2,773,362	¥2,729,599	¥2,685,823

5	6	7	8	9	10
¥10,597,376	¥10,544,390	¥10,491,668	¥10,439,209	¥10,387,013	¥10,335,078
¥10,279,455	¥10,228,058	¥10,176,918	¥10,126,033	¥10,075,403	¥10,025,026
¥1,195,729	¥1,183,125	¥1,170,536	¥1,157,961	¥1,145,400	¥1,132,853
¥565,370	¥562,543	¥559,730	¥556,932	¥554,147	¥551,376
¥257,759	¥247,982	¥238,206	¥228,429	¥218,653	¥208,877
¥372,600	¥372,600	¥372,600	¥372,600	¥372,600	¥372,600
¥9,083,726	¥9,044,932	¥9,006,381	¥8,968,072	¥8,930,003	¥8,892,173
¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190	¥5,799,190
¥3,284,537	¥3,245,743	¥3,207,191	¥3,168,882	¥3,130,813	¥3,092,983
¥9,083,726	¥9,044,932	¥9,006,381	¥8,968,072	¥8,930,003	¥8,892,173
¥1,944,331	¥1,882,199	¥1,819,066	¥1,754,915	¥1,689,730	¥1,623,494
¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000	¥3,151,000
¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
¥2,988,395	¥3,011,733	¥3,036,316	¥3,062,157	¥3,089,273	¥3,117,679
¥642,505	¥647,523	¥652,808	¥658,364	¥664,194	¥670,301
¥2,642,032	¥2,598,220	¥2,554,384	¥2,510,518	¥2,466,619	¥2,422,682

10年間の税引後キャッシュフロー累計

① ¥26,192,682

売却からのキャッシュフロー予測（11年目に売却した場合）

物件売却価格	¥137,112,036	取得額(減価償却前)	¥153,500,000
譲渡費用(4%)	¥5,484,481	減価償却費累計	¥31,510,000
ローン残高	¥99,201,003	取得費(減価償却後)	¥121,990,000
税引前売却益	②¥32,426,552	譲渡所得	¥9,637,555
		譲渡所得税	③¥2,072,074
②-③ 税引後売却益			¥30,354,478

自己資金 ④ ¥31,751,582
10年後ローン残高 ¥99,201,003
売却価格(利回り7.5%) ¥137,112,036
売却益 ⑤ ¥30,354,478



①+⑤-④ 10年後売却 利益合計 ¥24,795,577

20年間の税引後キャッシュフロー累計

① ¥47,991,232

売却からのキャッシュフロー予測（21年目に売却した場合）

物件売却価格	¥122,258,106	取得額(減価償却前)	¥153,500,000
譲渡費用(4%)	¥4,890,324	減価償却費累計	¥63,020,000
ローン残高	¥53,557,472	取得費(減価償却後)	¥90,480,000
税引前売却益	②¥63,810,310	譲渡所得	¥26,887,782
		譲渡所得税	③¥5,377,556
②-③ 税引後売却益			¥58,432,754

自己資金 ④	¥31,751,582
20年後ローン残高	¥53,557,472
売却価格(利回り 8.0%)	¥122,258,106
売却益 ⑤	¥58,432,754

① + ⑤ - ④ 20年後売却 利益合計 ¥74,672,404

30年間の税引後キャッシュフロー累計

① ¥59,445,653

売却からのキャッシュフロー予測（31年目に売却した場合）

物件売却価格	¥97,920,778	取得額(減価償却前)	¥153,500,000
譲渡費用(4%)	¥3,916,831	減価償却費累計	¥68,500,000
ローン残高	¥0	取得費(減価償却後)	¥85,000,000
税引前売却益	②¥94,003,947	譲渡所得	¥9,003,947
		譲渡所得税	③¥1,800,789
②-③ 税引後売却益			¥92,203,157

自己資金 ④	¥31,751,582
30年後ローン残高	¥0
売却価格(利回り9.5%)	¥97,920,778
売却益 ⑤	¥92,203,157

①+⑤-④ 30年後売却 利益合計 ¥119,897,228

当社がご紹介している平均的な物件——物件価格約1億5000万円、利回り7%ほどの物件シミュレーションをご紹介しました。

こちらのシミュレーションでは、最初に自己資金（頭金＋諸費用）3000万円程度を出して物件を購入し30年でローンを完済することで、キャッシュを累計で6000万円程度獲得。完済した土地が8500万円資産として残りますので、トータル1億円以上の利益を獲得し、こうしてローン完済までに**ほとんど手間をかけずに1億円以上の優良な資産を構築**することができます。

30年後の建物の資産価値はゼロとしていますが、建物はそのまま利用できるの、ローン完済後は40年後でも年間キャッシュフローを約600万円得ることができます。

元利均等返済の特徴として、全期間同じ返済額でも前半は返済金額に占める利子の割合が大きいのですが、年が経つにつれ元金の割合が大きくなります。

したがって、前半は家賃収入によるキャッシュフローは大きいが元金の返済が少なく、後半はキャッシュフローは少ないが元金の返済が大きく進み、売却益まで考えると長期保有したほ

うが利益が大きくなります。

もちろん状況によって、途中で物件を売却して利益をあげ、投資規模を徐々に拡大していくことも可能です。

医学の進歩で人生100年時代が来るとされていますが、将来のことを考え、50歳で買ったとしても80歳以降も長く安心できる投資法であり、1棟だけでも保有していれば、豊かな老後を過ごすには十分と言えます。

築30年以降も建物が使えるのか？ というご心配には、当社が採用している「劣化対策3等級（最高ランク：75～90年程度、大規模修繕をせず使えるように対策されている）」で建てるのが望ましいでしょう。

コラム

気になる融資事例について
土地探しから始める「新築一棟投資法」を
実践しているのはどんな人？

●金融庁が踏み込んだ不動産融資の引き締め

2017年頃までは、加熱していた不動産投資ブームに後押しされ、不動産投資に積極的な金融機関も多く、ある程度一般的な属性（年収や保有している金融資産、借入残債額、勤務先、勤続年数などの経済的・社会的背景）のサラリーマン投資家であれば、多くの方がフルローンで融資を受け、物件を購入することができました。

しかし、加熱した不動産投資ブームにより収益性を度外視した融資や不正問題が立て続けに起ったことをきっかけに、金融庁が金融機関に対してリスク管理指導に乗り出したのです。

これにより、金融機関は自己資金の割合や無理がある事業計画でないか、立地、賃貸需要など不動産投資のリスクが高くないか、より慎重に、堅実な審査をするようになりました。

以前にくらべれば誰でも取り組めるわけではなく、投資家にとってある程度ハードルが高くなり、融資が引き締められている状況にあります。

しかし裏を返せば、不動産投資における競争相手が激減し、今後は競合物件も激減すると予

想されます。融資が引き締められた現状でも融資が通るのであれば、リスクが少なく将来性があり、資産価値もあると金融機関が認めた物件であるという見方もできます。

●金融機関が求める高い属性

よく、

「他社で相談したら年収2000万円、金融資産5000万円、上場企業勤めでないとダメだと言われた」という方がいらっしゃいます。

金融機関がリスクを避けるために、融資を受ける人の属性を以前より引き上げているというのは事実です。

金融機関が思う、だいたいこのくらいであれば問題なく融資できそうだな、という基準として、そうした高い属性がベーシックなラインであることが多いのです。

物件にもよりますが、不動産投資は融資が通らなければ始まりませんので、どんなにお客様

に物件を買ってほしくても、入口でお断りしなくてはならない、ということはあるかと思います。

●個人の強みを活かした融資付け

この金融機関が求める目安のラインが大前提としてあるにしても、当社ではお客様それぞれの強みを生かして好条件融資のお手伝いをしています。

ここで、他社では断られてしまったかもしれないお客様の融資事例を少しだけご紹介します。

- ・年収ゼロ ※土地は所有している・ある程度金融資産あり
- ・年収800万円 ※マンション区分を複数所有・ある程度金融資産あり
- ・ご両親の土地あり ※父親と連帯債務でのローン

当社でも、ある程度の目安を設けてお話をさせていただくことがあります。が、金融機関によっては、個人の属性の強みを見てもらえることがあります。

投資法や、融資についてのご質問は、WEBでも無料の個別相談が可能ですので、ぜひ一度、コンサルタントにご相談ください。

chapter

6

「新築一棟投資法」が
失敗しない5つの理由／その4

人気物件が高い稼働率を実現する！
設計からこだわる建物仕様

1 稼働率平均99%！ 入居者目線の建物仕様

●本当に入居者が住みたい物件の作り方

物件は立地が命、の3章では、単身者の物件探しはほとんどが賃貸物件サイトの検索によって行われているため、検索で重要視される立地にこだわった物件づくりが大切だと述べました。では、ネット検索をしたあと、単身者はどのように物件を決めているのでしょうか。

2020年に発表された大手賃貸物件サイトの首都圏賃貸契約者を対象とした動向調査によると、単身者が部屋探しをするために不動産屋さんの店舗に訪問するのは平均1・4店舗、実際に見学した物件数は平均2・5件という結果がでています。

部屋探しをする単身者は、賃貸物件サイトで検索した段階ですでに希望の物件を絞り込み、ほぼ決定していることがわかります。

お金（家賃・初期費用）、立地、駅からの距離である程度絞り込み、さらにエアコン、オートロック、フローリングなど、次に優先度の高い条件から順に絞り込み——最終的に検索結果に残るためには、特に人気の設備が充実していること、外観・内観写真で魅力的に見えることが有利になります。

ほかの賃貸物件と差別化し、競争力を持たせるためには「入居者ニーズ」を反映した設備や外観でなければなりません。

●インベストオンライン社プロデュース物件

高利回り高稼働率を実現する高品質な建物ブランド

「新築一棟投資法」を始められるお客様には、当社、インベストオンラインの建物ブランドである「GRANQUE（グランクオール）シリーズ（木造／鉄骨）で企画のご提案をしています。



GRANQUAL 〜グランクオール イメージ



従来の長屋木造アパート イメージ

これまで都心で暮らす単身者向けの賃貸住宅に特化してきましたので、稼働実績、市場調査、建物の価格パフォーマンス分析などをもとに高い稼働率を維持する建物ブランドを確立することができました。

「木造アパート」と聞けば、昔から見かける木造長屋で、安っぽく、古臭いというイメージを抱かれる方も多いのではないのでしょうか。

いかにも「造りの安いアパートです」という見た目では、ネット検索をした時に、外観写真を見ただけで候補から落とされてしまいます。

当社は、木造や鉄骨でもRC造に遜色がないような外観でアパートを建てることのできるため、写真で見ても、実際に内見に来ていただいても、ほかの木造物件にくらべて、かなりの好印象を持つてもらうことができます。

「GRANQUALーグランクオール」は、標準仕様に

・フローリング

・室内洗濯機置き場

独立洗面台



各種ケアグッズを多く収納可能な独立洗面台

キッチン



自炊をする人には嬉しい2口コンロと大容量収納

バスルーム



浴室乾燥機つきで外に干したくない洗濯物も安心

室内イメージ



入り口には下足箱、洗濯機置き場は室内に。オートロックなのでエントランスに誰が来たのか一目でわかるモニターつきインターホンも設置

- ・モニターホン
- ・オートロック
- ・独立洗面台
- ・バス・トイレ別
- ・浴室乾燥機

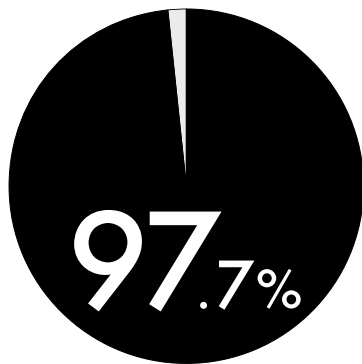
などが含まれています。

入居者に人気の要素を意識した物件なので、同エリアの家賃相場よりも高い家賃で決まるケースが多くなります。

そのため、2019年は年間平均99・4%、2020年は年間平均99・0%の稼働率を維持することができています（インベストオンライン管理物件一年間の稼働率実績）。

●**査定賃料よりも高く決まる！ 成約実績**

査定賃料より 高くor同額で成約した物件



インベストオンラインが管理する物件より一棟あたりの初回
成約賃料で算出（算出期間：2018年5月～2020年12月）

物件購入時に最も重要な判断基準の一つとなる利回り——。その計算のもととなるのが賃料設定です。業者によっては、自社の物件を売りたいがために、実際の相場より高い家賃を設定し、利回りを高く見せているケースがあるので注意が必要です。

一方、当社がこれまでご提案してきた企画物件の査定賃料は、沿線、立地、駅距離、周辺の成約価格や設備などのバラ

ンスを加味して算出されています。

そのため、**査定賃料と同額か、もしくは高い賃料で決まった物件の割合は97・7%と高い数値を示しています。**

97・7%の内訳は、査定賃料と同額で成約した物件が36・4%、査定賃料よりも高く成約し

た物件が63・6%となっています。

「賃料設定が高いのでは？」と心配される方もいらっしゃると思いますが、この数値を見ていただければ、現状の賃貸市場にマッチした金額で賃料を算出していることがお分かりいただけるかと思います。

2 高利回り物件を実現するこだわり設計

●土地を余すところなく効率的に使う設計力

せっかく土地から建物を建てることができるのに、土地を効率的に使えず、間取りも小さくなってしまうのは、高利回り物件を作り上げることはできません。

大手企業や効率的な設計に力を入れない会社の場合、決まった規格の建物しか計画でき

ないこともあります。

こういう場合だと、設計の縛りが厳しく、土地ごとに合わせてぎりぎりまで効率よく建てるという設計がしづらいのが難点です。

優秀な設計士が、品質や仕様は担保しつつも柔軟に設計することで、敷地に合わせた個別の自由設計が可能となり、**土地のポテンシャルを最大限発揮することができるのです。**

それを可能にしたのが当社「インベストオンライン一級建築士事務所」の設計チームです。400棟以上の実績があり、これまで設計したゆうに1000件を超えるプラン・間取りをデータベースとして蓄積することで、一刻を争う土地情報の判断、提案が可能になります。

●75〜90年大規模修繕が不要！建物品質を証明する劣化対策等級3

外観だけでなく、法律に基づき、住宅の性能を評価し表示するための基準「住宅性能表示制

度」にも注目してみてください。

当社の標準仕様では、

- ・ 60分の準耐火構造（通常の木造アパートは45分）
- ・ 75～90年の建物品質…劣化対策等級3（最高ランク）

という一般のアパートより優れた耐久性能提供しています。

劣化対策等級とは住宅性能表示の一つで、この最高ランクの3級（おおむね75～90年、大規模修繕を必要とするまでの期間を伸長するために必要な対策が講じられている）に準拠することで75～90年は大規模修繕が不要になる性能と定義されています。

こうした品質に準拠して建てられた物件は、第三者機関から設計図や現場の検査を受けて、正式に住宅性能評価書を取得することができます。

高い品質と耐久性を確保し防振・防音にも優れていますので、物件を建てられる際には、ぜ

ひ実際に見ていただきたいと思っています。

●間取りが賃料を押し上げる！

高利回り物件にするためには、入居者のニーズにあった建物仕様や設備が大事ですが、部屋の間取りも大きく関係してきます。

同じ1Kだったとしても、賃料がとれる間取り、とれない間取りが存在するのです。

たとえば、ひと昔前に建てられたアパートによくあるような、ユニットバス・トイレ・洗面がセットになった3点ユニットは入居者に避けられがちで、よほど立地が良くなければ入居が決まらず、賃料を下げざるを得ないでしょう。

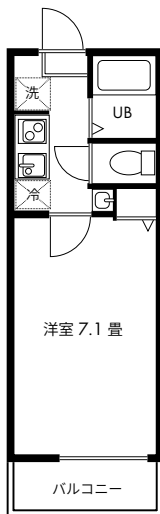
玄関を開けると部屋の奥まで見えてしまったり、トイレ経由で風呂場に入ったりするような、狭い1Rによくある間取りもあまり人気がありません。

設備・仕様が入居者ニーズに合致していて、矩形に近い形の居室が6〜7畳程度の間取りで

賃料

高

低

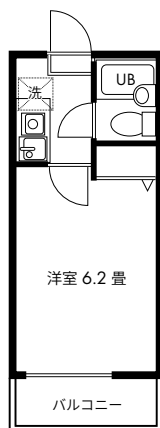


1K、20㎡、7.0畳以上



1R
玄関から部屋が丸見え
居室の形が整形でない
トイレ経路でUBに入る

同じ面積でも居室が広くて
整形のほうが
賃料が高くなる！

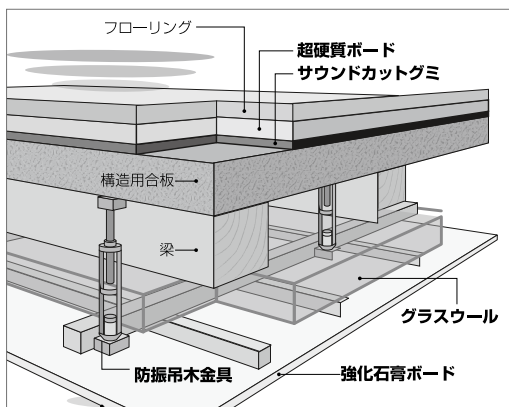


1K
ミニキッチン
UB3点セット

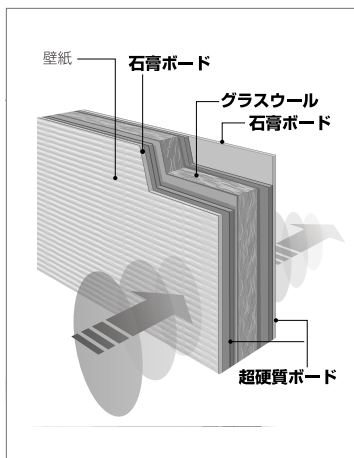
インベストオンライン一級建築士事務所
投資アパート・マンション専門のスタッフが設計

- ・過去 400 棟以上に及ぶ実績
- ・過去案件の間取りをデータベース化
- ・常により良い間取りに更新

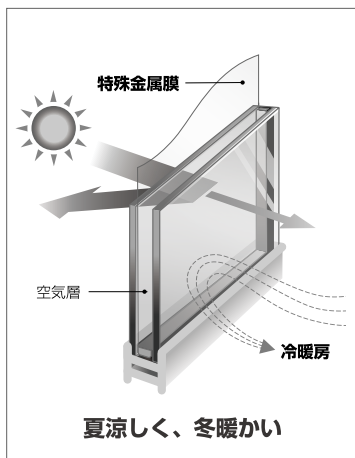
上下階の防音・防振5段階システム



隣室への生活音を軽減する壁構造



断熱・遮音性能の複層ガラスサッシ



あれば、都心までのアクセスが悪い駅や、駅までの距離が遠い物件をあえて選ばない限り、これまでの実績から稼働率が95%を下回る可能性は限りなく低いと考えられます。

●上下階、隣室への防音・防振対策

入居者にできるだけ長く住んでもらうためにも、防音・防振対策は欠かせません。

生活音には、話し声やテレビの音など、空気を伝わって届く音（空気伝播音）、床を勢よく歩くようなドン、ドン、という重い音（重量床衝撃音）、椅子を引いたり、食器のような軽い物を落としたりした時に生じる軽い音（軽量床衝撃音）などがあります。

このようなそれぞれ質の違う音を防ぐため、当社では音の種類によって対策を施しています。また、夏は涼しく、冬は暖かく。冷暖房が効率よく使えるように、サッシには複層ガラスを使用しています。

不動産投資の成功は、どれだけ高稼働率を維持する物件にするか、にかかっています。それには、多くの人が「ここに住みたい」と思う物件にすることが必要なのです。

「新築一棟投資法」が
失敗しない5つの理由／その5

本業に影響なし！

手間がかからない手放し運用

1 大ダメージを避けるための「建物完成保証」サービス

●実際にあった大きな事故事例

「新築一棟投資法」では、土地を購入したあと、投資家と建築会社が直接契約して建物を建て始めます。

同じような方法で、他社で土地を購入、アパートを新築しようとしていた方から、こんなご相談を受けることがしばしばあります。

「土地を買ったものの、予定していた規模の建物は建たないことがわかり、まったく利回りができません」

「建築会社が倒産してしまって、建物が完成せず借金だけが残りました」

こうなると、どちらのパターンも完全な事故です。

当初見込んでいたはずの収支どころではなく、どうやって事態の収拾をつければいいか、損失を最小限にとどめるには、とあちこち奔走しなくてはならなくなり、本業にも大きな影響を及ぼしてしまいます。

●建物が建たない！ をゼロにする建物完成保証

土地探しから始める場合、詳しい建築知識がなければどのような建物が建てられるのか判断が難しいので、一般の投資家の方や不動産会社、専門外の設計士ですら、扱うのは危険です。土地を購入したものの、予定していた建物が建たないという大きな事故が発生することがありますのでご注意ください。

当社では、専門の設計チームによって、そのような事故を起こさず、利益を最大化する建物プランをご提案しています。

また、建築会社の倒産も大きなリスクです。銀行の融資を使って着工金を支払ったものの、倒産して戻ってこない、そのような事例がしばしば見受けられます。もしそんなことが起きると、とても返済できない借人が残り、最悪の場合デフォルトに陥る可能性があります。

こうした「土地を買ったのに建物が建たないのでは？」というご心配をゼロにするため、当社では、**責任を持って建物を完成させる「建物完成保証」サービス**をつけています。

万が一、建築会社が倒産などで工事が続けられなくなった場合は、当社が追加費用なしで建物を完成させることを保証しています。

2 「新築一棟投資法」なら手間をかけずに運用できる！

●仕事と私生活に負担をかけない賃貸経営

一棟ものの不動産投資を始める方の多くは、本業の仕事で責任ある立場として働き、多忙な毎日を送っておられます。

土地、設計、建築会社、建物管理会社など、これらをすべて自力で探して、失敗なく、かつキャッシュフローが得られるように建てるとなると、膨大な時間とコストがかかり、現実的ではありません。

投資パッケージとして成立している「新築一棟投資法」を使えば、再現性をもって収益をあげ、ほとんど手間をかけずに運用していくことができるのです。

●土地選定から入居付け・管理までを支えるワンストップサービス

まず、当社での土地探しから賃貸経営をスタートするまでの流れと、それに関わる専門のチームをご紹介します。

当社ではお客様と最初にお会いして適切な物件のご紹介をするコンサルタントとは別に、契約後の建物打ち合わせから建物引き渡しまでを支える専任の担当者、建物が建ったあとの入居募集と建物管理を代行する専門チームなどがおり、物件探しから物件の運用まで、オーナーの手間がほとんどかからない不動産投資をサポートしています。

- ① 土地情報……未公開を多く含む土地情報を収集する「用地仕入れチーム」
- ② 土地ごとの建物プラン入れ……一級建築士が率いる「設計チーム」
- ③ お客様のご希望に沿う適切な物件パッケージ（土地と建物プラン、収支シミュレーション、融資戦略など）のご提案……お客様の窓口「コンサルタントチーム」
- ④ 土地契約&建築請負契約……契約を安全・安心に進める「契約担当チーム」
- ⑤ 土地決済
- ⑥ 建物プラン打ち合わせ、確認申請手続き……建物引き渡しまでお客様をサポートする「業務チーム」、「設計チーム」
- ⑦ 建築確認、建物着工、建物竣工、建物引き渡し……利益を最大化する設計「設計チーム」

⑧入居者募集、建物管理……入居付けと空室対策、物件の運営とメンテナンスを行う「プロパティマネジメントチーム」

●賃貸経営に不可欠な物件管理

建物が完成すると入居者募集をし、入居者が住み始めてから賃貸経営がスタートするわけですが、この先、物件を管理していくにあたってのもろもろの業務が発生します。こちらは当社の「プロパティマネジメントチーム」が代行します。

ここで、具体的にはどんな業務が発生するのかをみてみましょう。

運営に関わる業務

・家賃などの徴収…家賃の管理や、滞納があれば督促をするなど入居者と直接やりとりが必要になります。

・修繕の手配：水回りの不具合や台風でガラスが破損した場合など、さまざまな修繕が必要な際にそれぞれ業者を手配します。

・退去時の内装工事の手配：退去時のクリーニングや壁紙の張替えなど、次の募集に備え業者の手配をします。

・鍵の保管：入居希望者が部屋を内覧したい場合、希望日にあわせて鍵の受け渡しをします。入居者が入れ替わる際は鍵の交換を行います。

・入居者からの連絡窓口：騒音クレームや水漏れなどいつ起こるかわからないトラブルに対応します。

・空室対策：入居者にできるだけ長く住んでもらうための対策や、退去後の再募集、再入居のため迅速な対処を行います。

・清掃・点検：エントランスや廊下などの共用部の清掃や、電灯がきれていないか、ごみ置き場に回収できないごみが放置されるなど荒れていないか、定期的にチェックを行います。

入居者との契約業務

・入居者募集：募集資料の作成、WEB広告掲載、客付けしてくれる賃貸仲介会社への営業などをしています。

・賃貸借契約、更新の手続き：契約書類の用意、借主の更新意思確認、退去時の立会い、家賃や敷金の精算など契約に関わる対応が必要とされます。

ざっくりと挙げてみただけでも、物件管理にはこれだけ多くやる必要があります。

特に、入居者から設備の故障や不備などの連絡、近隣へのクレームは、できるだけ早い対応が必要になるので、日中や夜間を問わず、いつ鳴るかわからない入居者からの電話に瞬時に対応を迫られることになります。

これは、本業があり、忙しく働く方にとっては大きな負担で、時間的にも精神的にも厳しいのは間違いありません。

当社では、こうした賃貸経営に関わる業務をすべて物件管理専門のプロパティマネジメントチームが行い、入居者からの連絡には24時間対応可能なシステムを導入しています。

賃貸経営をスタートさせたあとは毎月入ってくる家賃の確認と、管理チームの報告にお応え
いただくだけで手間はほとんどかからず、手放しで運営をすることが可能になります。

コラム

これなら安心！
もう一つのサブリース

● 社会問題化したサブリース業者トラブルと定着したイメージ

「サブリース賃料（家賃保証）は下がることはない」

「家賃収入は将来的に確実に保証される」

と言われてアパートを建てたのに、家賃を減額されてしまったり、サブリース業者の破綻によって契約解除を迫られたりといったトラブルが発生し、一部で社会問題にまで発展したサブリース問題――。

2020年12月には、契約の適正化のため必要な規制を設けた「サブリース新法」と呼ばれる「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行されました。

賃貸需要のない土地に「家賃保証されるサブリースがあるから」とアパートを建ててしまったオーナーは、家賃を大きく減額されても、入居者の見込みも立たず、空室よりはましだからと泣き寝入りをする事態に追い込まれました。

こうしたトラブルによって、一般的に「サブリース＝家賃保証」と認識され、「サブリース＝危ない」というイメージがついたのです。

●サブリースの本来の意味は「転貸」のこと

サブリースとは、管理会社がアパートやマンションをオーナーから借り上げ、管理会社が入居者に転貸する仕組みのことをいいます。

オーナーはすべての入居者とそれぞれ直接契約を結ぶのではなく、管理会社とだけ契約を結びます。つまり管理会社がオーナーと入居者の間に立つ形になり、オーナーから見た借主は管理会社だけということになりますので、手間がかりません。

一方、入居者から見た場合、貸主は管理会社になりますので、入居者からのクレームや問い合わせはすべて貸主である管理会社が対応し、オーナーが直接対応することはありません。

また、入居者との間で起きるさまざまな問題や、家賃滞納などに関わる訴訟なども貸主である管理会社が対応してくれます（もし、オーナーと管理会社が契約解除になった場合は、オー

ナーは管理会社と入居者がとりかわしている従前の契約を引き継ぐことになります）。

●従来の「家賃保証型」と、当社が採用する「パススルー型（賃料保証がない）」の違い

従来の「家賃保証型」サブリースは、「家賃保証」や「空室保証」とも言われます。サブリースと聞いて一般的に思い浮かべるのはこちらです。

毎月、一定の家賃が入るため空室や滞納があっても収入が安定するのがメリットです。

デメリットとしては、満室家賃の85～90%くらいしか入ってこないため、稼働率の高い物件では実際の家賃よりも少ない金額しか得ることができません。そのうえ実際には契約期間中や更新時に家賃が減額される可能性もあるため、当初の金額がずっと保証されるわけではありません。

一方、当社が採用している「パススルー型」サブリースには家賃保証がありません。

サブリース（転貸借）の仕組み



従来の 家賃保証型サブリース	家賃保証がない パススルー型サブリース
メリット	
●空室や滞納があっても一定の家賃が入るため収入が安定	●入居率があがるほど収入が増加する ●費用が家賃の 5 ～ 7% に抑えられる
デメリット	
●費用が家賃の 10 ～ 15% かかる ●「家賃の減額」があるため、当初の保証家賃からだんだん下がっていく可能性が高い	●空室があると収益が低くなる

INVEST ONLINE

**契約終了まで無制限の滞納保障
+
明け渡し訴訟費用負担**

管理会社がオーナーから物件を借り上げ、それを入居者に転貸するところは同じですが、家賃保証はなく、実際の家賃収入から一定の管理費用だけを控除した金額がオーナーに支払われます。

メリットの一つは、管理費用が家賃の約5%～7%で「家賃保証型」より安く設定されていることです。入居者が払った家賃から管理費用を控除した金額が全額受け取れるので、入居率が90%以上くらいに上がると家賃保証型よりも収入が増加します（ちなみに当社物件の入居率は平均で98～99%程度です）。

デメリットを挙げるとすれば、空室があるとその分収入が低くなるという点です。

「パススルー型」サブリースはあまり知られていませんが、入居者との契約や、訴訟の矢面に立たなくてもよいというサブリース（転貸）のメリットを生かしつつ、稼働率が高い物件では本来の家賃収入を得ることができるという内容です。

「新築一棟投資法」のように、しっかりと賃貸需要がある物件であれば、わざわざ高い管理

費用を支払い家賃保証をつけてまで収入を下げる必要はありません。

当社では、管理手数料5%でこの「パススルー型」サブリースでオーナー様と契約させていただきます、賃貸経営に必要なさまざまな業務を入居者との間に入り代行しておりますので、一般の管理会社よりオーナーにかかるリスクや管理の手間が大幅に少なくてすみます。

また、家賃滞納リスクについても、一般的な管理会社では期限つき（3ヵ月までなど）の滞納保証が多いなか、契約終了日まで全期間の滞納を保証するプランに加え、入居者との明け渡し訴訟の費用も当社で負担となっていますので、さらにご安心いただけるかと思えます。

chapter

8

実 例 紹 介

●「GRANQUAL〜グランクオール」の実例

当社の建築ブランド「GRANQUAL〜グランクオール」は、市場調査と過去の実績データに基づき、高稼働率を維持できるように、入居者に人気の設備、仕様で建てるとお伝えしてきましたが、実際の雰囲気を経験していただきたいと思っています。

当社にセミナーやご面談でお越しいただいた方には、まずイメージをつかんでいただくために併設のモデルルームをご案内しています。

また、部屋の中だけでなく、外観や共用部など建物全体を見学できるように、都内にある物件の一角をモデルルームにした完成物件もご用意しています。

土地探しから始めるので、最初は土地物件を見ただけではイメージが付きにくいと思いますが、実物を見ていただき、どんな建物のオーナーになり、どんな部屋に入居者が住むのか、ぜひ一度ご覧ください。

完成物件モデルルーム



●遠方、多忙、外出自粛の際にはオンラインでご案内

遠方もしくは多忙なため現地見学に行けないという方には、オンライン内覧もご用意しています。

また、お客様ごとに個別に行う物件のご紹介も、オンラインでご案内できますのでお気軽にお問い合わせください。

次ページからは、実際に当社がコンサルティングした、土地探しから始める「新築一棟投資法」の実例物件の一部をご紹介します。

オンライン内覧でのご案内



WEB上でお客様とコンサルタントが同じ画面を見ながら、建物の中を進んでいきます。標準仕様のご案内や、各設備の内容、仕様のポイントをご説明しています

東京メトロ有楽町、副都心線「池袋」駅徒歩 10 分・木造・12 戸



東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅徒歩3分・鉄骨・9戸



都営大江戸線「練馬春日町」駅徒歩4分・木造・12戸



南武線「西国立」駅 徒歩 4 分・木造・12 戸



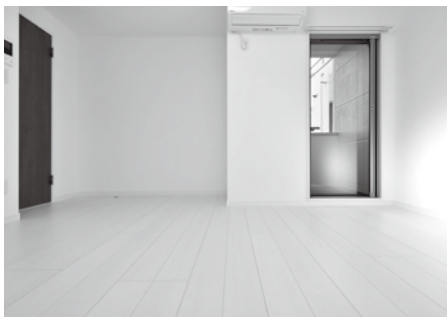
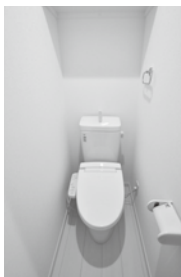
東武東上線「北池袋」駅徒歩6分・木造・12戸



京急本線「京急蒲田」駅徒歩9分・木造・12戸



東京メトロ副都心・有楽町線「小竹向原」駅徒歩8分・鉄骨・8戸



京成金町線「柴又」駅徒歩 6 分・木造・12 戸



東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅徒歩６分・鉄骨・１２戸



chapter

9

お客様の声

ここでは、当社のサポートで実際に新築一棟投資を行ったお客様の声をご紹介します（お客様を対象としたアンケートの内容を、お客様の許可を得て記載させていただきます）。

●会計事務所勤務 M様

・「新築一棟投資法」を知ったきっかけは何でしたか？

まず、「建売の新築アパート」を1棟買って、不動産投資に参戦しました。

1年が経ち、次の物件を物色したのですが、市場の過熱感からか、なかなか自分の基準を満たす物件にめぐりあえなかったのです。そんな時、インターネットで「新築一棟投資セミナー」の案内を見つけました。

・中古物件でなく、「新築一棟投資」に踏み切った決め手はどこですか？

1棟目の建売物件を買った経験から、「客付けや修繕の手間がかからない」といった新築の

優位性を認識しましたね。

また、市場が加熱するなかで一定の利回りを確保しようとしたら、建売を購入するのではなく、自分で土地取得から設計・建築に関わる必要性を感じた、というのも決め手の一つになりました。

・「新築一棟投資法」で良かったと思ったところはどこですか？

まず、中古よりも長期間の融資を受けられる点。

2つ目は、品確法やメーカー保証により、建物の躯体や備品・設備についての欠陥リスクが低減される点ですね。

また、3つ目は、新築で東京圏・好立地だからこそその強みなのですが、客付けや修繕の手間がかからない点が良かったと思っています。

・「新築一棟投資法」をどのような方におすすめしたいですか？

普段忙しくて、「客付けやメンテナンスに時間をかけられない」というサラリーマン大家さ

んにおすすめしたいですね。

・初めて建てる方でも、設計に不安などはないものでしょうか？

担当の方が、施主である私の意向を尊重しつつ、設計士や施工業者との協議や、工事の進捗管理をリードしてくれたので、そこまで不安に感じることはありませんでした。

また、専門用語や業界の慣習を素人にも判りやすく解説してくれたのも安心につながりました。

・当社のここが強いと思ったところは？

多くの不動産仲介業者と付き合いきましたが、やはりこの「利回りを確保できる土地の発掘能力」はダントツですよ。それに、想定家賃や建築コストの見積が現実的で、誇大広告の多い業界のなか、誠実性も感じました。

・新築一棟物件を建てるにあたって、お悩みになられたことはどんなことでしたか？

やはり、立地は気にしました。この先、地震などの災害リスクはないか、競合アパートが近くにあるか、などです。

・家賃収入（空室）に不安はありましたか？

「新築一棟投資法」は空室率100%からの客付けとなるため、確かに「ちゃんと全室稼働するのか？」という不安がありました。

ですが、蓋を開けてみると募集開始した12月末までに1室を残して満室、その残り1室も3月の竣工までに満室になったんですよ。

・依頼して良かったと思うことは？

融資付けで紹介してもらった金融機関と、地元信金とで比較したのですが、当時金利2%程度が普通だったところ、1・2%、30年という好条件を引き出すことができたのが大きいですね。

・「新築一棟投資法」を知ったきっかけは何でしたか？

自分にぴったりの不動産投資法はないか、と色々調べていくうちに、「新築一棟投資法」のホームページにたどり着きました。

一度、話だけでも聞いてみようと面談を申し込んだのです。面談し、この投資法なら自分に合っているのでは、と感じてますます興味がわいてきました。

・中古物件でなく、「新築一棟投資」に踏み切った決め手はどこですか？

中古だと、物件や入居者にどんな問題があるか、事前に分かりにくいですね。中古物件はそこが不安だったのです。

それに、キャッシュフローでみると、中古と新築でほとんど変わりがなかった。じゃあ、中古のような不安がない新築に取り組んでみよう、と決めました。

「新築一棟投資法」では、土地から探せるので好立地の物件が確保できますし、デザインや間取り、設備も最新のもの。イチから自分の投資物件をつくり上げる、という面でとても充実していたと感じています。

・「新築一棟投資法」をどのような方におすすめしたいですか？

新築一棟を手に入れたことによって、子供の教育費や老後の不安は完全に消えました。

ですので、教育費、老後、雇用への不安が少しでもある方にはぜひチャレンジしてみてくださいと思います。

・初めて建てる方でも、設計に不安などはないものでしょうか？

最初は不安でしたが、専任の担当さんや建築会社の方から丁寧な説明を受けたので、徐々に不安はなくなりました。

自分でも関連書籍（入居者ニーズ調査やリフォーム関連）を読み、不安を解消するための質問のポイントを押さえることができた、と思っています。

・当社のここが強いと思ったところは？

建売業者と違って多額な利益を乗せていないため、市場とくらべて、「高利回りが確保できること」が強みだと思っています。

●歯科医師 丁様

・中古物件でなく、「新築一棟投資」に踏み切った決め手はどこですか？

中古物件ですと、入手するまでの管理状態によって、建物の状態はまちまちですね。

修繕費用などの出費がどの程度かかるのか、入手しないと分からない、という部分が不安でした。

一方、「新築一棟投資法」だと、銀行から長期の融資が引きやすく、実際のキャッシュフロー

が大きいことが魅力だったんです。

そして、売却を検討する際にも、築浅なので売却がしやすいという出口戦略の取りやすさも大きな魅力でした。

・「新築一棟投資法」で良かったと思ったところはどこですか？

入居募集を開始するとすぐに反応があり、竣工時点で満室になりました。

それに加えて建物も設備も新しいので、修繕などの心配はなく、まったく手がかかりません。私は本業が忙しいので、非常に助かっていますね。

・「新築一棟投資法」をどのような方におすすめしたいですか？

新築で都内、駅近という好立地もあり、客付けも苦労がなく、ストレスが溜まりません。立ち上がったからはまったく手がかからないので、本業が忙しい方におすすめですよ。

・当社のここが強いと思ったところは？

いくつかポイントを挙げるとすれば、

- ・資産価値のある土地の紹介
- ・客付けに適した設計アドバイス
- ・優良な設計士・建築会社の紹介
- ・税理士の紹介

など、入口から竣工に至るまで、素人にも万全なアドバイスをいただけたところですよ。

- ・新築一棟物件を建てるにあたって、お悩みになられたことはどんなことでしたか？

中古にくらべれば、賃料収入が入るまでに時間がかかることが気がかりでした。

それに加え、無事立ち上がるのか、立ち上がって客付けが問題なくうまくいくか、ドキドキしていました。

- ・家賃収入（空室）に不安はありましたか？

正直不安はありましたね。

ただし、土地を購入する前にはその土地の入居者ニーズについて、担当さんを通じ第三者（投資物件管理会社）から意見を頂いたことに加え、自身でも調査を重ねて、一つずつ不安材料を潰していきました。

・依頼して良かったと思うことは？

素人では難しい新築投資について、全面的にサポートいただけれる点です。

算作代表以下、皆さん丁寧にサポートしてくださいましたし、不安なことは何でもコンサルタントの方に質問をすると、すぐに回答をいただきました。

ほとんどストレスを感じず、「新築一棟投資」を行なうことができたので、感謝しています。

おわりに

初めての不動産投資を検討されている方、すでに物件をお持ちで規模拡大を目指している方、本書をお読みいただきありがとうございます。

かつては私も、不動産投資関連の書籍を読み、数多くの投資セミナーに参加して情報収集をする駆け出しの不動産投資家でした。

私のこれまでの投資経験と、当社が積み上げてきた実績、再現性あるノウハウをパッケージにした投資法を皆様にお役立ていただければと思います、本書にまとめることとなりました。

近年の不動産ブームの発端になった、ロバート・キヨサキ氏の名著『金持ち父さん 貧乏父さん』をお読みになった投資家の方はかなり多いのではないのでしょうか。

その本で書かれていたように、働けど働けど楽にならないラットレースから抜け出すためには、資産を構築しながら、その資産がお金を生む仕組みを作らなければ、いつまでたっても楽

にはなりません。普通に働いているだけでは、老後を豊かに過ごすために十分な資産をつくることも困難です。

不動産投資という手法は、資産家ではない一般の方が新たに資産を構築し、終わりのないラッシュトレースから抜け出す、もしくは老後を豊かに過ごすための十分な資産を作るには大変有効な手段です。

しかし、不動産の購入という非常に大きな買い物は、安易に行えば、大きな危険がともないます。

不動産投資において重要なのは「物件探し」よりも「計画性」です。

多くの情報を集め、しっかりとした知識と情報に基づいて、戦略と計画をたて、十分な検証を行ったうえで、ベストな投資を進めなければ必ず失敗してしまいます。

ちょっとした知識や情報の差が、大きな違いを生むことにもなるのです。

私の知る限りでは、土地探しから始める「新築一棟投資法」は今、最も有効な手段の一つではありますが、ほかの投資法も含めて情報を収集し、そのなかでご自身にマッチした最適な投資法を見つけていただけたら、と思います。

また、本書にまとめた考え方やノウハウは、すべての不動産投資に通じるところがありますので、少しでも多くの投資家の皆様のお役に立てることを心より願っております。

最後に、ここまで当社を支え、応援していただきました投資家の皆様、そのほか多くの関係者に深く、お礼を申し上げます。

2021年4月

株式会社インベストオンライン代表

箕作大

箕作 大（きさく だい）

1974 年 10 月生まれ。神戸大学大学院 情報知能工学科卒。
株式会社インベストオンライン代表。

IT 企業を経営するうち、多くの投資家に出会い、自らも投資家を志す。東京都内に土地探しから始めて、賃貸併用住宅を新築。その後、賃貸併用住宅で培った土地探しから始める新築のノウハウを多くの人に提供することを目的に、コンサルティング事業をスタート。

中古の投資物件の利回りが急激に低下するなか、中古よりも高利回りを実現できる、土地探しから始める「新築一棟投資法」の提案をスタートさせると、多くの投資家に支持され、これまで 400 棟以上の新築物件をサポート。現在に至る。

特別版／手間をかけずかんたんに 1 億円の資産を作る！

土地探しから始める不動産投資が失敗しない 5 つの理由

2021 年 4 月 1 日 初版

著者 箕作 大
発行 株式会社インベストオンライン
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 3-2-7 KDX 新宿ビル 11F
電話 03-3340-0411（代）FAX 03-3340-0412
<https://invest-online.co.jp/>

編集・本文デザイン 山本 果代
カバーデザイン・イラスト 笠原 拓三
印刷 東京リスマチック

©2021 Dai Kisaku

本書の一部、あるいはすべてを無断で複写印刷、コピーすることは、法律で認められた場合を除き、著作権者の権利の侵害となります。