

人口一極集中!

東京圏に優良資産をつくる!

「新築一棟投資法」シリーズ

土地探し から始める 不動産投資

箕作 大
Kisaku Dai



クラブハウス

はじめに

・加熱する不動産投資ブーム！ 利益が出せるような物件はほとんどない？

ひと昔前、不動産投資といえば、ひと握りの限られた人だけが行うものでした。

その頃は競争も少なかったため、掘り出し物の中古物件を入手することもできました。わけあり物件を破格の値段で入手できることも、しばしばありました。

しかし、今はそんな時代ではありません。

ごく普通のサラリーマンの方々までもが不動産投資に参入し、日本中で多くの人在必死になって物件を探しています。その結果、**物件の争奪戦は激しくなり、物件価格が高騰、利回りが急激に低下**しました。

すでに評価の高い地方の中古RCマンションにも出物はありませんし、融資がつきにくいような築古の中古アパートでも、なかなか利回りが高いものにはめぐりあえません。

そんな状況のなかで、ぎりぎりキャッシュフローをプラスにするのが精いっぱい、決して条件の良くない物件でも飛ぶように売られています。

地方都市の利回り10%（借入金利4・5%）程度の中古物件にも買付が殺到し、物件をしっかりと確認する間もなく急いで契約しなければ、物件は買えません。

もはや一般投資家の方には、大きなキャッシュフローやキャピタル・ゲインが出る物件を入手することなど、非現実的な話になっているのです。

いきなり不動産投資のマイナス面を申し上げて、皆さんのやる気を挫いてしまったかもしれません。しかし、皆がうらやむ高利回り物件が購入できたのは、今や昔の話。

もう従来の方法では、キャッシュフローを十分に生み出す不動産投資は難しいということを、まずご理解いただいたほうがいいと思います。

・人口減少が明らかかな地方物件は危険

前述したとおり、昨今の不動産投資ブームで物件の利回りが急激に下がっています。

キャッシュフローを出すためには、利回りの出る地方都市の物件を購入するしかないといった状況です。

しかし、よく考えてください。

今後日本は、未曾有の人口減、少子高齢化社会を迎えます。一部の都市を除くと、人口が半分以下になり、消滅する都市さえ出るのでは、とされています。

今は良くて、将来的に経営が苦しくなるのは火を見るより明らかです。そのような物件を購入して、いつまで保有するのでしょうか？

人口動向を予測し、売却時期を決め、出口戦略が明確であれば良いかもしれませんが、もししっかりと調査してみれば、売らなければならない時期はそんなに遠い将来ではないかもしれません。それ以上保有していると、売りに売れない悲惨な状況を生み出す可能性があります。

一方、**将来的な展望**として、**唯一人口が増えると予測されているのが東京圏**です。

名古屋圏、大阪圏も人口減少に転じたなか、労働人口である単身者は、地方から東京圏に一極集中し、今後長期にわたって単身者向け賃貸市場が拡大します。

東京オリンピックの開催決定により、東京は国際都市としてロンドン、シンガポール、香港などと肩を並べるべく、唯一大きく発展していく都市なのです。

それを考えると、もし投資不動産を持つのであれば、**発展していく都市の周辺、いわゆる東京圏に限定する**というのが、いまさらながら当り前だと考えられます。

しかし、そのようなことは大半の投資家は分かっているはずですが。

ではなぜ、東京圏以外で投資物件を保有するのでしょうか？

答えは簡単です。東京圏は競争が激しく、利回りが出ないので、儲からないと判断しているからです。だからといって、今は良くても将来的には大損をしてしまうかもしれないような地方物件を保有していいことにはならないはずですが。

一度、冷静にご自身の保有している物件の将来性を調査、検証してみることを強くおすすめします。

・今でも堅実に大きな利益を生む投資法があった！

ここまで不動産投資についてネガティブな話をしてきましたが、当然、不動産投資を否定することが本書の目的ではありません。今の厳しい状況の中でも堅実に利益を出すことができる不動産投資法があるのです。

それが今回、本書でご紹介させていただく「新築一棟投資法」という投資法です。

中古物件や建売物件を購入しても、本当に将来に渡って利益が出せる物件を入手することは今や困難になったことは前述しました。

そこで発想を転換し、良い土地を探して購入し、そこに新築でアパート・マンションを建ててしまおう、というのが「新築一棟投資法」の概略です。

言うのは簡単ですが、これを実現するには多くのノウハウが必要となり、それを結集したものが本投資法になります。これを使えば、今でも再現性をもって、堅実に大きな利益を生むことができます。本書では、この「新築一棟投資法」という不動産投資法をご紹介します。

この投資法の特徴としては、

- 新築でも中古以上の利回り
- 明確な出口戦略
- 安定した収入と支出
- 東京圏の好立地に限定し、長期的に高稼働率、資産価値を維持
- 好条件で融資を受けられる
- 法人設立による消費税還付、所得税の節税

など、最終的に多くのキャッシュを手にしたいただける内容となっております。

私はこれまで、土地探しから始める「新築一棟投資法」にマトを絞り、さまざまなノウハウの実践を積み重ね、いろいろなテクニクを集めて、新たな投資法として確立してきました。

これまで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。

投資家のなかには、

「不動産投資のセオリーは中古だから」

「新築は利回りが低いから」

と、目まぐるしく動く不動産投資トレンドを考慮せずに、中古物件ばかり探している方がいます。

投資家にはお忙しい方が多いので、常にアンテナを張って投資情報を更新していくのは大変だという側面もありますが、ここで不動産投資に求めていることに立ち返りましょう。

「物件を買う」のが目的ではなく、「お金を儲けて豊かになる」ことが目的のはずです。

だとすれば、「中古とくらべてリスクが少なく、お金が儲かる新築投資物件」を買うことができれば、過熱した市場のなかから、出てこない物件を探さなくてもすみます。

本書は、当社が確立した投資法とその理論を1冊の本としてまとめた書籍『新築一棟投資法』（2015年）に新たな要素を加え、目まぐるしく動く市況に即した内容にリニューアルした改訂版

となります。

なお、本書で解説した手法は、いくつかの投資テクニックの組み合わせで成り立っていますので、部分ごとに見ても、ほかの投資法にも十分活用できるものです。

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

土地探しから始める 不動産投資

●はじめに — 2

●第1章 中古物件の利回りが急落！
ついに新築の利回りが中古を逆転した — 15

1 儲かるはずの中古の利回りを新築が超えるという逆転現象 — 16

2 中古、地方物件のリスク：すでに中古物件を買う意味はない？ — 22

●第2章 新築一棟投資なら、今でも大きな利益を出せる — 27

1 「新築一棟投資法」は確立された必勝パターン？の投資法 — 28

- 2 高い収益性を実現するための基本「物件選び4項目」—— 30
- 3 新築だからこそ！ 明確な出口戦略 —— 34

●第3章 「表面利回り」だけじゃない！ 圧倒的に高い「実質利回り」 —— 41

- 1 直接契約でコスト圧縮！ 業界の常識を覆した高利回りのワケ —— 42
- 2 新築物件の安定した収入と支出 —— 49

●第4章 土地探しは東京圏・駅近に限定する —— 57

- 1 東京圏に一極集中する人口動向と増える単身者世帯数 —— 58

●第5章 圧倒的に有利な融資条件！

「低金利」「借入期間30年〜35年」「少ない頭金」 —— 63

- 1 好条件の融資を受けるための重要ポイント —— 64

2 買う時も売る時も、住宅性能評価で融資期間が延びる！ — 72

●第6章 法人設立でキャッシュフローが大幅にUP！ — 75

1 不動産投資は税金との戦い！ — 76

2 法人で購入するメリット — 78

3 法人で投資物件規模を拡大する — 89

●第7章 高い稼働率を実現！ 人気物件になる建物の魅力 — 93

1 やたらと高い稼働率には騙されるな！ 業界の「高稼働率」のカラクリ — 94

2 「入居者ウケ」する人気物件の特徴 — 96

●コラム 土地探しから始める「新築一棟投資法」の

メリット・デメリット — 108

●第8章 土地探しから始める「新築一棟投資法」お客様の声 — 113

●第9章 土地探しから始める「新築一棟投資法」実例紹介 — 129

●あとがき — 144

サンパル

サンプル



第1章

中古物件の利回りが急落！
ついに新築の利回りが中古を逆転した

マンション

1 儲かるはずの中古の利回りを新築が超えるという逆転現象

・投資家たちがもてはやした「中古」の利回りが急落！

不動産投資では、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、というのが今までのセオリーでした。

しかしながら、昨今の不動産投資ブームの過熱により不動産価格が高騰し、中古の投資用アパート・マンションの利回りが急激に低下しています。今やまともにキャッシュフローが出る物件を入手することは困難となりました。

もちろん、物件によっては、たまたま高い利回りの優良な中古物件が出る可能性も0ではありません。が、よほどの経験や情報がなければ手に入れるのは困難で、再現性もありません。

不動産投資はしたいが、欲しい物件を手に入れることができない、という投資家がかなりの数、存在しています。

・業界の常識を覆し、中古を逆転した利回り

大手不動産投資ポータルサイトでは、2011年と2016年の中古物件と新築物件の利回りをくらべてこのように発表しています。

「『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」

これを見ても、とりあえず中古投資、という流れは大きく変わってきていると言わざるを得ません。不動産投資の手法は銀行の融資姿勢にも大きく左右されるため、その時代、時期の情勢によってどの手法が利益を出しやすいのかが、刻一刻と変化していきます。

そこで私が提案するのが、**土地探しから始める「新築一棟投資法」**です。

不動産投資をするにあたって、すでに完成している中古物件や建売の物件を購入するのではなく、

その名のとおり建物の建っていない土地から探し、そこに新築でアパート・マンションを建てようという投資法です。

・中古の利回りを凌駕できるのは、「土地探しから始める」から

土地探しから始める「新築一棟投資法」では、物件を土地探しから始めることで、今でも新築で中古物件以上の利回りを実現しています。

東京圏の場合、すでに競争が激しく、しっかりとキャッシュフローが出せるような中古物件は市場に出まわることがほとんどなく、入手することは事実上困難です。それにくらべると土地探しから始める「新築一棟投資法」の場合、物件探しの難易度も高く、まだ投資法が広く浸透していないため、今でもお宝物件を見つけることが十分可能なのです。

・「利回り」と「インカム・ゲイン」、「キャピタル・ゲイン」