

Rich Dad Poor Dad Letter

Robert Kiyosaki

8月号 Part1

好条件で儲かる物件を手に入れるには？



菅野 譲
(かの ゆづる)

新型コロナウイルスが騒がれてから、早いもので数か月が経ちました。

当初はコロナショックという言葉も出るほどで、株価などにも大きな影響が出ました。

そして、今では・・・新型コロナウイルスが収束する気配も無く、世界的に感染者も増えています。自粛ムードも強い中、経済活動が制限されているわけですが、経済に与える影響も少なくないでしょう。それでも、株価は落ちついているように見えますし、収益不動産の相場にも大きな変化は見られません。

これから経済状況を反映して一気に下がるかもしれませんし、

皆が『相場が下がるのを待っている』と口をそろえて言っているときには下がらないのかもしれません。

ということで、まだまだ収益不動産は高止まり相場の中にある状況かもしれません。

(※ニュースレターの最後に根拠データがあるのでご参照ください)

高止まり相場でも良い物件を購入できるのか？

コロナショックでお買い得な物件が出たら良いなあ～と思っていたのは確かですが、すぐにそうならなかったからと言って、打つ手が無いわけではありません。高止まり相場の中でも買うに値する物件は出てきます。

実際、インターネットを見ていても、お買い得な物件を買った人は多くいます。

ただ、そういう記事を読んだ人から・・・

そんなに良い物件なら業者が買うはずだ！

出まわっている物件に良いものは無いじゃないか！
どうせ、コネとか何かがあるから買えるだけでしょ…

なんて言葉もよく聞きます。でも、地道に努力を続けていれば、お買い得な物件は本当に見つかるんです。
こればかりは、実際にやっている人にしか分からないと思いますが、私は断言できます。

確かに、ざーっと見るだけでは普通の物件しか見つからないでしょう。それが相場ですから当然です。でも、地道に毎日コツコツと探していると、いつかは『おっ！』と思う物件が出てくるはずです。そういう相場よりもお買い得な物件を見つけることができるのも不動産投資の醍醐味です。

過去を振り返ってみると、2013年頃までは安い価格の物件を見つけやすい時期だったと思います。でも、それから数年後には高止まり相場に突入して今に至ります。

では、お買い得な物件を買えなかったか？　と言えば、全然そんなことはありません。

お買い得な物件というのは、見つけた時点で数百万円～数千万円儲かったようなインパクトがあります。運営していくけばさらにインカムゲインも積み上がります。そう考えると、1年にたった1棟だけ見つけたとしても十分な収入になります。だから、私は毎朝欠かさずに物件情報をチェックしています。

物件探しは地味な作業で、ほとんどは無駄になります。いくらやっても無駄な時間が過ぎゆく毎日です。ただ、続けることで物件探しのスキルも自然に上がるし、ツテも増えます。何よりも、、、行動していない人には絶対に幸運は訪れません。

しかも、今はコロナショックの最中ですから、売る側も少し弱気です。だからこそ、私はチャンスだと思ってます。高騰相場の最中だから…と諦めるのではなく、こんな時期でも腐らずに探すと良いことがあると思います。

事実、私は、最近100万円の戸建ての物件を購入しました。
1000万円の間違いではなく、本当に100万円です。

「たった100万円で戸建て？ワケありのヤバい物件なんじゃ・・・」と思われるかもしれません、土地が200坪以上もあって、庭いじりができる、5LDKの2階建ての物件です。

立地もA市とB市の間の交通量の多い幹線道路沿いなので利便性も良いです。

いわゆる「築古戸建て物件」です。

私の見立てでは、本来の相場なら500万円でもおかしくない条件の物件です。

それがたったの100万円で売却された理由は、家主が東京在住の方で、相続で持っていてもしょうがないので

不動産を手放したいというものでした。

この物件を400万円かけてリフォームしようと考えています。
(リフォームが済んだら。あなたにもお見せしたいと思います。)

利回りはどうなるのか？

100万円で購入して、400万円かけてリフォームしますから、トータル500万円かかります。

賃料は6万円前後取れそうな物件ですので、年間家賃収入が72万円、トータル価格が500万円ですので

表面利回り14.4%です。

これだけだと、普通の利回りじゃないか？と思う方もいると思いますが、これを収益物件としてではなく、5年後に中古住宅として売却したらいくらになると思いますか？

私は少なくとも1000万円以上で売却できると考えています。

不動産は、収益物件以外にも、違う利用法がないか、別の目線で見ることも重要です。

インカム

$$\text{年間家賃収入 } 72 \text{ 万円} \times 5 \text{ 年} = 360 \text{ 万円} \text{ (家賃収入見込み)}$$

キャピタル

$$\text{売却価格 } 1000 \text{ 万円} - (\text{原価}) 500 \text{ 万円} = 500 \text{ 万円} \text{ (売却益見込み)}$$

トータル

$$360 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円} = \text{利益見込み } 860 \text{ 万円}$$

このように、収益物件を、ずっと所有するだけでなく、売却して利益が出るのも出口戦略の不動産投資です。

この事例のように、今のような時期でも、お買い得な物件チャンスがどこにあるかは、実際に見て、探してみなければ絶対にわかりません。

不動産価格について

自己資金が少額で不動産投資をどう始めていいかわからない。

そんな方には、一つの方法として、地方の投資物件がおすすめ

不動産投資は、金額が大きくなれば、リターンが大きくなりますが、当然初期費用が高額になります。

誰でもすぐに現金1000万円を出せるかと言えば、難しいです。

そのため、いざ始めようとしてもリスクを恐れて慎重になります。

また、首都圏・主要都市では不動産はとても高額です。

であれば、不動産投資の利回りが同じなら、購入金額が低ければ、初期費用が低ければ始められるはずです。

そこで総額、初期費用、自己資金を低く抑えるためには、地方の物件がおすすめです。

下記の例でお話ししていきましょう。

例 東京で1億円の投資物件・利回り4%の物件 年間利益400万円

地方で1億円の投資物件・利回り4%の物件 年間利益400万円

地方で1000万円の投資物件・利回り4%の物件 年間利益40万円

もしもですが、失敗を考えたとき、1000万円で始めればリスクも金額が10分の1です。

もうすでに1億円の予算が確保できている方ならば、地方で10件購入が可能ですし、

あっという間に経験値が10倍になります。

地方での利回り4%の物件は低リスクな物件がとても多いです。

(例) 大型の病院や県庁近隣の駐車場等

ネットの検索を見ても、地方だと利回り10パーセント以上の物件も多くあります。

利回りが大きく、リターンが大きいのも地方投資の魅力です。

または、銀行でうまく融資を受けることができれば、少額でも大きな投資をすることができます。

最近とある人の不動産投資の話しを聞きました。

その方は、約10年前に不動産投資を始めた方でした。

1億3000万円の物件を約10年前に購入し、その際の銀行借入金額が1億2500万円

その当時、年収が300万円程度の派遣のような仕事だったそうです。

その物件から入ってくる家賃収入は、年間約1400万円
今、現在売却したら、倍の価格で売却できるとのことでした。

銀行は融資の仕方が様々です。

融資担当者や支店長が変われば、融資の貸し出し姿勢が変わって、うまく融資を受けることもあります。

自分なりの不動産投資方法を探していきましょう！

ちょっとためになる話し

最近あった、あるマンション大家の話をします。

私の会社の従業員が、中古の区分マンションを複数所有しているのですが、

その所有している全国にあるブランドマンションの管理会社からこんな通知文が届きました。

ガスの点検のため

「入居者」または、「大家」が立ち会ってください。

○月○日（平日） ○時

立ち合いが出来ない場合には、別途 金○万円を請求します。

「入居者」は仕事をしている人で、立ち会いすることができません。

代わりに「大家」が立ち会いをするしかないのでしょうか？

あなたが大家なら、どうしますか？

さらにこれが遠方の物件なら、どうしますか？

ちなみに、不動産の管理会社に立ち会いをお願いしても1万円とか請求されます…（笑）

マンションは、あまり手がかかるず、管理も大変では無いほうなのですが、例えば、大手の企業の社宅に貸す場合には大手企業からの条件で不動産会社に管理を頼んでいないとダメだという場合もあります。

また中古マンションだとこのような場合もあります。

修繕積立一時金

階数／建築延床面積	平均値	事例の3分の2が 含まれる幅
15階 未満	5,000/m ² 未満	218円 /m ² （月） 165～250円 /m ² （月）
	5,000/m ² ～ 10,000/m ²	202円 /m ² （月） 140～265円 /m ² （月）
	10,000/m ² 以上	178円 /m ² （月） 135～220円 /m ² （月）
20階以上	206円 /m ² （月）	170～245円 /m ² （月）

引用元：国土交通省 | マンションの修繕積立金に関するガイドライン（平成23年4月）

<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>

今の管理費と修繕積立金がトータルで 15,000 円であったとしても、20 年後に 30,000 円、中には 40,000 円近くに値上がりする可能性もあるのです。

中規模マンション

総戸数 46 戸 9 階建て

築年数	修繕積立金(月)
1～3 年	6,360 円
4～7 年	8,330 円
8～11 年	11,280 円
12～15 年	14,230 円
16～20 年	17,180 円
21～24 年	20,130 円
25～30 年	24,560 円
合計	約 560 万円

築年数	修繕積立金(月)	一時金
1～3 年	6,360 円	
4～7 年	6,360 円	
8～11 年	6,360 円	
12～15 年	6,360 円	約 60 万円（12 年目）
16～20 年	6,360 円	
21～24 年	6,360 円	約 160 万円（24 年目）
25～30 年	6,360 円	約 110 万円（30 年目）

引用元：<https://kawlu.com/journal/2017/08/23/43839/>

これは毎月の修繕積立金を一定にするかわりに、

大規模修繕実施前の築 12 年・24 年・30 年目に一時金を徴収するパターンです。

ここでは、上記に挙げた総戸数 46 戸の中規模マンションを例に、一時金を徴収した場合、どのような試算になるか示しています。

大規模修繕の前にまとまったお金を回収するため、一括で払えない人がいた場合、大規模修繕が実施できないという恐れがあります。マンションは築年数が経つと、入居者も高齢化率が高くなっていたり、賃貸で貸し出している割合も高くなるため、回収できないリスクも考えた方がよいでしょう。

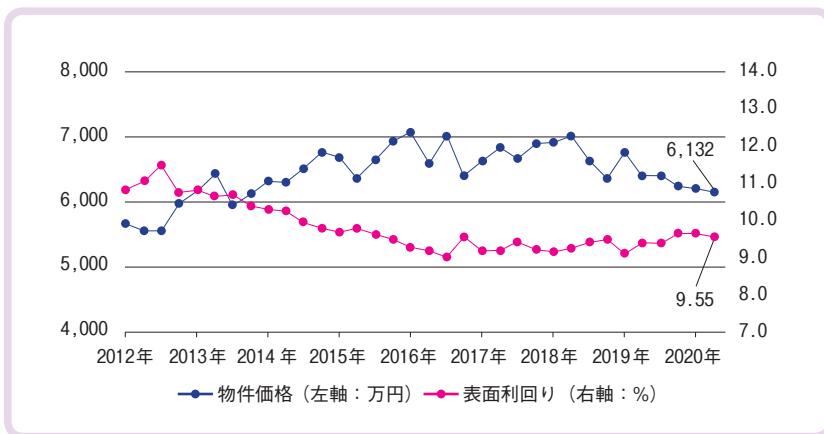
最近の不動産はまだ高止まりか？

冒頭で

まだまだ収益不動産は高止まり相場の中にある状況かもしれないと言いましたが、
「楽待」のデータをお届けします。

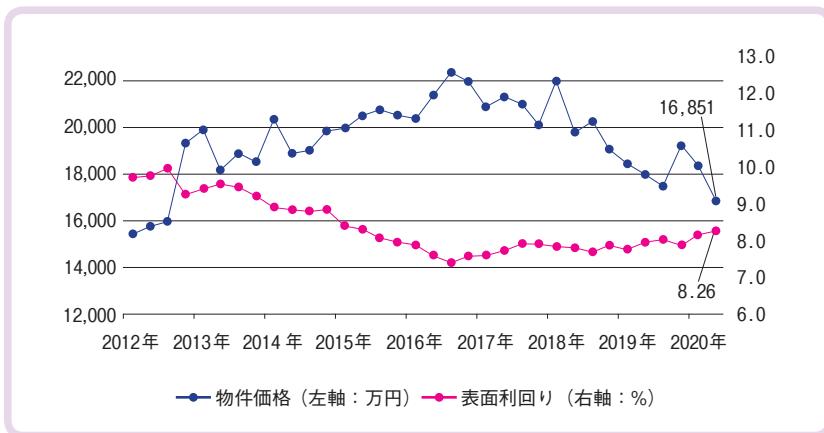
<https://www.rakumachi.jp/news/column/263384>

一棟アパート価格の下落傾向が続く



一棟アパートの平均価格は、2019年以降減少が続く。2020年4～6月期の平均価格は前年同期から262万円マイナスの6132万円。過去5年間の最低値を記録した。価格が下落したものの、利回りは9.55%と、2020年1～3月期比で0.07ポイントマイナスだ。

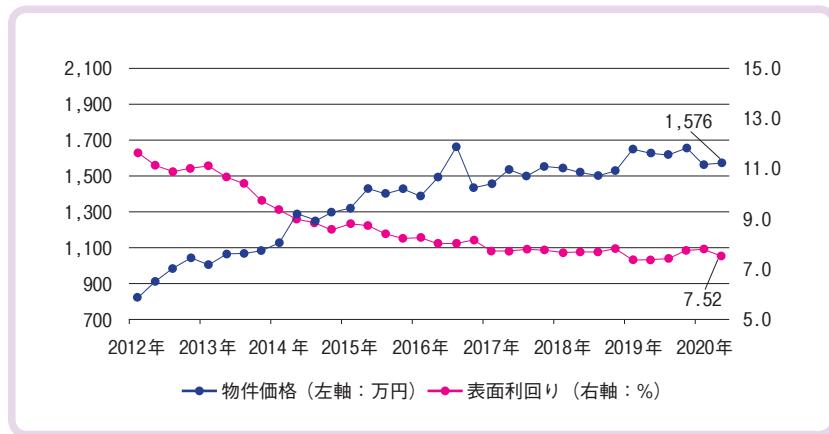
一棟マンションは7年ぶりに1億6000万円台まで下落



一棟マンションの平均価格についても、2020年4～6月期では前年同期比で95万円マイナスの1億6851万円。価格が1億6000万円台まで下がるのは7年ぶりで、一棟アパート同様、物件価格が下落傾向にあることがわかる。

価格の下落に伴い、利回りは上昇。2020年4～6月期の平均利回りは8.26%と、前年同期比で0.29ポイント上昇した。

区分マンション価格はわずかに上昇



前回（2020年1～3月期）の調査では区分マンション価格に下落傾向が見られていたものの、今回は前期比プラス13万円の1576万円に。2017年4～6月期は1536万円、2018年4～6月期は1545万円と、価格は徐々に上昇していることがわかる。

価格上昇に伴い、利回りは下落。2020年1～3月期と比較してマイナス0.29ポイントの7.52%という結果になった。

< 免責事項 >

- ・当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資判断や運用戦略のご検討にあたり参考となる情報の提供を目的として作成されたものであり、実際の投資等に関する最終的なご決定はお客様ご自身のご判断で行って頂きますようお願い致します。
- ・当社の商品、およびコンテンツは、お客様の投資におけるいかなる利益も保証するものではなく、また、投資の結果によってお客様が思わぬ損害を被る可能性もあるため、投資を行われる際にはお客様ご自身で投資のリスクを慎重に検討されますよう併せてお願い致します。
- ・当社の商品、およびコンテンツに掲載されている情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等によっておりますが、当社がこれらの情報の正確性等について、全て、独自に検証しているわけではありません。当社はこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・默示を問わず、何らの表明又は保証をするものではありません。当社は、当社の商品、およびコンテンツの内容及び提供、並びにお客様による第三者への開示等について、お客様その他当社の商品、およびコンテンツの閲覧者に生じた一切の損害、損失又は費用について、損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害結果損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含め、これらについて債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何を問わず、何ら責任あるいは義務を負わないものとします。
- ・当社の商品、およびコンテンツ中における、シミュレーションやバックテストについては参考データ等のご提供を目的として作成したものであり、将来の利回りを保証するものではありません。

Rich Dad Poor Dad Letter 8 月号 - Part1

発行日 2020 年 8 月

著 者 ロバート・キヨサキ

発行者 寺本隆裕

発行所 APJ Media 合同会社

大阪府大阪市中央区南船場 2 丁目 5 番 12 号

クリスタファイブ 10F

©2020 APJ Media, LLC All rights reserved.

※この電子書籍の全部または一部を無断で複製、転載、改竄、公衆送信すること、および有償無償にかかわらず、本データを第三者に譲渡することを禁じます。