

《勝ち組大家さんインタビュー》

【勝ち組大家さん K さんの場合】

K さんは、サラリーマン時代にワンルーム 1 戸からはじめて、今は 100 戸所有する專業大家さんです。管理を管理会社に任せず、「自主管理」をするというノウハウは目からうろこ！家賃収入も、もう少しで年間 1 億円に手が届くそうです。その K さんにお話をお伺いしました。

■ どうやって 5 年で 1 戸から 100 戸に増やしたのですか？

30 歳くらいになった時、本業で年収 1 千万を超えました。税金対策を考えていたころ、ワンルーム業者から電話営業がしつこいくらいにかかってきたのです。根負けする形で中野の区分マンションを 1 戸購入しました。それが不動産投資で購入した最初の物件です。この物件の表面利回りは 6% で、築 5 年くらいのをフルローンで購入しました。金利は 2.98%、ローン期間は 30 年です。駅から近く物件としてはいいと思いますが、利回りが低いため全く利益ができません。要するに投資物件としては失敗でした。

<そして次に世田谷のビル 1 棟を購入！>

その後、真剣に不動産投資に取り組みました。土日は不動産屋まわりをして、良い物件情報を集め続けました。それを 3~4 年つづけました。それと同時に、質素儉約にもつとめたおかげである程度の投資資金もできました。そうして 37 歳の年に世田谷に、ビル 1 棟を購入したのです。また、今回は利回りを重視して物件を探しました。築 30 年の古いビルですが、これを自主管理しています。自主管理じゃないとなかなか利益が出ないと思ったからです。自主管理だと費用は賃料収入の 3% 程度でできてしまいます。その後も利回りにこだわって購入していきました。5 年後には 100 戸所有の大家になったのです。

■ 勝ち組大家さんになる秘訣はなんですか？

自分でシミュレーション表を作成しながら判断することが重要です。多くの業者がだすシミュレーションはかなり甘いので、とにかく厳しめに自分で作成できるようにしましょう。ポイントとして、将来賃料が下がっても良いようにシミュレーションをすることです。また、利回りにこだわるのが重要です。たとえば再建築不可の戸建、利回りの高いシェアハウスなどでもいいですから、11% 以上の利回りのものを購入し自分で管理するのです。

■ 不動産投資で気を付けていることはなんですか？

不動産投資のリスクは借金です。特に変動金利で銀行から融資を受けている人は危ないです。平成のバブルのときも銀座のオーナーなどは借金でやられました。私はあと 4 年で 100 戸の借金を全部完済します。借金の額と純資産を比較すると、変動金利で借りている場合、いまもし金利が上昇したら大変なことになってしまいます。皆さんにはそういう人にはな

ってほしくないと思います。借金と総資産額を自慢する投資家が多いですが、そうではなく、毎月の手残り、純資産額を誇るべきだと思います。ローンを組む場合は、日本政策金融公庫だと、元金均等で固定金利、ローン期間 15 年とお得なものがあります。

■今後の目標はなんですか？

税引き後の利益が年間 1 億円(毎月 800 万)を目指しています。

■投資初心者の方へのアドバイスをお願いします

1 棟を買う。または、200 万円くらいの区分マンションで投資のいろはを勉強したら 1 棟に行くのがいいと思います。フルローンで購入する場合は表面利回りで 12%はほしいです。

■自主管理編

200 室くらいなら余裕で自主管理できます。更新前にウォッシュレットにして引き止め作戦もできるし、修繕箇所も自分で気づくことができます。イケアのグッズで IH にしたり、ウェルカムボード、丸い電球など自分でできるところはたくさんあります。管理会社に任せていると利益はでません。

エアコンや給湯器も自分でネットで安く購入できるのです。管理会社を通すとどうしても利益が上乘せになって高くなります。また賃料が滞納した場合の処理も自分で裁判所に行くとも 1 万円くらいでできます。全部自分でできるということです。特に区分マンションなら任せるなんてありえないです。不良入居者はめったにいないし、もしいたら裁判をおこせば 1~2 万円で退去させられるのです。

【勝ち組大家さん J さんの場合】

J さんは、現役会社員です。株式投資を主戦場に、FX や不動産投資でも必殺技を繰り出し、現在 2 億強の資産を形成しています。その秘訣をお聞きしました。

■いつから不動産投資をし始めたのですか？

リーマンショックの時に不動産投資を始めました。当時、株のパフォーマンスが落ちたので違う投資を探していて不動産投資に目が行きました。私がやり始めた頃は情報サイトもブログもなく何からはじめていいかわからない状況でした。なので自分で勉強しました。総額の張る 1 棟ものを買う勇気はありませんでした。区分マンションならもしだめでも自分で住んじゃえばいいかな、とか売る時も自分でも買えたんだから売りやすいと思いました。

あと不動産をどうやって買って、どうやって管理していいのかも全く分らなかったもので、まず区分マンションからやり始めて流れをリアルで体験しようと思ったのです。

また、金融機関の開拓方法とかもわからなかったもので、最初は現金で 300 万円くらいのものを購入しました。万が一失敗しても 300 万円がゼロになることはないと思いました。

空室になっても現金で買っているのでローンが払えない不安もなく、大丈夫だとも思いました。

・ローンが払えない

というのは不動産投資の大きなリスクだと思います。

■現金でどのくらい買ったのですか？

現金で購入したのは3戸です。現金で購入し続けるというのもひとつの方法ですが、現金だと家賃が入っても分割でもらっている気がしてあまりうまみを感じませんでした。4戸目からは、そろそろレバレッジを利かせようかなと思い、ローンを組みました。

都内で広めの区分マンションは、価格がそれなりにするので、ローンを借りて運営するとそれなりにスケールメリットがあります。時期によっては平均年収の8~10倍は借りられるので、団体信用保険なども組み込んで借りていくとローンのうまみも出てきます。

■今の不動産からの利益はどれくらいでしょうか？

区分マンション6戸を所有していて、1,000万円までは届かないけれど、収入ベースで800万円、手取り収入で500万円程度です。大きめの区分を買うとそれなりに収入が増えてきます。1Kとファミリーを組み合わせるとリスク分散にもなります。

■今は満室ですか？

今は満室です。秘訣は立地がいいところのものを買っているのと、法人契約している部屋をオーナーチェンジで買っています。若い人が入っている部屋は卒業や結婚で出てしまうので、そういう部屋は避けるようにしています。あと細かい努力はしています。例えば更新が近づいたら入居者に挨拶に行ったり、菓子折り、お歳暮を持って行ったりします。ほかの大家さんも成功している人は何らかの努力をしています。入居者だけではなく管理会社の担当者にも空室になったら、次の入居者の募集をお願いしますと挨拶に行きます。

■今後はどうしていくのでしょうか？

今は不動産価格は高めですが、あきらめずに探し続けるのと、ローンを組む場合は金利が低いのでその部分で相殺できればうまみはあると思います。

あきらめず、あせらず、あわてず物件を探していこうと思います。

【勝ち組大家さんNさんの場合】

戸建5戸、区分マンション1戸を所有し、月収30万円を得ているパート主婦のNさん。

■いつから投資を始めましたか？

2012年の初めに最初の1戸を買いました。テレビで不動産投資のCMを見て興味を持ったのがきっかけです。結婚が決まって仕事を退職するのも決まっていたので、そういう無職

の女性には不動産屋さんも物件を紹介してくれませんでした。とても悔しく自分でネットで探そうと思いました。インテリアも好きだし、銀行に預けても金利は当てにならない、FXをしても失敗してしまいました。コツコツ貯金をしてきたので銀行には預金がありました。

■区分が1戸と戸建が5戸、場所はどんなところに持っているのでしょうか？

戸建は大阪が2戸、千葉県が3戸です。駅が複線の路線が交差している場所を選びました。自宅を探した時に複線の路線が交差している駅は、人が集まると思ったからです。便利で、都会すぎず田舎すぎず、価格もそれほど高くない場所を選びました。

■不動産の情報はどこから得たのですか？

ひたすらネットで探しました。ヤフー不動産やアットホームなどのサイトです。戸建なので投資サイトではなくて自宅を探している人向けのサイトから情報を集めました。

■これは失敗だったなと思った物件はありますか？

1件目の物件は失敗でした。駅から近く物件自体は失敗ではありませんでしたが、購入の時の交渉に失敗しました。本を読みすぎて、安く買うことだけを考えてしまい、売主さんや相手の不動産業者さんの気持ちを考えなかったのです。少し喧嘩っぽくなってしまいました。当時「鬼指」が流行っていて、もっともっとと指値をしてしまいました。ただ、その指値は通りましたがもう少し相手の気持ちを考えればよかったと反省しています。また、客付けも苦労しました。業者さん選びを失敗し、遠方の業者さんに頼んでしまったため案内などが上手くいかず、なかなか入居者が決まりませんでした。両親が近くに住んでいるため、今は親が手伝ってくれています。遠方の不動産は手伝ってくれるパートナーがいないと運営が難しいと思います。

■一番気に入っている物件とその理由について教えてください

全部気に入ってますが、その中でも一番のお気に入りには千葉の指値が通った物件です。売値が580万で、土地で売り出していました。いわゆる「古家付」で売り出していたのです。360万円で購入できました。自分でもよくこれだけ指値が通ったと思います。築45年の古い戸建ですが、「犬を飼いたい」という人が借りてくれています。実質利回りは、18%です。私は表面利回り20%目標で買うので実質利回りも18%くらいになります。

■成功大家さんになれた要因はなんのでしょうか？

現金で買ったのが強いと思います。価格交渉もしやすいし、現金はありましたが、ローンを組んで、「ローン特約を付けなくてもいい」という契約にしました。

■融資はどこ銀行ですか？

日本政策金融公庫です。固定で金利は 1.05%、期間 7 年で借りました。キャッシュフローはよくありませんが、安全性を重視しました。

■今はどんな生活ですか？

自由です。時間もあるので事業をはじめ、そこからの収入と家賃収入を得ています。