

7日間で身につく
やさしい

不動産 投資術

不動産鑑定士が教える
利回り20%物件の探し方



不動産鑑定士
不動産投資コンサルタント

浅井 佐知子

不動産投資で失敗する
9割の人がやっている間違い、
あなたは大丈夫？

不動産鑑定士だけが知る
物件選びの秘訣を公開

7日間で学ぶ成功大家への最短ルート！



目次

目次

はじめに

第1章

「不動産投資の教科書:7日間で学ぶ10ステップ戦略」3年の研究から生まれた実践メソッド

7日で成功大家さんになる 1日目

成功大家さんになるための10のステップ

【2日目】

【3日目】

【4日目】

【5日目】

【6日目】

【7日目】

第2章

【フェーズ別解説】不動産投資で5年後に大きな木を育てる！4つの投資目的と成功戦略

7日で成功大家さんになる:2日目

ロードマップを作る上で意識すべき3つのこと

お客様の声①:【パート主婦 不動産投資】働き続けなければいけないと感じていました...
家賃収入:月10万円！年間120万円！表面利回り21%達成！

第3章

【不動産鑑定のプロ解説】3つの価格の見極め方 | 割高物件を買わないための絶対ルール

7日で成功大家さんになる:3日目

1.積算価格について

2.収益価格について

3.比準価格について

収益価格についての補足

お客様の声②:【自営業・不動産投資】コロナで仕事が激減したが不動産投資を学び家
賃収入年間1188万円達成！

第4章

【不動産投資の3大鉄則】

シミュレーション×チェックシート×空室対策 | プロの成功法則

7日で成功大家さんになる:4日目

鉄則1:シミュレーションを理解する

鉄則2:市場分析をする(物件のチェックシートに従ってチェックする)

鉄則3:空室対策

お客様の声③:【50代女性会社員・不動産投資】4ヶ月で最初の物件を購入し年間家賃
800万円達成！

第5章

【物件探し3ステップ】

不動産のプロが明かす成功の黄金ルール | 場所選び×検索×人脈

7日で成功大家さんになる:5日目

<物件探しの手順:ステップ1>ざっくりと場所と条件を決める。

【区分マンション】

【アパート】

【戸建】

[＜物件探しの手順:ステップ2＞物件検索サイト、ハウスメーカーのHP、LINE@の活用](#)

[＜物件探しの手順:ステップ3＞不動産会社から物件情報をもらう](#)

[お客様の声④:【会社員・不動産投資】浅井佐知子先生の不動産の授業に出会い、家賃収入月62万円、利回り25%の物件を購入した秘訣](#)

[第6章](#)

[【融資攻略】サラリーマンvs個人事業主](#)

[属性別おすすめ不動産ローン完全ガイド](#)

[7日で成功大家さんになる:6日目](#)

[1.購入の申込から引き渡しまでの流れ](#)

[2.融資先の選定](#)

[3.売買契約](#)

[4.融資本審査と金消契約](#)

[5.引き渡しと管理会社選び](#)

[お客様の声⑤:【会社員】会社の給与以外に安心して収入を増やしていく方法とは?『浅井佐知子の不動産の授業』で学び3ヶ月でアパート1棟購入!](#)

[第7章](#)

[【初心者必見】不動産投資の3大罠](#)

[無料セミナー・高利回り物件の落とし穴](#)

[7日で成功大家さんになる:7日目](#)

[【罠1】業者の無料セミナーに参加して、その場で物件を購入してしまう](#)

[【罠2】探し疲れて妥協物件を買ってしまう](#)

[【罠3】見せかけの高利回り物件を買ってしまう](#)

[もう一度戦略を立て直す](#)

[お客様の声⑥:【50代会社員】浅井佐知子の不動産投資スクールで学び1年で7棟のアパート購入ができた秘訣](#)

[最後に](#)

はじめに

こんにちは。不動産鑑定士、不動産投資コンサルタントの浅井佐知子です。

この本を手にとってくださって、ありがとうございます。

もしかすると今、あなたは「不動産投資って難しそう...」「自分にできるのかな？」と不安を抱えているかもしれません。

それでも、こうして本を開いてくださったこと、私は心からうれしく思っています。

私自身、これまでに5000件以上の不動産に関わり、たくさんの方々の投資をサポートしてきました。主婦の方、会社員の方、自営業の方...どんな方でも正しい方法を学び、一步步に進んでいけば「家賃収入で未来を変える」ことは決して夢ではありません。

実は、2022年に出版した『世界一楽しい不動産投資の授業』は、3年の歳月をかけて完成させた、私の集大成のような一冊でした。

この本では、そのエッセンスをぎゅっと7日間に凝縮して、どなたでも実践しやすい「10のステップ」としてまとめ直しました。

この本では、

- 物件の選び方
- 資金計画
- 融資の知識
- 空室対策
- そして、失敗しないためのポイント

など、3年間にわたる実務と研究をもとに、私がこれまで5000件以上の不動産に関わってきた経験とノウハウを凝縮した、いわば“完全ロードマップ”です。

また実際に私のスクールで学んで成功された方々の体験談も掲載しています。

彼らも最初は、あなたと同じように「不安」「迷い」「自信のなさ」を抱えていました。

それでも一歩踏み出し、行動したからこそ、今は家賃収入という安定した柱を手に入れ、未来への不安を減らすことができています。

どうか安心してください。

この本を読んでくださるあなたにも、きっとできます。

一人でも多くの方が、不動産投資を通じて「安心できる未来」を築けるよう、全力で応援します。

この本が、あなたにとっての「最初の一步」になりますように。

さあ、一緒に始めましょう！

第1章

「不動産投資の教科書:7日間で学ぶ10ステップ戦略 | 3年の研究から生まれた実践メソッド

書籍「世界一楽しい不動産投資の授業」という本を、2022年1月に発売しました。

完成までに3年間かかりました。自分で言うのは何ですが「これ以上のものは書けない」というくらい良い本に仕上がっています。

今回はこの本をもとに、ダイジェスト版を作成しました。

より多くの方が正しい不動産投資の方法を身に付け、失敗しない成功投資家になれるよう、これだけは知っておいてほしいことを凝縮してお伝えします。

もっと詳しく知りたいと思った方、最強のシミュレーションシートが欲しい方は、私の書籍「世界一楽しい不動産投資の授業」をぜひ手に取ってくださいね。

7日で成功大家さんになる 1日目

成功大家さんになるための10のステップを7日間で学んでいただきます。

初日となる今日は、成功大家さんになるための10ステップを解説しますね。

■成功大家さんになるための10のステップ■

<<ステップ1>>「目標の設定」

最初に目標を設定することで、ロードマップに沿った戦略を立てることができるようになります。

<<ステップ2>>「種類別不動産の長所と短所」

自分にあった不動産を選ぶことができるようになります。

<<ステップ3>>「不動産の価格の求め方」

不動産の適正な価格を求めることができるようになります。

<<ステップ4>>「シミュレーションの理解」

シミュレーションの使い方をマスターして、数字の意味を理解できるようになります。

<<ステップ5>>「物件のチェック」

これができるようになると物件選びに失敗がなくなり、買ってはいけない地域が判断できるようになります。

<<ステップ6>>「空室対策」

常に満室稼働を維持し、場合によっては家賃を上げられるようになり、収益が安定して、いつも平穏な気持ちでいられます。

<<ステップ7>>「物件探し」

「どうやって優良物件を探すのか？」と皆さん迷われるのですが、物件の探し方や選び方のコツをここで伝えています。

<<ステップ8>>「購入の申し込みから物件の引き渡しまで」

購入の申し込みから物件の引き渡しを受けるまでの一連の流れを理解できるようになります。

<<ステップ9>>「管理会社選び」

よい管理会社を見つけられるようになります。不動産事業のパートナーとして、管理会社選びは非常に重要です。

<<ステップ10>>「定期的に戦略を見直す」

すべてを学んだあと、もう一度ロードマップを見直し、より実現性の高いロードマップを完成していきます。

以上が10のステップになります。

以下、ステップごとにポイントをお伝えしていきます。

成功大家さんになるための 7日間のプログラム



1日目 - 10の ステップを紹介

10のステッププロセスの概要



2日目 - 目標設定

明確な目標を設定する



3日目 - 不動産の長 所と短所

不動産タイプを評価する



4日目 - 価格評価

不動産の適正価格を決定する



5日目 - シミュレ ーション

財務シミュレーションを理解する



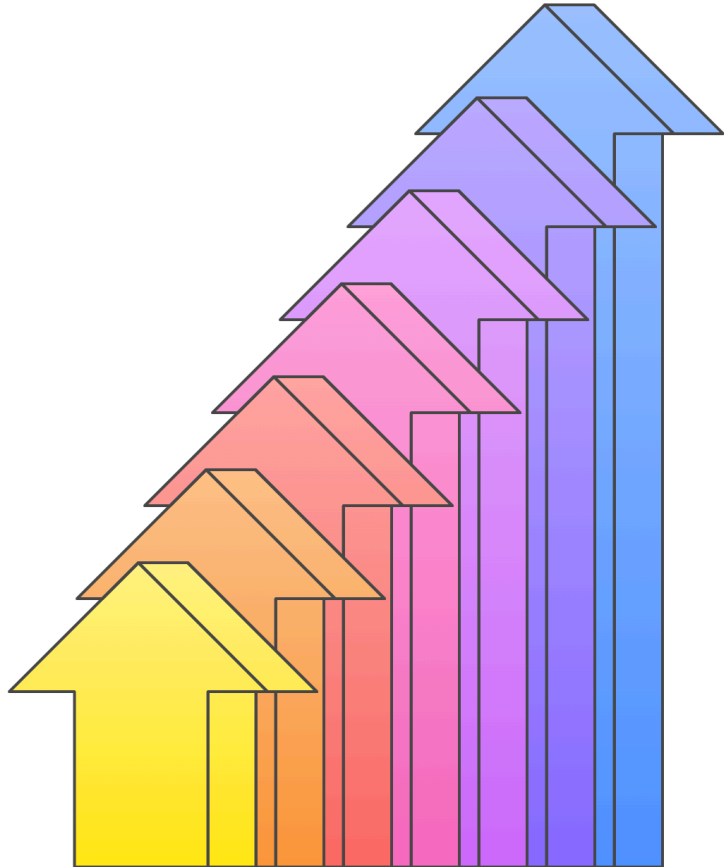
6日目 - 空室対策

空室を管理する



7日目 - 戦略の見直 し

戦略を見直し、洗練する



第2章

【フェーズ別解説】不動産投資で5年後に大きな木を育てる！4つの投資目的と成功戦略

7日で成功大家さんになる:2日目

2日目に学んでもらうことは、「戦略の立て方」です。

不動産投資は目的によって選ぶ不動産が変わってきます。そしてその目的には4つあります。

①本業があつて、本業のお給料の他に収入を得たい、ゆくゆくは不動産投資を事業として大きくしていきたい

②リスク分散型

不動産投資はリスクの分散になります。日本をはじめ、世界的にインフレが続いていますが現金だけで持っているのは非常に危険だからです。

現金を不動産に変えていくというリスク分散型です。

③相続税対策としての不動産投資

不動産投資は相続税対策になります。

同じ1億円を現金で持っているのと、収益用の不動産で所有しているのでは相続税の評価で倍くらいの差が出てきます。

現金が100とすると、収益不動産は50になり、それに対して相続税がかかってくるので、相続税対策としては非常に有効です。

④所得税対策としての不動産投資。

これはよく言われますよね。

節税目的での不動産投資ということですが、本当に効果があるのか？よく考えてみましょう。シミュレーションをすると、節税効果はないことがすぐにわかります。

そしてこの本は、①副収入派と不動産事業派の方のための内容になっています。

副収入派というのは、皆様のお給料の他に、ちょっと不動産投資からお小遣いが入れればいいなと。

年金プラス不動産収入として、10万円とか20万円とか入ってくるとすごく生活が楽になりますよね。

これが副収入派で、この本の中ではフェーズを1、2、3と分けていますが、副収入派はフェーズ1で終わることを想定しています。

なので、アパート1棟、もしくは戸建てや区分マンションをいくつか購入、それらを組み合わせていくという方法です。

不動産事業派は、フェーズ1、フェーズ2、フェーズ3と、全てを段階的に進んでいって、買い進めていくことを目標にします。

フェーズ2になると法人化も意識します。よく「個人か？法人か？」と質問されますが、フェーズ1ぐらいまでは個人で買っても十分だと思います。

だけどそれ以上先に行く場合は、大きな税金がかかってくるので、法人化します。

そしてフェーズ3になると、副業というよりは不動産事業が本業になっている段階です。

会社から入ってくるお給料よりも、ずっと不動産収入の方が多く、不動産事業が本業になっているというようなイメージです。

ロードマップを作る上で意識すべき3つのこと

次に『ロードマップ』についてお話しします。ロードマップを作るときは、次の3つのことを意識して下さい。

- 1.自分はいつまでにどんな不動産を購入するか。
- 2.不動産に投入できる資金はいくらにするか。
- 3.その不動産からいくら収入、キャッシュフローを得るか。

この3つのことを決めます。

「いつまでにいくら不動産収入を目指すか」

「どんな不動産を買っていくのか」

ということをロードマップで決めるのです。

【フェーズ1について】

フェーズ1は非常に重要です。

木に例えると、フェーズ1は木の『根の部分』にあたります。

大きな木を生やそうと思うと、根は深くしっかりと太いものでなくてははいけません。

なので皆さんはフェーズ1の不動産を購入する時に、この根の部分をイメージして買い進めてください。

その中で、キーワードとなるのが「債務超過」です。債務超過にならないように買い進めていくこと。

債務超過にならないようにはどうしたらいいのかということは、私の書籍「世界一楽しい不動産投資の授業」に詳しく書いてあるので、興味のある方はそちらで学んでください。

フェーズ1は重要なので、完成までに少し時間をかけます。

フェーズ2、フェーズ3はもう少し短くなります。

フェーズ1のイメージとしては5年ぐらいです。

5年かけて太くてしっかりとした根を生やしていきます。

不動産投資 4つの 戦略タイプ



副業から事業へ

本業＋収入
将来は事業化を目指す



インフレに備える

現金だけでは不安
不動産に資産を分散する



相続税対策

相続税を抑えて
資産を守る戦略



所得税対策

シミュレーションをすると、
節税効果はないことが
すぐにわかる

あなたの目的はどれ？

=====

お客様の声①:【パート主婦 不動産投資】働き続けなければいけないと感じていました...家賃収入:月10万円！年間120万円！表面利回り21%達成！

パート主婦 不動産大家さん
田中 美希さん 横浜市在住

=====

元(非常勤職員)パートで働いていました。

旦那の仕事が自営業でサラリーマンではないので、、

ボーナスなし、退職金なしで、体が動くうちは働き続けなければいけないという厳しさがありました。

不動産鑑定士『浅井佐知子先生の不動産投資の授業』を学び、

家賃収入:月10万円！年間120万円！表面利回り21%達成！

【美希さんの不動産購入物件】

- 戸建(木造1970年築 4Kを3LDKとしてリフォーム)
- 物件価格 830万円 → 600万円 指値(頭金60万円)
- 融資額 570万円(ローン手数料11万円を含む)

◆ 毎月の「家賃収入」

- 家賃 99000円
- 共益費 6000円
- 家賃収入 10万5千円／月
- 年間 家賃収入 126万円
- 表面利回り $126 \div 600 = 0.21$ 21%



=====

普段はどんな活動をされているんですか？

=====

美希さん:今は、物件の収入だけで生活をしております。

=====

浅井佐知子先生の不動産の授業を受ける前は、どんなことが悩みだったのでしょうか？

=====

美希さん:私は非正規の職員で、安定した正社員ではなかったということと、旦那も同じようにフリーランスの形で働いていますので、安定的な収入を得ることがなかなか難しかったのです。

「リタイアさせてあげるには、どうしたらいいかな」というのを、ずっと考えていたのが、入会するきっかけです。

=====

佐知子先生の不動産の授業を受けて物件を買うことはできましたか。

=====

美希さん:お陰様で買うことができました。

ただ入会してから買うまで、私は結構長く時間がかかってしまったのですが、最終的には去年買うことができました、今年から大家さんデビューという形になりました。

物件価格はどれぐらいのどんな物件なのでしょう？

最初、佐知子先生と一緒に探していたときは、区分なども探していたのですが、最終的に購入した物件というのは、築古の戸建てになりました。

物件価格も最初は200万円や300万円の小さい物件を探していたのですが、最終的には色々あり、600万円の戸建てになりました。

=====

毎月どれぐらいの家賃収入があるのですか？

=====

美希さん：家賃自体は9万9,000円なのですが、共益費をいただいているので、ひと月10万5,000円いただいております。

=====

年間でおいくらになりますか？

=====

美希さん：126万円になります。

表面利回りは何%ぐらいなのですか？

美希さん：21%になります。

=====

佐知子先生の不動産の授業を受けて、受講前と受講後はどんな変化がありましたか？

=====

アーリーリタイアをするためにはどうしたらいいのかというのを探し始めて、色々なセミナーに出ていく中で、佐知子先生の会があるというのを知り入会しました。

受講していなければ、絶対に私が自分の名義の物件を買うということはなかったと思います。

しかも私は非正規の職員でしたが、最終的に融資を使って購入することができました。自分の名前で融資を組んで家を買うなんて全く考えていなかったのも、これは佐知子先生のフォローなしで、私1人では絶対にできなかったと思います。

=====

実際に購入するまで、浅井先生から学び始めて何年ぐらいかかったのですか？

=====

美希さん：まず入会するまでにも少し時間がかかって、最初に佐知子先生を知ったときに、「素晴らしいな、素敵だな」と思ったのですが、やはりお金もかかりますし、入会することに、なかなか手が伸びませんでした。

勇気がないといいますか、本当にこれだけのお金をかけて学びをして、きちんと自分で成果が出せるのだろうかというのが、すごい気になって心配で、ずっとメルマガを無料で読むという時期がまず長かったです。

それが多分、半年以上ありまして、その期間で色々な情報に触れる中で、やはりこのままでは絶対変わらないかと、何か一歩踏み出してみないことには、現実を変えることはできないかと思い、入会することにいたしました。

そこから物件を買うまでに、また2年ぐらいかかりました。

この間も、本当はこのままずっと入会していてもお金もかかり続けるし、どうしようかなと思いながらも、ずっと続けていたのです。

それは多分、やはり辞めてしまったら元も子もないというのがあったのと、やはりいずれどこかで家賃収入を得たいという思いが、本当に片隅ですが心の中にあったので、続けてこれたと思います。

佐知子先生も、やはりすごく心配してくださって、このままだと、買わないまま辞めてしまうのではないかと感じていたと思うのです。

そこでもう少し、がっつりフォローしていただく形をご提案いただきました。

私もこのままでは本当にずっと買えないままだなと思いましたので、佐知子先生のフォローをしていただこうと決めました。

決めてから買うまでの間は、9ヶ月ぐらいです。

物件なので、ご縁みたいなのがあるので、良い物件に出会えればすぐ買えたのかもしれないのですが、なかなか出会えなかったというもあります。

他にも本や色々な不動産投資について学べると思うのですが、浅井佐知子先生のこのスクールの違いはどんなところでしょうか？

まず女性というのがあります。

もちろん他にも女性の不動産コンサルタントの方がいらっしゃいますが、その中でも佐知子先生の最初のお話の中で、「小さい額の物件から始めましょう」というのをすごく強くおっしゃっていたのです。

それが私にはすごく響いて、佐知子先生から学んでみたいと思い、入りました。

入ってみたら、私は親しみを込めて佐知子さんと呼びしているのですが、すごく先生ぶっている方では全くなく、とても気さくで話しやすく、当然そのような先生のところに集まってくる会員の方も同じような雰囲気を持たれていました。

とてもアットホームなコミュニティになっているというのも、私が多分続けてこられた要因の一つかなと思います。

第3章

【不動産鑑定のプロ解説】3つの価格の見極め方 | 割高物件を買わないための絶対ルール

7日で成功大家さんになる:3日目

3日目は「不動産の適正な価格の求め方」について解説します。

不動産の適正な価格を求められるようになると、簡単に割高か割安かが判断できるようになります。

不動産には3つの価格があります。

- 1.積算価格
- 2.収益価格
- 3.比準価格

それぞれ簡単に説明していきますね。

1.積算価格について

不動産投資にとって積算価格は重要です。

なぜなら金融機関が不動産を評価する時には、積算価格を採用するからです。

積算価格の求め方を簡単にお伝えすると、

【土地価格+建物価格】となります。

土地は＜相続税路線価＞で、建物は＜建物の再調達価格－築年数による減価額＞で求めます。

2.収益価格について

まずは「この不動産の利回りは何パーセントなのか？」を計算します。その利回りを見て買ってもいいかどうかを判断していくことになります。

そしてこの利回りには2つの利回りがあります。

表面利回りと実質利回りです。

実質利回りは想定項目が多いので、区分マンション以外は表面利回りを採用することが多いです。

それぞれ次の式で求めます。

~~~~~

#### ①表面利回り

年間賃料÷売買価格

#### ②実質利回り

(年間賃料-年間経費)÷売買価格

~~~~~

収益価格は【(年間賃料－年間経費)÷欲しい利回り(実質利回り)】で求めます。

3.比準価格について

比準価格は区分マンションの価格を求める時にだけ使います(アパートや戸建には適用しない)。

また区分マンションの比準価格の求め方は難しいので、その簡易版で求めることをお勧めしています。

【価格の求め方】

①アパート

「積算価格」と「収益価格」を適用して求めます。

②戸建

「積算価格」と「収益価格」を適用して求めます。

③区分マンション

「比準価格」と「収益価格」を適用して求めます。

これらの方法によって各不動産の価格を求めると価格差が出ますが、投資用不動産は収益価格を採用します。なぜかというとな収益を獲得することを目的に購入するからです。

次に、こうして求められた適正な価格と実際の売り出し価格を比べてみます。

「これって割高なのかな？妥当なのかな？」ということを自分で判断できるようになることが重要です。割高であれば指値を入れる必要があります。

検討をやめるというのも一つの方法ですが、すごく気に入ってる場合などは。

「では指値を入れて申し込んでみよう」となります。

その申込み価格をいくらにするか？ ベストな指値価格を決められるようになることが重要です。

なので、不動産の価格を求める方法をしっかりとマスターしてください。

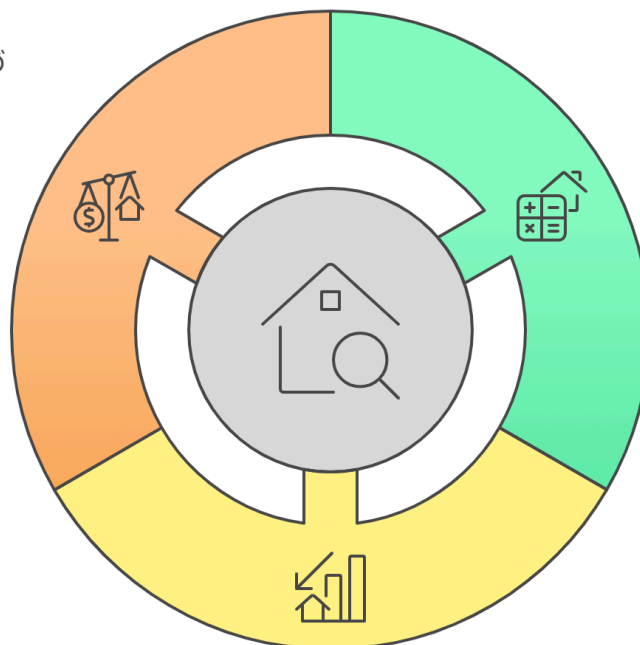
収益価格についての補足

レントロール(賃料表)が適正かどうかを調べる必要があります。

例えば賃料に差がある場合や空室の部屋に関しては適正な賃料に補正します。そして適正に補正した賃料で収益価格を求めます。

不動産3つの価格

比準価格
市場データに基づいて住宅価格を決定する。



積算価格
土地と建物の価値を合計して計算される。

収益価格
投資収益率に基づいて不動産の価値を評価する。

=====

お客様の声②:【自営業・不動産投資】コロナで仕事が激減したが不動産投資を学び家賃収入年間1188万円達成！

自営業 太田 博久さん

=====

コロナで仕事が減り、不安を感じていました。

やみくもに不動産投資 物件を探してもこの物件が「アリ」なのか「ナシ」なのか、判断できず、前に進めない状況で困っていました。

不動産鑑定士『浅井佐知子先生の不動産投資の授業』に出会い、約1年でアパート3棟を購入することができました。

【太田さんの不動産投資実績】

- ・毎月の「家賃収入」
- ・現状家賃収入99万円／月（満室の場合は140万円／月）
- ・満室の税引前CFは75万円／月
- ・表面利回り:3棟合計16.10%

◆年間 家賃収入

- ・現状家賃収入1180万円／年（満室の場合は1680万円／年）
- ・満室の税引前CFは900万円／年
- ・表面利回り:

土浦アパート 13.12%

ひたちなか市アパート 17.53%

北茨城市アパート 17.05%



=====

太田さん、普段はどんなお仕事をされてますか？

=====

フリーランスでグラフィックデザインやWebデザインなどの仕事をしています。

浅井佐知子先生の不動産の授業を受ける前は、太田さんはどんなことが悩みだったのでしょうか？

浅井佐知子先生の不動産の授業を受ける前は、自分で色々な方の書籍をひたすら読むということしかしていなくて、色々な方の色々な手法があるので、

何か私に合わないな

まだこのステージには上がっていないな

など色々なことを考えながらも、様々なやり方を読み込んでいる状況でした。

それと並行して楽待や健美家などのポータルサイトで物件を探しているような状況で、何をどうすれば自分が買えるようになるのかというのが、まだ、ぼやっとしている段階でした。

=====

その頃はどんな気持ちを感じていたのですか？

=====

太田さん:その頃は、まだ不動産投資を始めるという状況ではなく、何ができるのか、できないのかなどという、悩む以前の問題といえますか。

本当に自分に向いているのかもわからないし、ただ興味のあることを勉強するという状況で、買えるという実感は全くなかったのです。

実際、浅井先生の不動産投資の授業を受けて、どんな物件が購入できたかお聞きしてもよろしいでしょうか？

購入したのは、茨城県のアパート3棟と、その前から持っていた都内の区分マンションの売却もしました。

=====

実際に茨城のアパートを3棟買うまでの期間はどのくらいかかりましたか？

=====

太田さん:まずスクールに入ってから、3ヶ月勉強会というのに参加して、3ヶ月はアパートを探す前に、都内の区分マンションをずっと探していました。

なかなかいい物件が見つからず、見つかったと思っても、先生に相談したら、「これはあまりよくない」という感じで、なかなか、自分も納得できるような物件に出会えず、利回りもそうですが、結局買えなかったのです。

その後、また浅井先生に相談して、

アパートが私には向いている
茨城県の常磐線が今はいいのではないか
フリーランスでの買い方、戦い方
融資のこと
など、色々なアドバイスをいただきました。

自分の中で方向性が固まって、見つける範囲や価格帯など、全てギュッと絞って探し始めてからは早くて、そこからは、3ヶ月勉強会が終わって1ヶ月ぐらいで物件を見つけました。

購入までは、2ヶ月ぐらいかかったのですが、その後、2棟目はその勢いでどんどん探していたので、その3ヶ月後ぐらいに見つけて、先月契約しました。

そして、その2棟目の業者さんが3棟目の物件も紹介してくださって、そのまま3棟目も再来週契約をして購入する予定です。

浅井佐知子先生:早かったですね。

毎月どれぐらいの家賃収入があるのですか？

家賃収入でいいますと、3棟全て買って満室の場合、月140万円で、今は3分の1ぐらいの空室があり99万円です。

銀行への返済や、税金など諸々を引いて、大体、満室でのキャッシュフローが月75万円ぐらいになる予定です。

=====

表面利回りはどれぐらいなのですか？

=====

太田さん:

1棟目が、13.1%
2棟目が、17.5%
3棟目が、17.05%
なので合計で16.1%です。

本で学んでいたということですが、浅井佐知子先生のこのスクールの違いはどんなところでしょうか？

浅井先生は浅井流のような主張の押し付けがないのです。

先生によってはこだわりの手法があって、その通りにしていけないと、うまくいかないのではないかなど、不動産の闇といいますか、結構怖いことが最初がありました。

浅井先生は色々な手法を、全体的に網羅されていて、それぞれに合ったスタイルで、

私にはこれが向いているのではないか、
あなたには別の方法で、など
試しながら、自分のスタイルをどんどん作っていけるというのがすごく魅力的でした。

浅井先生は、本当に優しく、困ったらすぐに教えてくれますし、間違ったことがあっても怒られたりはなく、きちんと、どう違うかというのを自分で考えさせてくれるのできちんと納得できるのです。

それが次に活かせるので、失敗とは思わずに、また次への成功へのどんどんステップとして積み重ねができるのが、このスクールのすごくいいところだと思います。

グループコンサルというのもあって、最近はさらにチャットワークでの物件の相談など色々なことに対して、気軽に先生だけではなくて、先輩大家さんなど色々な方に色々な考え方を聞けるので、それもかなりいいアドバイスを受けることが多いと思います。

もう既に成功されている方が全国にたくさんいらっしゃるの、それぞれの地域の特性なども気軽に聞けますし、「この地域は本当に大学頼みで、買わない方がいい」など、なかなか1人だとそこまでわからないということを聞くことができます。

何十人もいる中で、

ここの地域は私詳しいよ
その物件先月私見ました
など面白い話が聞けるので、それがどんどん蓄積されて、ずっと過去のブログも見られますので、本当に勉強になりますね。

第4章

【不動産投資の3大鉄則】 シミュレーション×チェックシート×空室対策 | プロの成功法則

7日で成功大家さんになる:4日目

4日目は「失敗しない不動産投資の3つの鉄則」について解説します。

鉄則1:シミュレーションを理解する。

鉄則2:市場分析をする(物件のチェックシートに従ってチェックする)

鉄則3:空室対策

この3つのことができれば、皆さんは失敗することはないのです。

今回お伝えすることは非常に重要なので、必ずできるようになってくださいね。

鉄則1:シミュレーションを理解する

シミュレーションが重要な理由は以下の通りです。

1. 毎年のキャッシュフロー(手残り)がわかります。
2. 税引き後の利益も分かります。 個人で購入した場合は不動産収入と個人の所得が合算されて、それに対して税金がかかってきます。 なので皆様の所得によって税率が変わってきますが、税引き後の利益はいくらなのか？ということも分かります。
3. 「本当に節税効果あるのか？」がわかります。不動産収支が赤字になっても、節税効果は全然なかったという場合も多いです。
4. デッドクロスになるかどうか分かります。デッドクロスというのは、キャッシュフローは黒字なのに、税金を引かれたら赤字になってしまう状況のことです。建物の部分は減価償却ができます。減価償却というのは、現金は出ていかないのに経費計上できるという魔法のようなものですが、減価償却が終わったときがどうなるかが問題です。今まで黒字だったのに、突然赤字になることもあるので、減価償却が終わると収支がどうなっているのかを、シミュレーションシートで理解する必要があります。

5. 売却時期が分かります。購入時にシミュレーションをすることで、売却シナリオまでできてしまうのです。5年後、または10年後に売却すると、トータルでいくら利益になるのか？いつ売るのが最も有利なのか？が、シミュレーションすることで分かります。

鉄則2: 市場分析をする(物件のチェックシートに従ってチェックする)

次に鉄則2の市場分析ですが、ある意味、シミュレーション以上に大切です。

例えばシミュレーションでOKが出て、ものすごい利益が出る不動産だと思って買う。買ってしまっただけで、空室がなかなか決まらず、「こんなに運営が大変なのか」ということもあり得ます。

空室対策を一生懸命やって、やっと入居者が決まりました。だけど、決まったらまた違う部屋が出てしまう。手間がかかり運営しづらい不動産というのがあるのです。

これらは購入時に、詳細に調べることで回避できます。チェックすべき事項をまとめたシートを作成しましたので、興味のある方は書籍の特典をダウンロードしてください。

チェックシートを使うことで、最大限リスクを回避することができます。

また、そのチェックするポイントの中でも一番大切なのが、市場分析になります。

地元の賃貸業者さんに、「この地域は賃貸ニーズはあるのか?」「賃料水準はどのくらいか?」ということを確認します。この2つのことを確認することで、買ってはいけない不動産は見極められます。

その他の調査で重要な項目としては「道路」があります。

「道路は魔物」という言葉があるほど難しいのですが、例えば「43条2項2号道路」。

一言で言うと「今回は特別に建物の建築を認めますが、将来建て替えるときは、認めるかどうか分かりません」という道路です。こういう道路に面している不動産は安く買う必要がありますが、高値づかみしている方が多いように感じます。

鉄則3: 空室対策

そして鉄則の3つ目は「空室対策」です。

どんなに素晴らしい物件を手に入れても、空室は発生します。

例えば1Kなどは転勤があったり、結婚してもっと広い部屋に引っ越すなど、いろいろな理由で頻繁に退去が発生します。

空室になったら、早期に入居者を決めて、できればこの時点で賃料を上げるということにも挑戦していきます。

空室対策にはいろいろな方策があるので、上手く実行すれば、早期入居、賃料上昇も可能です。

空室対策の手順は以下ようになります。

- ① まずは現状を把握する。
- ② 管理会社と連携していく。
- ③ 同時に、管理会社任せにしないで自分でも行う。
- ④ そして入居後は、入居者の不満を解決して長期入居を目指す。

例えばホームステージングなどは非常に効果があります。モデルルームのように部屋を素敵に着飾ってあげるのです。

レースのカーテンや照明、スリッパ、アロマの香りなどで、部屋を見に来た方の印象を良くします。かかる費用は1～2万円程度です。

ということで、今回は、一番伝えなかった3つの掟についてお伝えしました。

失敗しない不動産投資の3つの鉄則



鉄則1： シミュレーションの理解

投資シナリオを予測し評価するためのツールをマスターする。



鉄則2： 市場分析

不動産の強みと弱みを評価するための体系的なアプローチを適用する。



鉄則3： 空室対策

収益を最大化するために入居率を維持する戦略を実施する。

=====

お客様の声③:【50代女性会社員・不動産投資】4ヶ月で最初の物件を購入し年間家賃800万円達成！

会社員

松田亜希子さん

=====



=====

どのようなお仕事をされていますか？

=====

フルタイムで会社員をしています。

最近は、リモートワークが多いです。

4人家族で、兼業主婦のような感じです。

=====

『不動産の授業』を学ぶ前は、どのようなことに悩んでいましたか？

=====

コロナ前に50代になって、60代、70代のお金のことについて、どうしたらいいのかなと考えるようになりました。

最初、お金のセミナーを少し受けたことがありました。

そこで、「不動産投資とか、物販とか、いろいろあるよ」という話を聞いたりしました。

その中で、不動産投資がいいなと思いました。

なぜなら、家を見たりするのが結構好きだったので、不動産投資とか大家業に興味を持ち始めたのです。

でも具体的にどうしたらいいのかが、よくわからない状態でした。

不動産投資の本を読んだり、無料のセミナーに行ったりしていました。

=====

今、何件ぐらい物件の不動産投資の物件をお持ちなんですか？

=====

今は、

区分マンションが2つ

戸建てが2つ

アパートの2棟一括のものを1つ

ということで、5件持っています

2019年から始めました。

家賃収入の合計は、約800万円になります。

そこから、管理費とか、融資とか、いろいろな経費を抜くと、もっと少ないです。

1件目は、神奈川県の中古の小さいワンルームマンションで、利回りが元々表面でもそんなにいいわけではないのですが、8.6%です。

2件目も区分マンションです。

こちらは現金で購入した厚木市のマンションです。

ここの表面利回りは割と良くて、13.3%でした。

3件目は、神奈川県の外郊の戸建てです。

こちらは2年ぐらい空き家だった相続物件です。

2年ぐらい空き家だったということなので、結構値下げしていただくことができました。

リフォーム前の表面利回りだと20%なのですが、リフォームをしたりしたので、実際の利回りはもっと低いです。:区分から今度は戸建の賃貸までして、すごいと思います。

4件目も、やはり千葉県の戸建てです。

この物件は、ご高齢の方が施設に入られるので売却するという、かなり築古のものを現金で購入しました。

これもリフォーム代を除くと、表面利回りは20%ぐらいです。

5件目は、茨城県のアパートになります。

こちらは、地元のご近所に畑などの土地も持っている方が、資産整理のため売却されるということでした。

本当に知らない場所だったのですが、見に行くととてもいいなと思ったので、融資で購入しました。

同じ敷地の中に、パナソニックホームズのアパートが2棟隣同士で建っています。

1棟6戸で全部で8戸というものです。

表面利回りが10.3%で、実質利回りは8%台です。

800万円ぐらいの家賃収入から管理費とか色々な経費などを引いた手残りは、計算していないのですが...

実質利回りは13%ぐらいだと思います。

=====

なぜ、『不動産の授業』に入ろうと思ったのですか？

=====

浅井先生以外の方の他の本を読んだりとか、Twitterとかで不動産投資家の人の情報など、好きで読んだりもしていました。

他のスクールとかサロンみたいなのに、入ったこともあります。

どちらかというと、30代ぐらいの方が拡大していきたい人向けで、高速で資産を築いていくみたいなスクールは経験したことはあります。

やはり不動産投資って難しいのが、

資産がとてもある人と、全くない人だとか
何歳の人だとか

どこに住んでるかみたいなこと

Aさんにとっていい物件が、Bさんにとっては良くない物件みたいになることがあります。

結構、誰の話を聞いてもよくわからないみたいなことになることが多いのです。

浅井先生のおっしゃってることが、自分にとって割と向いていると感じました。

あとは好みの問題みたいなもあります。

好美的にも、近しいものを感じたことが違いですね。

=====

他のスクールと『不動産の授業』の一番の違いは、どんなところでしょうか？

=====

やはり違うのは、とにかく良心的ということ。

また、他の受講生の方々が自分と似た感じの方が多いこと。

将来、自分がこんな感じを目指したいなという方が受講生に多くいるということ。

スクールで質問している話や、Facebookグループの中で拝見して感じました。

着実なタイプの人が多いということが、自分に向いているなと思いました。

第5章

【物件探し3ステップ】

不動産のプロが明かす成功の黄金ルール | 場所選び×検索×人脈

7日で成功大家さんになる:5日目

今回のテーマは「物件探し」です。

不動産投資を始めるには、物件を探さないと何も始まりません。

シミュレーションや市場分析は大切ですが、まずその前に、

- ・どういう物件を選んだらいいのか？
- ・どういうふうに探したらいいのか？

これらのことで悩まれているのではないのでしょうか。

以下、手順をお伝えしますね。

＜物件探しの手順:ステップ1＞ざっくりと場所と条件を決める。

例えば東京に住んでる人は一都三県、北関東の方など、ざっくりと地域を決めます。

探す条件については不動産の種類によっても少し違うので、以下に説明しますね。

【区分マンション】

区分マンションの特性は、とにかく数が多いことです。例えばこの建物がいいなと思うと、その建物の中で、複数戸売り出されています。そのときにはなくても、時間をかけて定点観測をしていると、そのうち売りに出されます。

私を買った区分マンションもそうなのですが、年に数件は売りに出されています。

だから欲しい区分マンションが見つかったら、例えば楽待とか健美家に条件を入れて、その物件が出てきたらメールで配信が来るように手配をして、定点観測をし続けます。

【アパート】

アパートの探し方のキーワードは3つあります。

- 1.地主が建てたハウスメーカー
- 2.中古アパート

3.利回り12%超

ハウスメーカーの建物は非常にしっかりしています。しかも値段が高いため、なかなか新築では建てられない。だから、新築で建てられるのは土地を持っている地主さんぐらいなのです。

地主が建てたハウスメーカーの中古アパートを私達は狙っていく。

私も狙いました。本当にしっかりしています。それを高利回りで買っていく。利回り12%以上のものを狙っていきます。この3つのキーワードのものを探してくださいね。

【戸建】

戸建は「旧分譲地内」がキーワードになります。

旧分譲地内の戸建を探していきます。イメージとしては、例えば東京だと多摩ニュータウンです。

少し衰退していると言われてますが、実際調べてみると賃貸だと物件数が少ないので、割と人気だったりするのです。

旧分譲地は昔開発された地域ですから、小学校や中学校、幼稚園、保育園、スーパーが地域内に全てそろっています。全てのインフラが整っているため、すごく住みやすいのです。

だからそういうところを買って賃貸に出すと、割と賃貸付けが楽で高い賃料で貸せるケースも多いです。

私の生徒さんも300万円台で買って、8万円台の家賃で貸しています。

＜物件探しの手順：ステップ2＞ 物件検索サイト、ハウスメーカーのHP、LINE@の活用

①投資用の物件検索サイトは、例えば楽待や健美家です。

他にもアットホーム、ホームズ、SUUMOなど、検索サイトはたくさんありますから、そこから探していきます。

②次に大手不動産会社、ハウスメーカー系列のホームページも活用します。

例えば三井のリハウスや東急リバブル。

ハウスメーカーでは、積水ハウスなどがホームページを持っていますから、そこから探していきます。

③収益専門会社のホームページやメルマガ、特に最近は、LINE@に登録すると、LINEで物件が送られてきます。

その中に、たまにですがいい物件があります。

アパートよりも戸建の物件のほうが探しやすいかもしれません。

オーナーチェンジ物件で、少し田舎になりますが表面利回りが14%～15%程度の物件も送られて来ます。良さそうな物件はすぐに動かないと、なかなか買えないので、スピードが大切です。

＜物件探しの手順:ステップ3＞不動産会社から物件情報をもらう

一度コンタクトを取り、内見まで行った不動産業者さんから、ダイレクトに物件をもらえるようになる。そして、物件が出てきて顔が浮かぶようになれば、どんどん物件を紹介されます。

不動産会社さんとの人間関係を築くには手順があります。

- 1.その会社の担当の方と定期的にコンタクトを取る(できれば1件、その会社から購入しているとベター)
- 2.そして、紹介されたらすぐに動くことが重要です。
- 3.断る場合は理由を説明して丁寧に断ります。

このように、不動産会社さんと人間関係を作れば、水面下の物件をどんどん紹介してくれるようになるので、この方法は少し時間がかかりますが、よりよい物件情報を得ることができます。

物件探し3ステップ

成功の黄金ルール：場所×検索×人脈

手順1

エリア・条件の絞り込み



一都三県・北関東などの地域を決定

区分
マンション



区分
マンション
とにかく
数が多い



アパート

1.ハウスメーカー
2.中古アパート
3.利回り12%超



戸建

旧分譲地内の
戸建を探す

手順2

検索ツールを使いこなす



楽待、健美家
など



大手不動産会社・
ハウスメーカーのHP



収益専門会社の
公式LINE

手順3

不動産会社との信頼関係



物件が出てきたときに顔が浮かぶようになれば、
どんどん物件を紹介してもらえる

=====
お客様の声④:【会社員・不動産投資】浅井佐知子先生の不動産の授業に出会い、家賃収入月62万円、利回り25%の物件を購入した秘訣

会社員

松本肥蔵さん
=====



=====
どのようなお仕事をされていますか？

=====
普段は会社員で、土日は休みです。

=====
なぜ不動産投資を始めたのですか？

=====
子どもが生まれて、教育資金が相当かかるのと、自分の老後資金というのを考えた場合に、何かしらの本業以外の収入が欲しいなあということで始めました。

現在、上が高校生で、下が中学生になりました。

教育資金を大学卒業するまでの22年間と想定して、シミュレーションをしています。

不動産の収益と売却まで計算に入れると、全部の資金が賄えることを判断できるという計画をたてて、シミュレーションをして不動産投資をやっています。

=====

『浅井佐知子先生の不動産の授業』を学ぶ前は、どのようなことに悩んでいましたか？

=====

たまたま札幌で持っていた物件があって、それを売却して売却益がありました。

札幌の物件は10年ぐらい持っていたのですが、何も勉強せずに持っただけだったので、次に何をしたいかわからない状態だったのです。

ですから、売却益の運用で不動産投資を学びたいと思い、浅井先生の講義を受けることにしました。

=====

どんな物件を購入されたか教えていただけますでしょうか？

=====

『浅井佐知子先生の不動産の授業』の講義を受けた瞬間に、自分がどの位置にいるのかがすごく明確になりました。

何をやったらいいかがわかったので、シミュレーションやエリアリサーチから始めて、すぐに物件購入が決まりました。

最初の1件目の物件は、土地からの新築のアパートでした。

2か所の土地のプランを自分で作りました。

土地の選定からやってみたのですが、買って大丈夫かなという不安がありました。

浅井先生の講義を受けてシミュレーションからし直すと、1つはダメだということがすぐにわかりました。

でも、もう1つの方は、利回りの的にもだいたい10パーセントぐらいでした。

最初に計算していた利回りにも当てはまるし、横浜ターミナル駅から10分程度だったので、そちらに決めました。

浅井先生の講義のおかげで、決めることができました。

最初はOYO LIFEに借り上げて頂いていたので、表面利回りで11パーセントぐらいありました。

ただ、OYO LIFEがすぐに撤退してしまい、その後はそのエリアで築年数に合わせた一番安い家賃設定にして、今は利回り9.2%ぐらいですね。

家賃を上げることも多分可能だと思いますが、浅井先生にも安い方がいいのではと言われるので、我慢、我慢と思ってやっています。

=====

他にも不動産投資の物件をお持ちなんですか？

=====

先ほどの横浜のアパート1棟と、あとは築古戸建てを6棟です。

購入物件はだいたい80万円から130万円の範囲で買っています。

リフォーム代は、60万円から200万円とかなりかけてしまったのもあります。

だいたい購入代金とリフォーム代金を合わせて、150万円前後という形でやっています。

うまくやれば、表面利回りで25%ぐらいが取れるのではないかと考えています。

毎月の家賃収入の合計は毎月62万円ぐらいです。

=====

他のスクールと『浅井佐知子先生の不動産の授業』の一番の違いは、どんなところでしょうか？

=====

やはり浅井先生の講義を受けると、例えばアパート、区分マンション、戸建てまで、幅広い範囲で講義を受けることができます。

自分のステージに合わせて、学んだことを実践していけばいいという選択肢が生まれるというのが、一番ありがたかったですね。

=====

『浅井佐知子先生の不動産投資の授業』は、どんな方に一番おすすめですか？

=====

浅井先生の講義は、アパートとか、区分とか、マンションとか、戸建てまで、幅広い講義を受けることができます。

初心者の方から玄人まで、その自分のスタンスと自分の状況に合わせてやれる選択肢が見えてくると思います。

初心者から玄人まで、ぜひおすすめしたいと思います。

=====

自己投資をして、『浅井佐知子先生の不動産の授業』を受けるのをどうしようかなと迷う方に、どんなアドバイスがありますか？

=====

不動産投資をやりたいと思うなら、自己投資をして早く始めた方がいいと思います。

浅井先生の一番素晴らしいところは、シミュレーションからその形ができる段階まで指導いただいて、実際に良い状態になったら、いいタイミングで先生が背中を押してくれるところです。

私も、それはすごく助かりました。

第6章

【融資攻略】サラリーマンvs個人事業主 属性別おすすめ不動産ローン完全ガイド

7日で成功大家さんになる:6日目

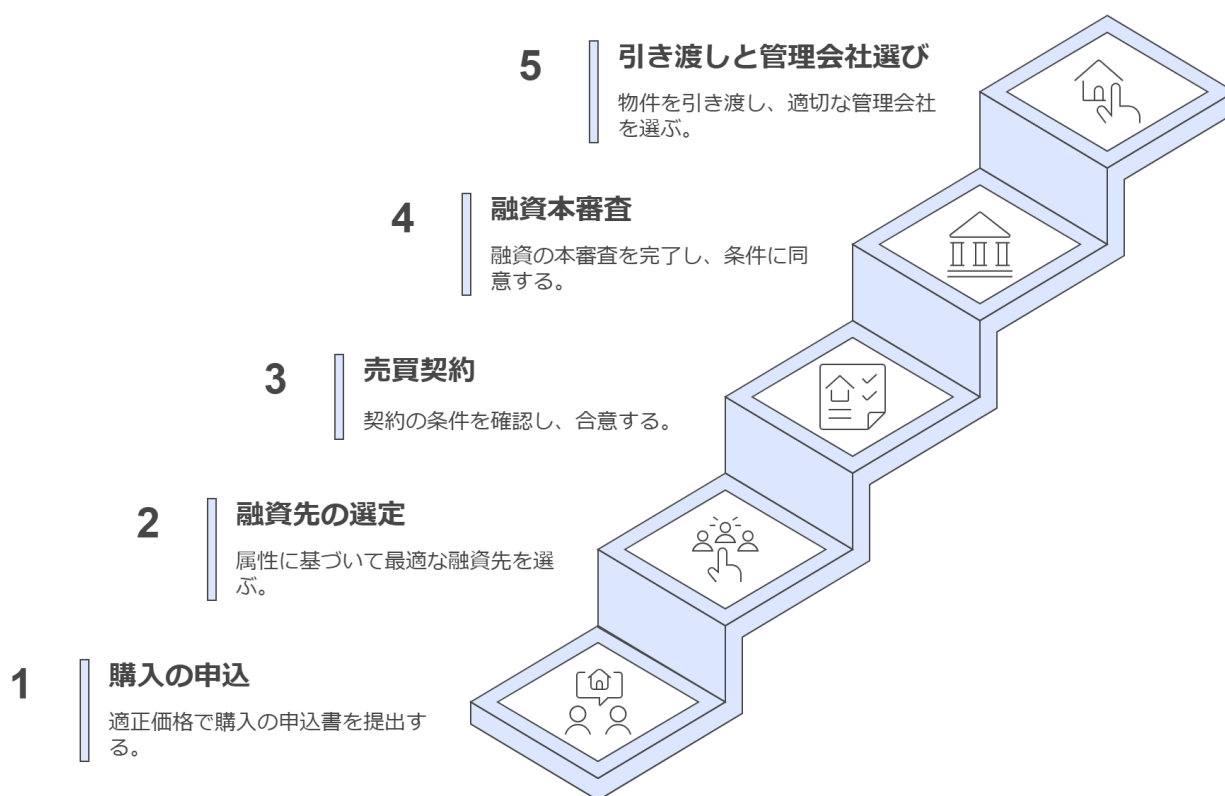
6日目は購入の申込み、融資、売買契約、引き渡し、そして管理会社選びまでの一連の流れについてお伝えしていきます。

~~~~~

<学んでいただくこと>

- 1.購入の申込み
- 2.融資先の選定
- 3.売買契約
- 4.融資本審査と金消契約
- 5.引き渡しと管理会社選び

~~~~~



1.購入の申込から引き渡しまでの流れ

欲しい物件を見つけたら、仲介会社に購入の申込書を渡します。「買付証明書」とも言います。記入する金額については、定価ではなく適正な価格での申込み(指値)をすることが重要です。

そして同時に融資を利用する場合は、融資先の選定と事前審査を申込みます。

普段から、「自分はどこの銀行を利用できるのか?」「こういう物件だったら、ここの金融機関を使おう」ということをある程度イメージしておくことをお勧めします。

2.融資先の選定

融資先は皆様の属性によって違ってきます。

サラリーマンなのか公務員なのか、もしくは私のような個人事業主か、中小企業の社長さんなのかによって利用できる金融機関が異なります。

この本を読んでくださる方は、サラリーマンや公務員の方が多いと思いますが、そういう方が最初に融資を引くときは、アパートローンを使うのがお勧めです。

アパートローンというのは、融資のパック商品のようなイメージで、金利は少し高めですが、審査も早く承認も出やすいのです。

特に初めて不動産の融資を利用する場合は、負債もなく融資は通りやすい傾向にあります。短期間で結果を出しやすいのがアパートローンです。

個人事業主や会社経営者は、アパートローンを使えないケースが多いので、違う融資戦略になります。例えば政策金融公庫や地元の信用金庫を上手に使うことで、融資の活用ができます。

3.売買契約

売買契約締結までに売買契約書と重要事項説明書のチェックをします。

チェック事項としては、

- ・融資特約の期間
- ・手付金の期限
- ・契約不適合責任の有無

これらのことを念入りに読み込む必要があります。

4.融資本審査と金消契約

事前審査に通っても本審査で落ちてしまうこともたまにありますし、金利などの条件が変わることもあります。その条件で納得した場合は、銀行と金消契約を行います。

5.引き渡しと管理会社選び

最後は、物件の引き渡し(決済)と管理会社選びです。

引き渡しの際に今の管理会社を引き継ぐのか引き継がないのか。

オーナーチェンジの場合は既に管理会社が付いてる場合が多いので、その管理会社を使うのか、もしくは使わないのか。

使わない場合は自分で管理会社を選びます。

管理会社の選び方について大切なのは、空室が出た時の募集の仕方です。広く情報を開示して、自分の所だけで決めようとせず、客付け業者さんにも手伝ってもらうスタンスの管理会社がお勧めです。中には、手数料目当てで、物件をオープンにしない管理会社もあるので、募集の仕方などをしっかりとヒアリングします。

=====

お客様の声⑤:【会社員】会社の給与以外に安心して収入を増やしていく方法とは?『浅井佐知子の不動産の授業』で学び3ヶ月でアパート1棟購入!

=====

【会社員】株で利益が出せず。会社の給与以外にどのようにして収入を増やしていけば良いか悩んでいました...

『浅井佐知子の不動産の授業』で不動産投資を学び1年以内にアパート2棟購入!

年間家賃1300万円、利回り14.57%を達成した秘訣をインタビューしました。

=====

小西さんは今、どんなお仕事や活動をされていますか?

=====

小西さん:一般の会社員です。

=====

スクールに入る前、どんなことで悩んでいましたか?

=====

小西さん:投資は株をやっていましたが、2022年のFRBの利上げで株価がぐっと下がってしまいました。

そして、利益を出せませんでした。

会社員以外にどのようにして収入を増やしていけば良いか、ものすごく悩み始めておりました。

浅井:なるほど、その悩みで毎日どんな気持ちを感じていましたか?

小西さん:私は今まで、会社員一択で人格やスキルを向上させること、こちらを意識していたんですが、上司が変わり方針が変わる度に今後の会社における収入や立場について強く不安を抱えていました。

=====

スクールに入った後、どんな成果がありましたか?

=====

小西さん:社会貢献の目標として、会社員に加えて、不動産賃貸業が増えました。

=====

スクール受講前から受講後の変化を具体的に教えてください。

=====

小西さん:受講前は、資産拡大のために株を日々チェックしていて心の余裕がありませんでした。

浅井先生の不動産投資スクール受講後は

月に一度の対面で行う本講座

月に一度Zoomで行うグループコンサル

また、初受講から3ヶ月までは、

Zoomで行う3ヶ月勉強会

すべて出席しました。

同時に浅井先生の著書2冊を読み始め、早く大家さんになりたい一心で勉強し始めました。

初めに実践したことは、浅井先生に教わった、優良物件を購入する上で欠かせない物件検索です。

日々、朝晩の通勤中、そして昼食の休憩中に実践しました。

さらに優良と思える物件は資料を請求して、

売却時の出口も想定できるシミュレーションシート

不動産の価値が判断できるチェックシート

これらを活用し始めました。

そして心の変化としては、徐々に知識も増え、市場環境を理解していき、会社員として拘束されている気持ちが楽になっていきました。

浅井:そうですね。

小西さんは、スクール受講後わずかな期間で、私も驚くほどドンドン積極的に買われてすごいなと思っていました。

小西さん:ありがとうございます。

=====

スクール受講後、数値化できる成果や変化というのはどんなものがありましたか？

=====

小西さん:はい、物件を購入できました。

受講後3ヶ月目に、一筆の敷地に2棟建っているアパートを契約しました。

さらに7ヶ月目も同様に、一筆の敷地に2棟のアパートを契約できました。

1棟目の購入金額は5000万円、頭金は1200万円。

経費込みで実費約1428万円です。

2棟目の購入金額は3920万円、頭金はなんと0円です。
そして経費込みの実費は約309万円です。

浅井: すごいですよね！

頭金ゼロで買ったのが驚きでした。

小西さん: はい、先生のアドバイス通りに実行しました。

=====
毎月の家賃収入は、今どのくらいですか
=====

小西さん: 今、すべて合わせると細かいですが1,083,031円です。

浅井: 驚きですね。

つまり年間で計算すると、1300万円くらいですね。

小西さん: そうですね。

細かいですけども1299万円です。

浅井: 利回りで言うと2棟の平均値でどのくらいですか？

小西さん: 14.57%です。

浅井: 利回りも高いですね！

=====
どれくらいの期間で成果を感じましたか？
=====

小西さん: 初めての不動産買い付け申込みが通ったのが、スクール受講2ヶ月目です。

浅井: だから、小西さんは購入が本当に速いんです。

スクール受講後すぐに始まる3ヶ月勉強会の間に、1棟目を申し込んで購入したというような流れですね。

小西さん: はい。

=====
たくさんの不動産投資スクールやコンサルがありますが、浅井佐知子先生のスクールは他と何が違いますか？
=====

小西さん: はい、何点かあるのですが、一番は安心して物件を購入できたことです。

浅井: ありがとうございます。

小西さん: 細かくご説明しますと、浅井先生から

物件の購入前のシミュレーション

敷地、土地の状況、建物の状況

投資をする上での妥当性

そういった物件選びの重要なポイントについて、豊富な知識で、リスクを踏まえた上で客観的に直接判断いただきました。

やはり初めての契約前は、緊張します。

購入する額が高額なので判断に迷い、契約前に足踏み、躊躇してしまいそうでした。

事前に浅井先生の的確なアドバイスをいただき、

「この物件なら大丈夫、購入しましょう」と背中を押していただいたからこそ決断できたと思います。

私一人では、おそらく足踏みしている間に、他のお客様に先に契約を決められていたと思います。

浅井先生: はい。

小西さん: さらに先生は不動産鑑定士の資格もお持ちなので、

売買契約

重要事項説明書

そういった書類を浅井先生より事前に直接チェックをいただいて、安心して契約ができました。

スクールの運営面では、グループチャットでの相談ができます。

そのグループには、浅井先生をはじめ、経験豊富なコーチが複数人ついております。

多角的な不動産のアドバイスをいただけますので、得られる知識も広がります。

月に4回の勉強会があって、最新の知恵や知識を更新できますし、同時に気になることを質問できるので、悩みがあれば即座に解決できます。

浅井: 小西さんは積極的にいろいろな勉強会に参加して、質問もしているので、知識がドンドン身についていったのだと思います。

第7章

【初心者必見】不動産投資の3大罠 無料セミナー・高利回り物件の落とし穴

7日で成功大家さんになる:7日目

7日目では、もう一度戦略を立て直します。全て学んだ後で再度不動産投資の戦略を立てるということです。

具体的な内容に入る前に「初心者が陥る3つの罠」についてお伝えします。

特に初心者の方が陥りやすいので、お気を付けくださいね。

【罠1】業者の無料セミナーに参加して、その場で物件を購入してしまう

これから勉強しようと思ったら、皆様はまず何をするでしょうか？不動産投資に関する無料セミナーを探してみるのではないのでしょうか。無料だから出てみようかな？と。

無料セミナーを開催している会社の多くは、不動産業者です。

そして不動産業者さんが開催する無料セミナーに行くと、セミナー終了後、対面の相談コーナーがあります。「あなたに紹介したい、こういう物件があります。自己資金なしで購入できます。」と、物件を勧められるのです。

特に都心の新築区分マンションや中古の区分マンションで、よくあるパターンです。「手持ち資金なしで、しかも生命保険代わりになる物件が手に入ります。」このようなことをいわれて、すごく長い融資期間(35年など)でも毎月の手取り額はマイナスとなってしまう、割高の不動産を買ってしまうのです。

これから勉強しようと思ったのに、無料セミナーに出てその場で買ってしまう。これが失敗するパターンで多い例です。

【罠2】探し疲れて妥協物件を買ってしまう

毎日探し続けたけれど、良さそうな物件がなかなか見つからない。次第に探し疲れて、自分が決めた条件よりも落ちるけれど「まあこれでいいかな」と、それほど良くない普通の物件を買ってしまう。

都心のワンルームマンションのようにすごく悪い、見るからに買ってはいけない不動産ではないけれど、買っても全然利益が出ない不動産を買ってしまう。何のためにその物件を買うの？というような不動産を買ってしまうパターンです。

【罨3】見せかけの高利回り物件を買ってしまう

高利回り物件を探していると、中には「見せかけの高利回り物件」というのがあります。実際の例で説明しますね。

(例1) 表面利回りは15%だけど、実質利回りは5%以下の区分マンション

築古かつ総額が小さい300万円程度の区分マンションに多いです。

表面利回り15%。

だけど築古の区分マンションは管理費、修繕積立金が高いのです。そして、賃料が3万円程度しか取れません。そこから管理費、修繕積立金を引いて、固定資産税や火災保険料、管理会社に支払う管理手数料(PMフィー)を引くと毎月の手取り額は1万円台になってしまいます。

実質利回りで考えると、5%以下なのです。それを分かって買うならいいのですが、分からないで買ってしまうと、「表面利回り15%もあるのが買えた」と思うのは間違いです。だから、こういう区分マンションは見せかけの高利回りと呼んでいます。

(例2) 表面利回り15%のアパート、でもよく見ると半分为空室。

ぱっと見の利回りはすごくいいのですが、よく見ると稼働してる部屋が半分くらいしかなく、あとは空室というケースです。間取りに難がある不動産に多いパターンです。

例えば、1部屋13平米ぐらいでロフトがついてるようなアパート。平成初期にたくさん建てられました。最近では2020年頃にも建てられています。新築のときは決まりますが、中古になるとなかなか入居者が決まらないのです。だから半分ぐらい空室になっている。しかも空室の部屋の賃料が割高に設定されている。

騙されないように、きちんと「このあたりの相場はいくらなのか？」ということ自分で調べる必要があります。まさにまやかしの利回りに当たります。

よくある例としては、少し田舎の駅から20分ぐらい歩いたところに建っている13平米のアパート。狭すぎると思うのですが、「ロフトの部分を含めると広いから全然問題ないですよ」と仲介業者さんは言うのです。これって本当ですか？なかなか決まらないんじゃないですか？と思ってしまいます。

ロフト付きは若い方も上るのが面倒くさくなるようです。だんだん上らなくなって下のところだけで生活するということも多くなるため、敬遠される。

高利回りの物件を見つけたら、まず「なんでこの物件はこんなに利回りが高いんだろう。」と疑ってみる事です。利回りが高いということは、反対に言うと、リスクが高いから利回りも高いのです。

できるだけリスクが低くて、利回りが高い物件を見つけるのですが、見せかけの高利回り物件には気をつけてください。

以上が初心者が陥る3つの罨です。どこかで引っかかる方が多いです。

もう一度戦略を立て直す

最後に、再度不動産投資の戦略を立てていきます。

この本で学んだ後、もう一度、BS(貸借対照表)を作成してください。

私のピンクの書籍(世界一楽しい不動産投資の授業)などで、皆さんは既に、不動産の評価の方法が学べているはずです。

なので、もう一度評価をしてみてください。さらに現金・預金、株式などもすべて資産に入れます。できればエクセル表で作ってください。

負債については、住宅ローンや不動産の投資ローン、カードローンなども入力します。

純資産はいくらになりますか？プラスになっていますか？

さらに年に1回ぐらいいは見直して、常に最新の純資産額を把握します。

実際に入力してみたら、負債の方が大きくなっているケースもあります。たとえば新築のアパートを購入した場合に発生します。フルローンに近い融資を引いているため、負債額が大きいのに、資産である土地の評価が低い。したがって負債の方が大きくなってしまいます。

負債額が大きいと、更なる融資は難しいことも多いので、シミュレーションシートを確認して「返済が進んだ5年後に売却しよう」というような計画が立てられます。

そのためにも、BSを定期的に見直すことが重要なのです。

BSを作って、不動産投資の戦略を常にバージョンアップしていく。これが成功大家さんへの近道です。

皆様が不動産を通して、幸せで豊かな投資家になることを心からお祈り申し上げます。

初心者必見 不動産投資3つの罠に注意!

罠1 無料セミナーで
即購入してしまう



罠2 探し疲れて
妥協物件を購入
してしまう



罠3 見せかけの
高利回り物件を
購入してしまう



☑ 年1回のBS見直し
シミュレーションで
計画を立てましょう

戦略の再構築

BSを作って不動産投資を
”見える化”しよう!

資産	負債
・現金、預金 ・不動産 (投資物件) ・株式など	・住宅ローン ・不動産の 投資ローン ・カードローン など
純資産	

買を避けて、正しい戦略をもとに
継続的にアップデートを!
それが成功大家への道

=====

お客様の声⑥:【50代会社員】浅井佐知子の不動産投資スクールで学び1年で7棟のアパート購入ができた秘訣

=====

50代会社員の大西さんは、投資で安定して利益を出すためにポートフォリオの分散をどうすればよいのかと悩みを抱えていました。

分散投資先の1つとして不動産投資を考えたものの、リスクや、実際に購入してから賃貸に出すといった手続きの流れが分からず、踏み出せずにいたのです。

そんな中、『浅井佐知子の不動産投資の授業』に会い、わずか1年で7棟・総額1億5000万円の物件を手にし、年間2000万円以上の家賃収入を達成しました。

どのようにして、不動産投資に関しては初心者だった大西さんが、7つもの物件を購入するまでに至ったのかインタビューしましたので、ぜひお読みください。

=====

不動産投資初心者でも安心して物件7件を購入できた理由

=====

=====

大西さんは普段どんなお仕事をされていますか？

=====

大西さん: はい、サラリーマンです。技術系の職種です。

=====

『浅井佐知子の不動産投資の授業』を受ける前はどんなことを悩んでいましたか？

=====

大西さん: 私はずっと株式投資をやっておりました。

トレーダーとまでは言いませんが、いろいろな投資商品を運用する中で、今後ポートフォリオ分配をどのようにしていこうかと考えていた中で、不動産の現物投資にも分散してみようかなと検討していました。

ただ、どうやって不動産投資を始めたらいいのかと迷っていたところ、浅井先生の不動産投資スクールに出会ったということですね。

=====

『浅井佐知子の不動産投資の授業』で学ばれて約1年ということですが、何棟購入できましたか？

=====

大西さん:最初に2棟一括のアパートを購入しました。あと5棟一括のアパートを購入することができました。

=====

自己資金がかなり必要だったのでしょうか？

=====

大西さん:いろいろと浅井先生の手で学びまして、そんなに自己資金を出さずに買うことができました。

初めの2棟一括の物件は浅井佐知子のスクールで学び始めて何ヶ月目ぐらいで購入しましたか？

大西さん:スクールに入ってから2ヶ月ぐらいで契約しました。

=====

金額はどれぐらいで購入できましたか？

=====

大西さん:元々6600万だった物件を、最終的には6300万で購入いたしました。

300万円安く指値を入れて通ったということです。

=====

利回りは大体どれぐらいになりますか？

=====

大西さん:11パーセントぐらいです。

=====

年間家賃収入から融資の返済を引くと、手残りはどのくらいになりますか？

=====

大西さん:家賃収入的は年間670万円ぐらいで、返済が1年間で290万ぐらいでしょうか。

あとは管理費と税金。

半分ぐらいが手残りです。

=====
会社員の収入の他に、家賃収入が入ってくるということですね？
=====

大西さん:そうです。

=====
次の物件はどんな物件を購入されましたか？
=====

大西さん:2棟一括のアパートと3棟一括のアパート、これが連動契約という形になりまして5棟一括購入となりました。

=====
この5棟一括アパートは、いくらぐらいの売値の物件でしたか？
=====

大西さん:これが最初は1億2000万円の物件だったんです。

少し値段が下がったところに指値交渉を入れまして、最終的には9800万円です。

=====
1億2000万円の物件を9800万円で購入したということは、2200万円の値引きが通ったということですね？
=====

大西さん:そうなります。

=====
9800万円は自己資金を入れたのですか？
=====

大西さん:いやこれは、ほとんどフルローンです。

=====

このアパートはフル稼働でどれぐらいの利回りを想定されてますか？

=====

大西さん:フル稼働で表面利回りは14パーセントくらいを想定しています。

=====

一番心配になるのは空室リスクだと思いますが、対策されていますか？

=====

大西さん: はい。浅井先生から学んで、空室対策をしています。

やはり、人の移動が増えるシーズン、時期というのがあって、どうしても空室は出るものなんです。

どうしても出てくる問題ですから、浅井先生の不動産投資スクールで学んだことを活かしながら不動産会社の方と交渉して、今対策している最中です。

=====

空室対策をされて、現在何パーセントくらい埋まっていますか？

=====

大西さん:95パーセントは埋まっています。満室稼働に出来ると考えています。

=====

9800万円の物件の利回り14%ということは、年間家賃収入はどのくらい入ってきますか？

=====

大西さん:単純計算でいくと年間家賃収入は1400万円ぐらいにはなります。

=====

では、1件目のアパートと合わせると、年間家賃収入が2000万円近くになるということですか？

=====

大西さん:そうですね。

最後に

「特典の案内」

不動産投資で成功する秘訣を体験できる『1DAYセミナー体験会』を開催しています。

このセミナーでは、私が自ら5000件以上の不動産を扱う中で培ってきた「失敗しない不動産投資の秘訣」について徹底的に話します。

さらに「高利回り物件の見つけ方」「空室対策のノウハウ」「融資を有利に引き出す方法」など、安定して家賃収入を得続けるための実践的な方法についてお伝えします。

このセミナーで学んだ方々は、何も持っていない状態から始めて、わずか10ヶ月の間に12名中8名が実際に物件を購入し、毎月安定した家賃収入を得ることに成功しています。

多くの受講生が

- ・年間家賃収入800万円以上
- ・利回り15%超の物件購入
- ・毎月60万円以上の家賃収入

を実現しています。

そして今回この『1DAYセミナー体験会』に参加された方には、他では決して手に入れることのない『3大特典』をプレゼントしています。

◆特典1:

【初心者のための物件選び3つのポイント】

「初心者はどんな物件から買うべき？」という悩みが、これひとつで解消！

◆特典2:

【融資を受ける3つのポイント】

物件の購入に欠かせない、融資の攻略法がわかります。

◆特典3:

マンガで楽しく学ぶ！浅井佐知子の

『初心者向け 不動産投資3つの成功法則』

難しい不動産投資の基礎が、楽しく簡単に学べます。

合計3個のプレゼントを今回のセミナー参加者限定で配布いたします。

ただし、本特典はセミナーに最後までご参加いただいた方へのプレゼントなので、セミナーのお申し込みだけでは受け取れません。

特典を受け取りたい方は、必ず最後までセミナーにご参加くださいね。

▼今すぐ『浅井佐知子の不動産の授業』1adyセミナーへ参加する▼

<https://zoom-shukyaku-sub.com/asprm/bookuex006/>

さらに、LINEに友達追加をいただいた方にのみ

不動産鑑定士・浅井佐知子の

『世界一やさしい不動産の教科書1年生』3つのオンライン講座を
プレゼントしています。

↓ ↓ ↓

今すぐLINEに友達追加して特典を受け取る



<https://saruwaka.jp/landing-qr/1657557342-2kWeWZB4?uLand=ry9j>

Lm

1DAY体験会に関してはいつまで開催するか未定です。
予告なしに終了することがあります。

ですから開催されてるうちに必ず、
豪華3大特典を手に入れてくださいね。

▼今すぐ『浅井佐知子の不動産の授業』1adyセミナーへ参加する▼

<https://zoom-shukyaku-sub.com/asprm/bookuex006/>