
ゼロから資産1億円！

再現性を重視した【極秘】不動産投資術

マネアド代表 大西真人



専業主婦が、離婚後に悠々自適に暮らせる理由

.....

普通の主婦が離婚した後、働くこともなく悠々自適に暮らせる理由
私のお客様の話をしてみたいと思います。

個人情報があるので、多少フェイクは入れます。

その方は50歳の主婦（Sさん）で母子家庭で子供三人を育てています。
普通なら働き詰めで養育費や生活費を稼がなければならないでしょう。

しかし、Sさんは子供を大学に通わせながら、自分は一切働いていません。
それどころか毎日のように、友人と銀座にランチに行ったり、
定期的に旅行に行ったりと本当に悠々自適に生活しています。

Sさんを経済的に支えているのは、20代から始めた不動産投資のおかげでした。
ワンルームから初めて、コツコツ増やして現在は都内にアパート一棟を
所有しています。

私はその管理業務などの相談を受けて以来のお付き合いですが、
本当に悠々自適に過ごされているSさんを見ていると世の中で苦勞している
母子家庭の方々との格差を感じずにはられません。

家賃収入が、80万円/月の悠々自適な専業主婦

.....

Sさんは、家賃収入だけで毎月80万円ほどの収入を何もせずに得ています。

Sさんはファイナンシャルプランナーでもありませんし、金融の知識はゼロに近い普通の主婦です。生命保険も私が担当しているのですが、もちろん保険の知識もほぼありませんでした。

完全に私にお任せ状態です。

お世辞にも投資で成功するようには思えない知識レベルですし、恐らくSさんの知り合いにはなぜSさんが時間もお金もこんなにあるのか不思議に思っている人も沢山いるはずです。

ここで私がお伝えしたいのは、不動産投資というのは株や証券などの投資とは一線を画しているという事です。

正しいやり方を知っている担当者さえ見つける事が出来れば、本当に誰でも大きな資産を手に入れる事ができる投資手法なのです。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密①

.....

資産家は知っている不動産投資の3つの本質的要素
不動産投資の重要な要素を3つご紹介します。

【秘密①】

自己資金の有無は関係なく、大きな資金を使える

投資効率という言葉があります。

利率という言葉が一般的ですが、基本的に利率が高くなればリスクも高くなります。

投資で考えなければならないのは、金額ベースで最終的な利益を出す事です。何%増えたかはお得感があるだけで実質的には幾ら増えたのかの方が重要です。

例えば、10万円が100倍になっても1000万円です。990万円の利益です。100倍ですから投資としては大成功です。

一方で3000万円が1.5倍になったらどうでしょうか？

4500万円となり、利益金額は1500万円です。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密①

.....

あなたはリスクが高いが100倍の投資効率で990万円増える投資手法と、リスクが低く1.5倍の投資効率で1500万円増える投資手法があるとすればどちらを選びたいですか？という話なのです。

これは投資リスクを下げる基本的要素です。

利率を下げればリスクは下がります。

そして大きな資金を動かせば動かすほどリスクを下げる事ができると考えるのがお金持ちの考え方なのです。

極端に言えば10億円あれば金利が0.5%の銀行預金でも500万円ほどの利息で生活できるのです。

あるはずもないノーリスクで投資効率の良い金融商品を探すのではなく、自分のリソースの中でどれだけの資金を動かす事が出来るのかという点は非常に重要です。

不動産投資は、基本的に自己資金を使わず銀行融資で行います。

自己資本がほとんど要らないのです。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密①

.....

若いうちから自己資金を使わず大きなお金を動かす事ができる投資は不動産投資以外には世の中に存在しません。

銀行融資による資金を使えるというメリットは多くのお金持ちや資産家が考えている不動産投資の特徴です。

本質的に重要な事は、何%増えるかよりも、幾ら増えるのかの方が遥かに需要だという事が分かっているからです。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密②

.....

【秘密②】

お金の持ち方を変える事ができる

投資では「お金の持ち方」という考え方があります。

例えば同じ3000万円があるとしても、現金で3000万円所有しているのと、時価総額3000万円の土地を持っているのでは性質が全く違います。

3000万円の土地の家賃収入が毎月15万円あるとします。

すると年間で180万円の固定収入になります。10年間で1800万円、30年間で5400万円の収入となります。

同じ3000万円の価値ですが、どちらが安心感があるでしょうか？

3000万円の現金か、毎月15万円の固定収入かです。

断然15万円の固定収入を選ぶ人が多いでしょう。現金は取り崩し方式です。いつかはゼロになります。生きている間にゼロには出来ないでしょうから、いつまでにどの位使うべきか判断出来ません。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密②

.....

それに対して、毎月15万円が確実に入ってくると分かっているならば将来的な安心感は段違いです。

お金の持ち方を変えるとは現金としてではなく、不動産などの資産に変えることで同じ3000万円でも安心感が全く変わってくるという意味です。

不動産投資はまさにお金の持ち方を変える王道のやり方です。

お金持ちは現金で所有していることの非効率さを知っており、取り崩しにより資産が減るのを嫌うのです。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密③

.....

【秘密③】

リスク管理がしやすい

お金持ちが不動産投資を進める理由3つ目は、リスク管理がしやすい点です。

不動産投資のリスクは、大きく2つあります。

それは入居管理と火災、地震対策です。勿論他にも考えなければならない点がありますが、重要なのは上記2点です。

不動産投資はいかに自己資金を使わないかが醍醐味です。それは第三者の入居者の家賃収入を銀行返済に充てる事が出来るからです。

当然入居者がいなければ返済は自己資金からしなければなりませんから、いかに入居者をいれて自己資金を使わないかは非常に重要です。

しかし、入居者がいなくても家賃を保証する家賃保証契約があります。家賃保証契約を結んでおけば入居者がいるかどうかは関係なくなります。手数料が発生しますが家賃保証契約が結べるかどうかはとても重要ですのでチェックする必要があります。

お金持ちは知っている、不動産投資の秘密③

.....

また物件の損害については、保険加入で対応できます。通常は入居者が加入しますが、更新時に外していたりと把握するのが難しいこともありますので、オーナー自身も必ず加入しておくべきです。

保険に加入していれば、火災後の原状回復など保険金で対応できます。

何が言いたいかというと、不動産投資のリスクは事前に対策出来るものが多いということなのです。

株やFXは会社が倒産したり、予期せぬ相場の変動など対策しようがありません。しかし、不動産投資は大部分のリスクに対して事前に対策を準備しておく事が出来るのです。

不動産投資で失敗している人の共通点は、対策が不十分なケースです。

運任せではなくきちんとした情報と誠実な業者さえ見つければ、不動産投資をリスクだと感じることはなくなるはずですよ。

むしろ色々な金融商品を見てきた中で、ここまでリスクなく大きな資産運用ができる投資は、世の中に不動産投資位なのです。

不動産投資に1万円/月使えば、 保険の積立を10万円/月しているのと同じ

.....

私は、もともと保険出身です。大手の会社員から外資系の保険会社に転職したのが金融業界に携わるきっかけです。

ですから、独立した当初は保険代理店業務をメインとした会社として立ち上げました。そこから不動産や住宅ローン、確定拠出年金、クレジットカードなどのFP相談業務全般を取り扱う金融のエキスパートとして仕事をするに至っています。

いわゆる保険外交員や他のFPよりも幅広く知識を持っている自負はあります。

その経験から見ても、不動産投資は会社員や公務員、看護師、医師など銀行融資が受けられる人ならまず検討するべき投資だと確信を持っています。

保険の積立をするくらいなら不動産投資を始めた方がはるかにメリットがあります。

例えば、保険に毎月1万円積み立てたとします。

10年間で120万円、30年間で360万円となります。

一方で、毎月1万円を不動産投資のために積み立てたとします。

不動産投資に1万円/月使えば、 保険の積立を10万円/月しているのと同じ

.....

すると、将来毎月10万円近くの家賃収入が死ぬまで固定で入ってきます。その金額は30年で3600万円です。

同じ1万円をどちらに使った方が賢明かは明白です。勿論不動産投資に使う資金は最終的に無借金状態になるまで分かりません。しかし、自分が支払う金額が単純に積み立てられていく保険と、不動産から得られる家賃収入では圧倒的に不動産からの固定収入の方が大きい確率が高いです。

途中で値上がりすれば莫大な売却益を得る事が出来る可能性もあります。値下がりを心配する人がいますが、一般投資家が家賃収入目的に不動産を取得する際には物件相場はあまり関係ありません。

むしろ、家賃が重要です。

あなたは土地の相場が下がったので、来月から家賃を下げますという話を聞いた事があるでしょうか？

おそらくないはずです。

土地の相場と家賃には相関関係はないのです。土地の相場を気にしなければならぬのは、仕入れ業者です。プロの業者の話と一般投資家の話をゴッチャにしている人が多いですが、仮に物件価格が下がったとしても大した問題ではないのです。

不動産投資に1万円/月使えば、 保険の積立を10万円/月しているのと同じ

.....

不動産投資は、非常にリスクが低い投資です。一方で預金や保険などの積立と比較して格段に高い投資効率です。自己資金をほとんど使わず大きな資産形成が可能です。

検討しない選択肢は無いでしょう。

資産運用は歴史から学べ！

～ゼロからお金持ちになった人を真似すれば良いだけ～

.....

資産運用も歴史から学べる点は沢山あります。

例えば今の日本経済の状態は深刻な財政赤字です。世界をみたときに財政破綻した国はいくつかあります。

ハイパーインフレーションと言いますが、インフレが異常に進んでしまうといわゆる経済破綻の状態とされています。

ギリシャ、韓国、ジンバブエなどがニュースにもなりました。

ハイパーインフレーションについては下の記事をご参考下さい。

日本でハイパーインフレが起こる？

もし、日本が財政破綻の状態になってしまったらどうなるのかは分かりません。しかし過去財政破綻した国を見れば共通した点があります。

それは、いずれに国でも現金資産しか持っていなかった国民は資産が一気に無くなってしまったという事実です。

ハイパーインフレとは、簡単に言えば通貨の価値が異常に低下する状態です。ですから現金しか持っていない人の資産価値はほとんどゼロになってしまうのです。

資産運用は歴史から学べ！

～ゼロからお金持ちになった人を真似すれば良いだけ～

.....

しかし、不動産や外貨を資産として所有している人たちは皆経済的に助かっています。なぜならハイパーインフレになっても土地や海外通貨の価値は変わらないからです。

私は日本が経済破綻するとは思っていません。しかし変化が激しい時代ですから10年先にどのような世の中になっているかなど誰にも分からないことです。

最悪のケースを想定して対策を打っておくべきでしょう。

不動産を所有しておくというのは、将来の為だけではなく中期的な資産のリスク分散としても有効な方法なのです。

インフレ時に価値を担保できます。

特に、日本円でしか資産がないという状況は、あらゆる意味でリスクが高い状態であるという事です。

不動産投資の仕組み

～いかに自分のお金を使わないかが成功へのカギ！～

.....

融資を組んで物件を購入し、人に貸して家賃で返済します。不動産オーナー業とも言えます。

人のお金（銀行）で不動産を購入し、人に返済（入居者）してもらう仕組みが不動産投資ですから、完全に第三者の資金で大きな資産形成ができる点が明らかに他の投資とは性質が異なります。

よくある勘違いに、不動産投資をする為に貯金している人がいますが、不動産投資はいかに自己資金を使わないかが本質です。

かかっても頭金10万円、固定資産税数万ですから、ほとんど自分のお金は使わなくて良いのも魅力の1つです。

完済した後の家賃収入は完全に自分の収入となります。

つまりまず融資を受けることができるかどうかポイントになります。

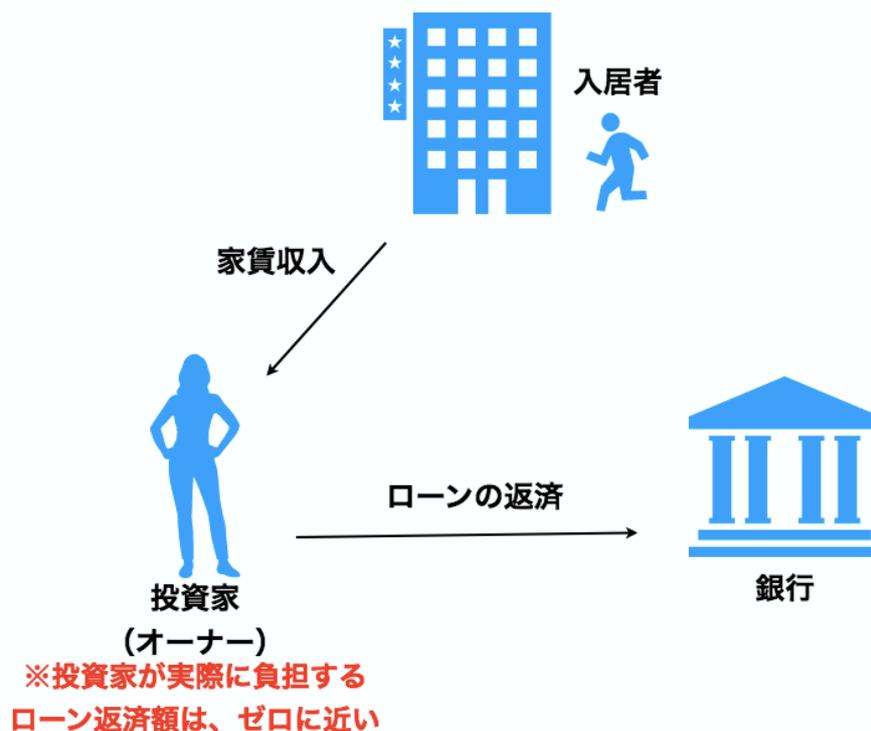
融資を受けることができる条件としてサラリーマンであるという点が挙げられます。だからこそ、不動産投資はサラリーマン向けの資産形成であるとも言える訳です。イメージとしては、マイホームを購入した後転居して、人に貸せば住宅ローン返済は入居者が家賃として支払ってくれます。マイホームと不動産投資の違いは、自分で住むか人に貸すかだけの違いです。

不動産投資の仕組み

～いかに自分のお金を使わないかが成功へのカギ！～

不動産投資のイメージがつきやすいように、具体的なキャッシュの流れを書いて見ます。

例えばサラリーマンAさんが投資用のワンルームを購入したとします。3000万円を銀行から借り入れ、返済額は10万円/月。渋谷のワンルームには入居者Bさんが入居する事になり家賃10万円を毎月Aさんの口座に振り込んでくれます。AさんはBさんが家賃として支払う10万円を毎月の返済に当てる事ができます。Aさんは3000万円借り入れしてワンルームを購入しますが、返済は入居者Bさんがしてくれます。しかもローン完済後の10万円はAさんが毎月受け取れるという仕組みが不動産投資のキャッシュの流れです。



不動産投資の仕組み

～いかに自分のお金を使わないかが成功へのカギ！～

.....

1、自己資金を使わない

不動産投資はいかに自己資金を使わないかがポイントです。

人のお金で不動産を購入し、人のお金で返済し最後に家賃収入を貰います。

よく不動産投資をするために頭金などをためている方がいますが基本的には不要です。

自己資金は外貨や株などその他の運用に配分すべきです。

2、ローリスクハイリターンが可能

一般に不動産投資はハイリスクだと考えられていますが、それは間違いです。

少なくとも株やFXなどをするよりははるかに低リスクで高レバレッジの投資手法です。

リスクヘッジする手段が沢山あるにも関わらず、なんの予備知識もないままスタートするのは危険ですが、正しい戦略と知識があればかなりの低リスクで運用可能です。

不動産投資の仕組み

～いかに自分のお金を使わないかが成功へのカギ！～

.....

不動産投資では、ほとんどタダで3000万円の物件を手に入れる事が出来る資産形成です。

自分の資金をいかに使わないかが不動産投資の醍醐味と言えます。

不動産投資の醍醐味は「人のお金で物件を購入し、人に返済してもらい、最後に自分の資産となる」というイメージです。

少しイメージできたでしょうか。

初心者に多いのが「将来不動産投資をする為に貯金してます！」という人です。

そのお金は株や外貨など不動産以外の投資に使いましょう。

なぜなら不動産投資は「人のお金でできる」からです。

不動産投資に自己資金を使ってしまうのは非常に勿体ないことなのです。

ゼロから資産1億円！

～お金持ちだけが知っている、不動産投資戦略～

.....

不動産投資を成功させる為の戦略についてまとめます。

不動産投資を成功させるポイントは、「小さく初めて沢山持つ」に限ります。

よくあるパターンで銀行からの融資枠一杯の物件を一物件所有するパターンです。

銀行から6000万円の融資枠があるとして、4500万円の新築物件を購入するなどです。

これは非常に勿体無いやり方です。

もし6000万円の融資枠が使えるなら、2000万円の物件を3物件所有するべきです。

不動産投資の中でさらにリスク分散出来る上、将来的に土地が値上がりした際の売却利益を得られる確率は上がるからです。

資産運用での鉄則は分散投資です。

不動産投資は分散先の1つですが、不動産投資の中でもさらに分散させる事で失敗する確率を低下させる事が出来ます。何事も分散が非常に大事だと分かります。

ゼロから資産1億円！

～小さく初めて、沢山持つという戦略～

不動産投資で失敗している事例を調査すると、大抵は融資枠一杯の高い物件を1つ購入しているパターンです。

例えば、6000万円の融資枠を使い、4500万円の物件を1つ購入したAさんと、同じ6000万円の融資枠を使い2000万円の物件を3物件所有したBさん进行比较してみます。

Aさん



4500万円



家賃収入20万円/月

Bさん



2000万円



家賃収入8万円/月

2000万円



家賃収入8万円/月

2000万円



家賃収入8万円/月

ゼロから資産1億円！

～小さく初めて、沢山持つという戦略～



- ・ Aさん 毎月の家賃収入が20万円でローン返済も20万円
- ・ Bさん 毎月の家賃収入が8万円の物件を3物権所有し、家賃収入合計は24万円/月でローン返済も24万円

AさんとBさんでは成功確率がBさんの方が格段に高くなります。

2つの大きなポイントがあります。1つは利益面、もう1つはリスク面です。

物件を小さく分けることで、売却益を得る！

.....

不動産投資の目的はあくまでも、「長期保持して家賃収入を得る」事です。

ですから、安く仕入れて高く売るのではありません。

ここをごっちゃに考えている方が非常に多いのですが、将来売却して利益を得るために不動産投資をするのと、長期に保持して家賃収入を得るのでは戦略が全く変わってきます。

売買利益を得るために不動産を購入するのはかなりの専門知識と経験がなければ難しいです。

プロの業者が資金と情報網を使って常に優良物件をいかに安く仕入れるかを競争していますから、そこに素人が入り込んでも勝てる見込みは低いでしょう。

しかし、長期に保持して家賃収入を得ることが目的であれば、競争相手はいません。

寧ろちゃんとした業者から入居者がつきやすい物件を選ぶくらいです。

購入時点での物件価格も見る必要はありますが、寧ろ金利などの融資面での条件の方が重要だったりしますので、あくまでも自分でコントロール出来る割合が大きいのです。

物件を小さく分けることで、売却益を得る！

購入する物件を小分けにしておく理由は、将来売却益を得ることができる可能性が上がるからです。個人投資家の強みは、必ずしも不動産を売却しなくても良いという選択肢を持っていることです。

目的は家賃収入ですから。

しかし、たまたま所有している物件が値上がりすれば売却すれば利益が出ますから売るべきです。将来土地の値段が上がるか下がるかを予想するのはプロにも難しいことです。しかし、1物件しか持っていないAさんと3物件違い場所に所有しているBさんでは明らかにBさんの方が売却益を得ることができる確率が高いです。

単純に3倍の確率で売却できるということになります。



物件を小さく分けることで、売却益を得る！

.....

あくまでも「長期保持して家賃収入」が個人投資家の目的ですが、高くなれば売れば良いです。

Bさんの場合、3物件所有しているうちの1つがたまたま値上がりしたので、売却すれば1000万円の売却益が発生します。

税金が約20%引かれたとしても手元に800万円のキャッシュが残ります。

売却物件のローンを完済したとしても残り800万円以上ですから、他の物件の繰り上げ返済に当てるか自分で他の投資商品に活用するかは自由なお金となります。

リスクも同じ考え方です。

1物件しか所有していなければその物件に利回りが全てです。

しかし、物件を分けていれば、1物件の利回りが落ちるようなことが起きても他で補填が効きますし、事前に物件自体を分散しておく事で被害を最小限に抑えることが可能です。

不動産投資成功のポイントは、「小さく初めて沢山所有する」意味を理解して頂けたでしょうか。

常識通り行動すれば、貧乏になる！

.....

私が常々お伝えしてきたことは、資産運用についてとにかく今までの常識を捨てて欲しいということです。

なぜかという、今までとは全く違う世の中になるからです。

定年して悠々自適な老後生活を送る世の中から、高齢者も関係なく一生働き続ける世の中に変わっていきます。

年金では生活出来ないからです。

今の日本人いは一生働き続けるなんて考えられないかもしれません。出来れば老後は旅行や趣味など自由に過ごしたいと考えるものです。

しかしこれからは、一部のお金持ちだけが老後生活を自由に送る事ができる世の中に変わっていきます。

年金については沢山の記事や動画をあげていますのでそちらをチェックしてみてください。

老後資金は貯金では解決できない

今まで通り、大した投資などもせず、退職金で住宅ローンの一括返済などしていればまず定年できず働き続けるしかなくなるでしょう。

特に、20代、30代などの若い世代に早いうちから資産形成をスタートして欲しいと思っています。