

サラリーマン大家

田中まさひろ

老後の不安は  
この1冊で  
解決

生命保険は  
もういらない！

不動産  
投資



REAL ESTATE INVESTMENT  
TEXT BOOK

資産

の教科書

サラリーマン最大  
の特権をいかせ

失敗しない物件選びの  
ポイントはたったの4つ

生命保険の掛け金半分  
で保障はそのまま！

MASAHIRO TANAKA

## はじめに

あなたは生命保険に加入していますか？

この問いに、日本人の約8割がイエスと答える...という統計があります（詳しくは本書第1章を参照）。日本人は保険が大好きな国民性であることもよく知られており、生命保険だけではなく、医療保険やペット保険などに加入している人も珍しくありません。

一般的に生命保険の毎月の掛け金は、数千円から数万円という金額になっています。決して少なくない金額ですが、自分や家族にとっての安心を手に入れるためなら安い出費だ...と考えている人が大半でしょう。

では、生命保険としての保障内容はそのままに、毎月の掛け金を半額、またはゼロにさえできる方法があるといったらどうでしょうか？ にわかには信じられないことかもしれませんが、実はある方法を使うことで、割安に生命保険に加入することが可能になるのです。

その方法とはズバリ、「マンション投資」です。

本書は、生命保険の代わりとしてマンション投資を始めることをコンセプトに書かれた本です。具体的にどういふ点が生命保険の代わりになるのかを解説し、さらに

老後資金対策にも、マンション投資は有効である点なども紹介しています。

また、サラリーマンとマンション投資との相性が抜群な点、そして、具体的なマンション投資ノウハウも惜しみなく詰め込みました。本書を最後までお読みいただくことによって、マンション投資に対する見方が変わり、「今すぐ行動してみたい！」という気持ちになってもらえるかと確信しています。

それではまず、マンション投資が生命保険よりも優れている理由について、お伝えしていきましょう。

はじめに	2
<b>第1章：マンション投資は生命保険より優れている</b>	<b>5</b>
マンション投資は生命保険と同じ役割を果たす	8
マンション投資と生命保険のメリット・デメリット	10
マンション投資って具体的にどんなことをするの？概要を解説	13
<b>第2章：「老後の不安」はマンション投資で解消できる</b>	<b>15</b>
「下流老人」「老後破綻」になりたくなければ投資しよう	16
定期預金や株式投資、FXなどがおすすめできない理由	18
マンション投資が快適な老後を保障してくれる	20
工夫次第でアーリーリタイア・セミリタイアも可能	21
<b>第3章：フリーランスは不利！なぜサラリーマンがマンション投資に向いているのか？</b>	<b>24</b>
一番相性がいいのはサラリーマン	25
専業主婦やフリーランス、社長でも投資可能！ただし...	26
正しい借金と間違った借金の違い	27
マンション投資に失敗するNG行動3選	29
<b>第4章：リスクをゼロにするマンション投資ノウハウ</b>	<b>33</b>
【立地編】地方か、首都圏か	34
【種類編】新築・中古、間取りの最適な選び方	37
【設備編】女性が気に入るマンションを購入すべし	39
【デザイン編】内装はこだわりすぎない	41
おわりに	42

## 第1章：マンション投資は生命保険より優れている

「マンション投資」という言葉を聞いて、あなたはどんな印象を持ちますか？

「なんだか怪しそう」

「お金持ちしかできないことでしょ」

「空き部屋が多くて稼げないって聞いたけど」

そんな風を感じている方は多いと思います。たしかに一般的なイメージからいうと、ハードルが高くて庶民には手を出せない投資であり、ハイリスクな印象もあることでしょう。しかし実際には、不動産投資は普通のサラリーマンであれば誰でも参加することが可能な投資であり、非常にローリスクで始められる特徴も持ちます。

加えて、日本人の多くが加入している「生命保険」と似たような役割を果たしてくれる便利な側面も兼ね備えています。マンション投資によって長期的に収入を得られることにプラスして、生命保険の代わりにもなることから、非常にメリットの大きな投資になるのです。

もちろん、空室リスクや修繕リスクなど、いくつかのリスクが存在する点はデメリットとなります。しかし、正しい方法で物件を選ぶことさえできれば、こうしたリスクを限りなくゼロに近づけていくことが可能です。

本章ではまず、そんなマンション投資とはどのようなものか、生命保険との比較やメリット・デメリットを交えながら、全体像についてお伝えしていきましょう。

生命保険の仕組みを理解してますか？

ある統計によると、日本人の約8割はなんらかの生命保険に加入しているというデータが出ています。

生命保険文化センターが平成25年に発表した「生活保障に関する調査」では、20～60代の男女はほぼ8割の割合で生命保険に加入していて、特に30～50代になると9割弱の加入率を記録しているんだとか。

さらに、死亡保険金の平均値はおよそ2,000万円と回答しているデータも存在するため、毎月数万円の掛け金を支払っていることが考えられます。保障を手厚くすればするほど、毎月の掛け金は増えていきますので、まだ小さい子どもがいる家庭などの場合、月々の支出のかなりの割合を生命保険に割いているといえるでしょう。

ところが、「あなたは今どんな生命保険に加入していますか？」と尋ねてみると、「書類が難しくてよくわからない」「営業マンにいわれるまま加入したので知らない」という方も少なくありません。

そこで、マンション投資についての話に移る前に、まずは生命保険の仕組みと種類について解説しておきたいと思います。

そもそも生命保険は、1種類しか存在しないものではありません。掛け捨てかどうか、貯蓄性があるか、保険期間はいつまで続くかなどの条件によって、実は4つのタイプに分類することができます。

まず1つ目は「定期保険」です。生命保険のうち、もっともスタンダードなタイプで、いわゆる掛け捨てで加入する保険になります。決められた期間のうちに保険者が死亡した場合に、保険金が支払われる仕組みです。実際には保険者が死亡するケースは多くないうえ、掛け捨てということもあって、毎月の掛け金は抑えめです。

2つ目は「養老保険」と呼ばれるタイプです。養老保険は貯蓄性がある生命保険として販売されており、保険期間が終わると保険金が下りて、まとまった現金を受け取れる点が特徴です。保障と貯蓄の2つの側面を持っていることから人気の保険ですが、そのぶんだけ毎月の掛け金は高額になります。

そして3つ目が「終身保険」。こちらは保険期間が定められておらず、保険者が死亡するまで保障が続く生命保険です。人は必ず亡くなることを考えれば、もっとも確実に保険金を受け取れる生命保険になりますが、こちらでも掛け金は高額になる傾向があります。

生命保険の4つ目のタイプが「年金保険」です。年金保険は生命保険というよりも、貯蓄性の強い金融商品という性質を持っています。保険者が死亡するまで定期的に保険金を受け取ることが可能で、個人年金の代わりになる生命保険です。ただし、4つのタイプのなかでは

もっとも掛け金が高額になっており、あまり人気が伸びていない生命保険でもあります。

以上が生命保険の4つのタイプと仕組みについての解説になりますが、細かな部分では「疾病保険」「損害賠償保険」などが付加された商品も多数あります。あなたが加入している生命保険も、4タイプのいずれかに当てはまるはずですので、契約内容をチェックしてみるとよいでしょう。

## マンション投資は生命保険と同じ役割を果たす

生命保険の仕組みについてわかったところで、いよいよマンション投資の話に入っていきましょう。

実はマンション投資は、生命保険と同じ役割を果たしてくれるものです。なかでも新築や築浅の中古マンションへの投資は、生命保険に加えて、長期的なりターンをもたらしてくれる側面があります。

マンション投資といわれて多くの人が連想するのは、安く物件を買って高く売る、株式投資のような方法でしょう。たしかに売却益を目的に行うマンション投資も存在していますが、本書で取り上げるのは、そうした投資手法ではありません。

そうではなく、ローリスクでマンションを保有し、家賃収入で長期的なりターンを得ながら、生命保険として

のメリットも享受するという投資手法が、本書で解説している方法になります。

では、なぜマンション投資が生命保険と同じ機能を果たしてくれるのか？ その理由は、投資用不動産を購入する際に必ず加入しなければならない「団信（団体信用生命保険）」にあります。

団信は、ローンを組んでマンションや戸建てを購入した人向けに提供している生命保険で、万が一ローンを組んだ人が亡くなった場合に、残りのローン残債を免除してくれるというものです。

仮にあなたが不慮の事故で亡くなったとして、あなたに配偶者や子どもがいれば、一家の大黒柱がいなくなって路頭に迷ってしまう未来が待っていることでしょう。しかし、マンション投資を手掛けて団信にも加入していれば、残された家族にローンが免除されたマンションと、そこから得られる継続的な家賃収入を残すことができます。

あなたが通常の生命保険に加入していた場合にも、死亡保険金が支払われますよね。同じようにマンション投資では、残債が免除されたマンションと家賃収入という形で、保険金を家族に渡すことが可能というわけです。

一時的に多額の現金を保険金として受け取る生命保険よりも、毎月決まった家賃収入が継続的に得られて、かつ、まとまったお金が必要な場合には物件を売却するこ

ともできるマンション投資のほうが、むしろ優れている  
と考えることもできるのです。

## マンション投資と生命保険のメリット・デメリット

生命保険の場合、保険者や家族に保険金が支払われるのは、保険者になんらかの不幸が降りかかってしまった場合に限られます。保険のなかには、一時給付金などの形でお金がもらえることもありますが、マンション投資のように、安定した収入が入ってくるわけではありません。

もちろん、マンション投資の多くは最初に数千万円～数億円単位のローンを組むことになりますので、その返済は行わなければなりません。毎月入ってくる家賃収入から、管理費や雑費を差し引き、銀行への返済をすませた残りが、手元に残るお金になります。

ローンを組む際に、頭金をどれだけ入れるかによって変わってきますが、頭金を多めに入れてローン総額を少なくしておくことで、毎月のローン返済や管理費の支払いよりも、家賃収入が多い状態、収支がプラスになる状態に持っていくことも可能です。

そうなれば、団信で生命保険の保障を受けつつ、家賃収入で毎月の安定収入を手にするのが可能になります。ローンを支払い終わるまでは、団信に加入し続けることができますので、ローン支払いをできるだけ長い期

間に設定すれば、終身保険と同じような生命保険機能を果たすことになります。

また、マンション投資を行っている限りは、定期的に収入を手にすることを考えれば、年金保険の性質を持っているともいえます。マンション投資は、1つで終身保険・年金保険の2つに加入しているのと同じ効果を得られるのです。

もちろん、生命保険のほうが優れている点があります。たとえば、マンション投資はどうしても銀行でローンを組むことが原則となってきます。数千万円、数億円のマンションを一括で購入できる人は多くないでしょうから、銀行から借金をする必要が出てくるのです。

第3章でも改めて述べますが、「借金」に対してネガティブなイメージを持っている人は、マンション投資に取り組むハードルは高くなるでしょう。実は、借金にもいい借金と悪い借金が存在するのですが、人からお金を借りることに大きな抵抗があるのなら、生命保険に加入し続けるほうが、精神的には楽かもしれません。

正しいノウハウをもとに物件を選んで管理・運用すれば、マンション投資はローリスクでハイリターンを狙える投資だと断言できます。ですが、正しいノウハウを知らずに営業マンのいうがまま不動産投資を始めてしまったり、適当に物件選びをしてしまえば、ハイリスク・ローリターンの投資に格下げされてしまいます。

「正しい知識を学び、実行する必要がある」という意味では、ただ書類にサインすればいいだけの生命保険と比べると、手間が増えるぶんデメリットと感じられる人もいるでしょう。

とはいえ、「生命保険会社は、保険者から預かった保険金を不動産投資で運用している」という事実を聞けば、あえて生命保険に加入する必要はないと思えるのではないのでしょうか？

これは業界の噂話でもよく聞く話で、「あの保険会社がこのマンションを買ったらしい」「あのマンションも某保険会社が購入したそうだ」といった話があちこちで飛び交っています。

生命保険会社もボランティアではないので、保険料収入を投資して資産を増やし、運用益を出すことで経費をまかなわなければいけません。そんな保険会社が投資先として選んでいるのが、株式やFXではなく、不動産投資なんですね。

たとえ生命保険に加入していたとしても、保険会社を挟んで間接的に不動産投資を行っていると考えれば、保険会社に差し引かれる手数料のぶんだけ、自分で不動産投資をやったほうが得になると私は考えています。

## マンション投資って具体的にどんなことをするの？概要を解説

ここまで生命保険とマンション投資の特徴についてお伝えしてきましたが、「そもそも不動産投資ってどんなことをするの？」と疑問に感じている人も多いかもしれません。なんとなく家を貸すのはわかるけど、どうやって収益が得られるのか、気になる人もいることでしょう。

ここで一度、不動産投資の仕組みとビジネスモデルについて簡単に解説しておきましょう。

まず基本的な不動産投資の仕組みとして、

- ・ オーナーが不動産物件を銀行の融資を受けて購入する
- ・ 物件への入居者を募集し、家賃収入を得る
- ・ 家賃収入を融資の返済にあてて、手元に利益が残る

という3ステップがあります。

自分が保有しているマンションを人に貸し出すことで、家賃という形で収入を得るのが不動産投資の基本で、「インカムゲイン」と呼ばれます。一方で、不動産はまるごと人に売ることも可能です。たとえば1000万円で購入したマンションを2000万円で売ることができたら、プラス1000万円の「キャピタルゲイン」を獲得したことになります。

不動産投資についてよく知らない方からすると、「でも、大家さんってマンションの掃除とか家賃の取り立てが大変なんですよ？」と思うかもしれませんが。しかし現在では、マンションの掃除や家賃の取り立てといった作業は、オーナーと契約した「管理会社」が代行してくれる仕組みになっています。

賃貸マンションやアパートに住んだことがある方ならわかると思いますが、部屋に関してなにかトラブルがあった場合、大家さんに直接連絡することはまずありませんよね。まずは物件の管理会社に電話して、対応してもらおうというのが普通だと思います。

この仕組みが、今やほとんどのマンションで使われているため、マンション投資をしているからといって、地味な作業が増えることはありません。家賃が滞納した場合にも、管理会社がすべて対応してくれるため、オーナーとしては通帳をチェックする以外ほとんどやることはないくらいなのです。

ちなみに、不動産投資を行うことで節税になるケースもあります。自分の資産を子どもに相続させようとしたとき、現金をそのまま相続するよりも、建物や土地という形で相続したほうが、税金が安くすむからです。

実際、富裕層のほとんどは不動産投資を行って節税対策をしながら、家賃収入で資産を増やしています。お金持ちなら当たり前のようにやっている、非常に効率のよい投資の1つが不動産投資なのです。

## 第2章：「老後の不安」はマンション投資で解消できる

ここまで、生命保険・マンション投資についてお伝えしてきたなかで、「投資」という言葉がたくさん出てきました。投資といえば、手元の資金を投じて利益を狙うギャンブルのようなものというイメージを持っている人も多いでしょう。

「投資で失敗して、3000万円の借金を背負ってしまった」なんて話がよくニュースになるからなのか、日本人は投資に対して非常に消極的な側面を持っています。今でこそNISAやつみたてNISAといった制度が始まって、投資に挑戦する人が増えてきていますが、やはり「ゆうちよの定期預金に入れて貯蓄しておく」という考えの人が大半です。

定期預金のような方法であれば、自分の資金が減ることがなく、安心感があるのはたしかでしょう。しかし今の時代の定期預金は、利率が0.02%程度。100万円預けて、1年に200円しか増えない水準です。

これでは、昨今問題となっている年金問題や、老後資金問題を解決することは到底不可能です。とはいえ、初心者はいきなり株式投資やFXのような、ハイリスクな投資に手を出すべきではありません。

まずはローリスクで始められる、不動産投資で資産形成を目指すべきなのです。

本章では、現代人の大きな悩みの種である「老後の不安」に対して、マンション投資がどのように役に立つかを解説していきます。

## 「下流老人」「老後破綻」になりたくなければ投資しよう

最近の日本では、高齢者の寿命がどんどん延びていく超高齢化社会へと進んでいます。健康で長生きできることは喜ばしいことですが、人が生きるためには必ずお金が必要になります。普通に暮らしていただくだけでも食費や住居費がかかりますし、社会保険料や税金も支払わなければなりません。

そこで大きな社会問題になっているのが、「老後資金」問題です。

さまざまなFP（ファイナンシャルプランナー）が老後資金として3000万円必要、あるいは1億円必要、という試算を出しており、主な収入源が年金だけで暮らしていくためには、莫大な貯蓄が必要であることが強調されています。

私たちが定年退職を迎えたあと、現役時代とほぼ変わらない水準の暮らしを維持するためには、とても年金だけでは足りません。具体的には、生命保険文化センターの「生活保障に関する調査」では、すでにマイホームを持っている夫婦であっても、ゆとりある老後生活を送るためには、毎月35.4万円必要とされています。

しかし厚生労働省の試算によれば、60歳以上の平均的な夫婦2人の場合で、毎月の年金支給額は21.8万円になると報告されています。差し引き13.6万円のマイナスになりますので、この金額を毎月貯金で埋め合わせなければいけないということになります。

さらに悪いことに、歳を重ねるごとに医療費は高額になり、毎月の生活費は増加すると考えられます。年金支給額も今後増加することではなく、むしろ減少する可能性が高いでしょう。「仕事から開放されたら、毎日自由な時間を謳歌する」という老後の理想像は決して叶うことがなく、むしろ「下流老人」「老後破綻」に陥ってしまう可能性のほうが高くなっているのです。

「自分は退職金をもらえるから大丈夫」と思っている人も、決して安心することはできません。近年の企業では、退職金を削減する方向に動いており、退職金がまったくもらえないところも珍しくなくなりました。

退職金が約束されている職場でも、その支給額が引き下げられていたり、規模が縮小傾向にあるところがほとんどです。特に大手ではない中小企業に勤めている人の場合には、老後対策に十分な退職金が得られることはまれでしょう。

こうした時代背景を考えれば、若い人も退職目前の人でも、資産形成のためになんらかの手を打たなければいけないのです。

## 定期預金や株式投資、FXなどがおすすめできない理由

安全に資産形成したいと考えた場合、真っ先に思いつくのは銀行の「定期預金」だと思います。私たちにとってはもっとも身近で使いやすい投資商品で、元本保証されていることから安心して利用することができます。

定期預金は、国の預金保険制度によって、1つの銀行あたり1000万円の預金に加えて、その金利が保護されています。たとえ預金先の銀行が破産したとしても、1000万円までであれば必ず戻ってくるというわけです。投資先としてこれほど安全なものはほかにありません。

投資のための知識や手間もほとんど不要で、未成年の子どもであっても定期預金を利用することが可能です。ただし、そのぶんだけリターンはかなり低く設定しており、今の利率では雀の涙ほどしか金利がつきません。

今後の物価上昇を踏まえれば、定期預金に預けることでお金の価値が相対的に下がってしまい、使えば使うほど損をしてしまう可能性もある金利水準です。定期預金1本で老後資金対策をするには、あまりにもリターンが少なすぎます。

では、一般の人にも投資家が多い株式投資や、FXなどはどうでしょうか？

まず株式投資に関しては、売買するタイミング次第では一攫千金を狙うことが可能な反面、投資先の企業が倒産してしまえば、一気に損害を被る大きなリスクが存在しています。そうならないためには、常日頃から企業について情報収集し、決算書などを読み込む努力が求められます。

高値で買い、安値で売ってしまわないよう、取引のタイミングを慎重に見極めることも不可欠になります。株式投資で結果を出すためには、私たち投資家自身が勉強し、情報収集して努力することが求められるわけです。

株式投資もハイリスク・ハイリターンな投資ですが、FXもかなりハイリスク・ハイリターンの投資に分類されます。FXは、日本円や米ドルといった通貨に投資する手法で、「レバレッジ」をかけて、手元の資金の何倍もの取引を行える点が特徴です。

たとえば、自分の手元には100万円しかなかったとしても、5倍のレバレッジをかけて500万円を投資することができるというわけです。仮に利益が出たら、利益の額も5倍。一方で損失も5倍になってしまうため、一気に自己破産してしまうリスクさえはらんでいます。

そもそも、私たちサラリーマンにとってこうした投資は、非常に相性が悪いものだったりします。なぜなら、投資にかけられる時間が圧倒的に少ないからです。サラリーマンは通常、昼間は休まず働かなければなりませんし、仕事終わりの自由な時間も、それほど多くありません。

となると、本業で投資を手掛けているプロの投資家と比べて、割ける時間や手間に圧倒的な差が生まれてしまうのです。1日中チャートをみていられるフリーターや自営業の人なら話は変わってきますが、少なくとも日中働いているサラリーマンには、おすすりめできない投資手法なのです。

## マンション投資が快適な老後を保障してくれる

ここまでに紹介した投資手法と比べると、マンション投資は非常に優れた投資であることがよくわかります。購入した物件に入居者がついていれば、必ず家賃収入が入金され、生命保険としてのメリットもあるからです。

さらにマンション投資では、基本的に「ほったらかし運用」が可能で、オーナーとして特別な作業が求められることはほとんどありません。毎月の入金額・返済額をチェックして、間違いがないか確認するくらいです。

マンションの管理には欠かせない物件の清掃や、入居者の募集といった作業も、原則としてオーナーはノータッチです。オーナーから委託された管理会社がすべてを手掛けるため、不動産投資家のなかには、自分がマンション投資をやっていることを忘れてしまっているケースも珍しくありません。

早い話、マンション投資は「老後の不安」をすべて打ち消してくれて、私たちに安心を約束してくれる投資な

のです。たとえば、今30歳の人が35年ローンを組んで不動産投資を始めた場合、65歳になる頃にはローンを完済して、家賃収入がまるごと手元に残るようになります。

ゆとりある暮らしのために必要な差額、13.6万円をカバーしてあまりあるほどの収入を得ることも難しくありません。30歳から老後の不安をせずに毎日過ごすことができると考えれば、周囲の人々のように、老後資金対策について頭を悩ませる必要がなくなり、仕事やプライベートにも全力で打ち込めるようになるでしょう。

ちなみに、不動産投資を行う際に組んだローンを完済してしまうと、団信からも脱退することになります。これでは生命保険代わりとしては意味がなくなってしまうため、あえて完済せず、少しずつローンを返していくというテクニックを使うこともできます。

## **工夫次第でアーリーリタイア・セミリタイアも可能**

不動産投資は、なにも1つの物件にしか投資してはいけないという決まりがあるわけではありません。1つのマンション投資で得られる家賃収入を元手にして、新たなローンを組んで2つ目、3つ目の物件を購入することが可能になるのです。

ローンを組むことになる銀行の立場からしてみても、不動産投資が軌道に乗ってしっかりとお金を返してくれるお客さんは貴重な存在となります。そんなお客さんに

は、もっとローンを利用してもらって金利を払ってもらうことが、銀行にとっての利益になるのです。

したがって、個人の不動産投資家が2つ3つの物件をローンを組んで購入することは、決して難しくはありません。むしろ複数の物件を保有していたほうがリスクの分散になり、より安心してマンション投資に取り組めるという側面もあります。

とはいえ、やはりマンション投資のリスクが気になる...という方も多いでしょう。具体的にどんなリスクが存在しているのか、代表的なものを一覧にすると次のようになります。

- ・ 空室リスク
- ・ 修繕リスク
- ・ 災害リスク
- ・ 金利上昇リスク
- ・ 流動性リスク

なかでもマンション投資を続けていくうえでは、「空室リスク」をいかに軽減できるかがポイントになります。マンション投資を始めてローンの返済も始まっているのに、入居者が決まらず家賃収入が入ってこないという状況では、毎月の収支がマイナスになってしまいます。

焦る気持ちから家賃の値下げを行ってしまえば、月々のローン返済額が家賃収入を上回る状況になってしまい、貯金や給料からローン返済を行わざるを得なくなる

こともあります。それでも、通常の生命保険に比べて圧倒的に割安な価格で団信に加入できることを考えれば決して悪い選択肢ではないのですが、せっかくなら収支をプラスにしたいところです。

そのためには、なにより空室期間をゼロにすることが大切。空室リスクを抑えるための方法はいくつかありますが、重要になるのは2つ。

1つは、そもそも空室になりにくい物件を選ぶこと。入居者にとって住みたいと思えるような魅力ある物件であれば、空室になる可能性は低くなります。この物件選びのノウハウについては、第4章で詳しく紹介していきます。

そしてもう1つが、しっかりと入居者をつけてくれる管理会社を選ぶことです。入居希望者と物件とのマッチングを行うのは、不動産の管理会社となります。この管理会社と良好な関係を築けていれば、あなたの物件に対して優先的に入居者を紹介してもらえることがあります。

この2つのポイントをしっかり押さえておけば、空室リスクはそれほど怖いものではありません。着実に物件を増やして資産形成を進めていけば、アーリーリタイア・セミリタイアを果たすことだって難しくなくなるのです。

### 第3章：フリーランスは不利！なぜサラリーマンがマンション投資に向いているのか？

不動産投資は、富裕層が必ずといっていいほど手掛けている投資であることをお伝えしました。生命保険会社の多くも不動産投資に携わっており、それだけ割のいい投資であることはよくわかっていただけたと思います。

「富裕層」「会社」という単語が出てくるということは、「不動産投資はお金持ちの個人か、大企業じゃないと始めることができないのでは？」という印象を抱く人も多いかもしれません。

ですが実際には、ごく一般的なサラリーマンであっても、不動産投資を始めることは十分に可能です。それどころか、一般的に富裕層のイメージがあるフリーランスや自営業者、中小企業の社長などは、不動産投資をしたくてもできないという状況に陥ることさえあるのです。

よく「サラリーマンをやめて、独立して自由に働きたいんです」という夢を持った方がいます。たしかにサラリーマンとして会社で働くのが辛いという気持ちはよくわかりますが、感情的になって会社をやめてしまう前に、ぜひ今の身分を活かして不動産投資をやってみてほしいと思っています。

そうすることで安定した収入を手にすることができ、たとえ会社をやめて独立したとしても、お金の不安をなくすことができます。団信のおかげで家族に不安な思い

をさせることもなくなり、人生の満足度を大きく高めることができるでしょう。

では、なぜマンション投資はサラリーマンに向いているといえるのでしょうか？

## 一番相性がいいのはサラリーマン

不動産投資で一番重要になるのは、銀行からの融資を受けられるかどうかという点にあります。マンションを一括購入できるだけの資産を持っている人以外は、銀行のローンは必ず利用しなければいけません。

では、銀行のローンはどんな属性の人なら審査に通りやすいのでしょうか？ 収入が不安定なフリーランスや自営業？ あるいは専業主婦の女性でしょうか？ いずれも違いますよね。

銀行のローンを組みやすいのは、会社からの給料という安定した収入を持っている普通のサラリーマンです。もちろんOLや公務員の方も含みます。中小企業よりも大手企業に勤めるサラリーマンのほうが社会的な信用が高く、ローンを組みやすいのは事実ですが、小さな会社に勤めているサラリーマンも、決して不利になるわけではありません。

これが不動産投資以外の投資になってくると、まったく話が違ってきます。たとえば株式投資やFXになると、本業を持っていることがハンデになります。1日中

チャートをチェックできる専門投資家の人と同じ土俵で、投資に挑戦しなければいけなくなるからです。

マンション投資の場合は、そうしたハンデは存在しません。そもそもマンション投資はほったらかしが基本なので、専業で不動産投資を行っている人も、副業として不動産投資を行うサラリーマンも、ほとんど同じ条件で投資に参加できるわけです。

## **専業主婦やフリーランス、社長でも投資可能！ただし...**

サラリーマン以外の職業の方、たとえば専業主婦やフリーランス、あるいは中小企業の社長なども、不動産投資を始めることは不可能ではありません。しかし勤め人のサラリーマンと比べると、圧倒的に不利になってしまうことは避けられません。

お金を貸す銀行側の気持ちを考えてみればよくわかりますが、収入が安定していないフリーランスにお金を貸して、結局返してもらえない（貸し倒れる）リスクを考えると、会社に雇われて毎月安定した給料をもらっているサラリーマンのほうが、積極的にお金を貸したいと思いますよね。

専業主婦や中小企業の社長の場合も同じです。たとえフリーターであっても、まとまった資金さえ持っていれば、一括でマンションを購入して不動産投資を始めることは可能です。しかし銀行でローンを組んで不動産投資

を始めようとするなら、サラリーマンが圧倒的に有利になるのです。

現在サラリーマンとして働いていて、将来的には独立したいと考えている人に対して不動産投資をおすすめするのも、ここに理由があります。会社をやめて独立することは、極端に言えば今すぐ実行することが可能です。

しかし一旦独立してフリーランスや自営業者になってしまえば、途端に不動産投資を始めるハードルが高くなってしまいます。もう一度サラリーマンに戻るか、あるいはサラリーマンの何倍、何十倍という稼ぎを出して銀行に認めてもらわなければ、ローンを組んで不動産投資を始めることは難しいのです。

ちなみに、一度銀行のローンを組んで不動産投資を始めたあとに、会社をやめることになっても大きな問題はありません。ローンをしっかりと返済していれば、銀行から嫌がらせをうけるようなこともありませんし、団信にも継続して加入できます。

これから脱サラして独立しようと考えている人は、社会的信用が高い今のうちに、ぜひ不動産投資を始めることをおすすめします。

## 正しい借金と間違った借金の違い

不動産投資を始めるにあたり、避けられないものとして、銀行からのローン（借金）があります。もちろん昔

ながらの考え方を持っている人のなかには、「借金は絶対にしない！」と頑ななポリシーを持っているケースも少なくありません。

たしかに、借金をまったくせずに資産形成ができればそれがベストといえます。しかし、何が何でも借金を悪者と考えるのは、せつかくの資産形成のチャンスを逃してしまう、非常にもったいない考え方だといわざるを得ません。

世の中には、「正しい借金」と「間違った借金」があります。

正しい借金とは、その借金によって資産を増やしたり、事業を拡大したりすることが可能な借金のこと。間違った借金は、資産を減らし、家計を苦しめる結果になる借金のことです。

具体的には、パチンコや競馬などのギャンブルで稼ぎたいからと、消費者金融などでお金を借りるのは間違った借金に分類されます。自分の住む家のために組む住宅ローンやカーローン、娯楽や浪費のために使うクレジットカードのリボ払いなども、間違った借金に分類されるでしょう。

なぜなら、こうした借金は資産形成に役立つことはなく、給料や貯金を圧迫する借金だからです。住宅ローンやカーローンが間違った借金に分類されることに抵抗がある方も多いと思いますが、借金の性質を考えると正しい借金とは呼べないのです。

一方の正しい借金の例としては、企業が行う融資をイメージしてみるとわかりやすいでしょう。企業は新たな事業展開や新商品の開発のため、銀行からの融資を受けて開発・研究を行います。

新事業や新商品がヒットすれば、借金をした金額以上の利益が会社に入ってくることになります。借金をまったくせずに事業を行う場合と比べると、何倍、何十倍ものスピードで成長できるのは当然のことでしょう。

不動産投資は、「投資」という言葉がついていますが、実際には「不動産事業」です。あなた自身が1つの企業として銀行から融資を受けて、それを元手に不動産事業を展開する。その結果として莫大な利益を手にして、融資の金額以上の収入を手にするというものです。

「正しい借金」と「間違っただ借金」、この2つの違いをうまく区別できると、人生の満足度は確実に高まります。間違っただ借金はできるだけ回避しながら、正しい借金は積極的に使って資産形成を進める。

それができる人が、お金持ちへの第一歩を踏み出せるのです。

## **マンション投資に失敗するNG行動3選**

実際にマンション投資に挑戦する方をよく観察してみると、不動産投資に成功しやすい人と、失敗しやすい人

というのが明確に区別できるようになってきます。不動産投資に失敗してしまう人は、ある共通するNG行動をとっていることが多いからです。

ここでは、マンション投資に失敗するNG行動を3つ紹介していきましょう。これらのポイントに注意して不動産投資を始めれば、成功率が格段にアップするはずで

#### (1) 目先の利益を優先してしまう

マンション投資の最大のメリットは、中長期的に安定した家賃収入が得られる点にあります。もちろんマンションの売買によって短期的な利益を狙うことも可能ですが、素人には非常にハードルが高い投資手法となります。

そもそも短期でマンションを手放してしまえば、団信に入って生命保険代わりに使うメリットがなくなってしまう、株式投資やFXと同じようなハイリスク・ハイリターンな投資に格下げされてしまいます。

本書では基本的に、新築または築浅の中古マンションを購入して、長く継続した家賃収入が得られる投資スタイルを目指します。それとは逆に、割安な中古マンションを購入してリノベーションを施し、別のオーナーに売るという手法も存在します。

しかし、第4章でも詳しく説明しますが、中古のマンションを購入するのはあまりおすすめできることではありません。たしかに新築や築浅のマンションは比較的高

値で、手が出しづらいイメージを抱いてしまうのは当然です。

ところが、築20年や30年の中古マンションを購入してしまうと、10年や20年で大規模な修繕が必要になるケースや、根本的に建て替えが必要になる可能性が出てきます。そうなれば、長く安定した収入とはかけ離れた投資になってしまい、不動産投資のメリットが相殺されてしまいます。

マンション1つ1つは数千万円、数億円単位の商品ですので、「これを売却してまとまった現金が手に入ったら...」と考えてしまうのは無理からぬことです。ですが、マンション投資の基本は中長期的な利益にあることを忘れないようにしましょう。

## (2) 考えすぎて決断スピードが遅い

マンション投資を始めるまでの決断が遅く、即決即断ができない人も、不動産投資に失敗してしまう傾向にあります。不動産投資の世界では、2つとして同じ条件の部屋・物件は出会えません。さらに、商談は複数の人と同時並行で行われるケースが少なくないため、「一旦持ち帰って検討します」と考えている間に、売り切れてしまうことも珍しくありません。

そうやってすぐに検討してしまうタイプの方は、絶好のタイミングを待ち続ければ、もっといい条件の物件に出会えるはずだと考える傾向にあります。たしかにもっといい物件が出てくる可能性はあるものの、即決即断が

できない性格の人は、再び優良物件を逃してしまう結果になります。

万全の体制で不動産投資を始めたいからと、勉強や情報収集をしている間に、優良物件はどんどん売れていってしまいます。そうやって貴重な時間を浪費し、なにもしない時間がダラダラと続いてしまうのです。

熟考して不動産投資を始めること自体は、決して悪いことではありません。むしろ初めての不動産投資であれば、慎重になるのは当然のことでしょう。しかしその場合にも、「3日以内に決断を下す」というように、制限時間を決めて考えるクセをつけてほしいと思います。

どんな物件でも、100点満点のマンションというのは存在しません。どこかに欠点があり、マイナスポイントがあるのが当たり前です。そこで自分は70点でゴーサインを出すのか、それとも80点をボーダーラインにするのかを事前に決めておいて、その基準をクリアする物件が出てきたら即購入するというルールを決めるのもおすすめですよ。

### (3) 全部自分でやらないと気がすまない

本書でおすすめしているマンション投資ノウハウは、サラリーマンが片手間でもできる「ほったらかし運用」が大きな特徴です。マンション管理についてのすべての作業を管理会社に委託して、オーナー自身はノータッチが基本です。

ところが、不動産投資を始める方には物件の隅々まで把握して、自分で清掃したり修繕したりしないと気がすまないというタイプの人もあります。そうした人の場合は、本書で紹介したノウハウではなく、従来の「大家業」としてアパートの経営に携わることをおすすめしています。

また、自分の住んでいるエリアの近くにある物件じゃないと、安心できないという人もいます。自分の足でみに行くことができ、いつでも物件をチェックできる状態を望むタイプの人ですね。

しかし、自分の住んでいるエリアに限定して物件探しをするというのは、優良物件を逃す可能性が低くなり、不動産投資にも失敗してしまうリスクが高まります。本来であれば、自分の目でみてチェックできるかではなく、しっかりと入居者がついて収益が出るかを考慮しなければなりません。

マンション投資で購入する物件は、しょせんは人に貸すものです。自分がみに行ったとしても、できることはなにもありません。であれば、その時間をもっと効率的に使って、優良物件を探すために費やしたほうが賢明といえるのです。

## **第4章：リスクをゼロにするマンション投資ノウハウ**

本書の最後に、より具体的なマンション投資ノウハウについてもご紹介していきましょう。マンション投資が

成功するか失敗するかを左右するのは、ほぼ「物件選び」にかかってきます。

マンションの購入後は、ほったらかしでマンションを管理するため、購入後にどんなにあがいたとしても、物件選びに失敗してしまえばリカバリーすることは難しくなります。一方で、最初に優良物件を選べば、あとはなにもせずとも収入を手にすることができます。

ここで取り上げるのは、

- ・ 立地
- ・ 種類と間取り
- ・ 設備
- ・ デザイン

の4つです。それでは具体的に、物件の選び方をみていきましょう。

## 【立地編】 地方か、首都圏か

本書でおすすめるのは、東京・大阪・名古屋の三大都市と、横浜・川崎エリアで駅から近いワンルームマンションへの投資です。大前提として、それ以外の地域では、マンション投資を行ってはいけません。

札幌や仙台、福岡といった「地方の大都市」もNGです。それは一体なぜなのか？

マンション投資の物件選びをこれらの地域に限る最大の理由は、圧倒的に人口が多い点です。特に東京23区や横浜・川崎エリアは、狭い土地に膨大な数の人々が密集して住んでいます。このエリアの人口密度は、世界中を見渡しても類がないほどです。

今後の日本はゆるやかに人口が減少していくと予想されていますが、ここで挙げている都市の地域だけは例外です。おそらく急激な増加は起こらないとしても、今と同水準の人口や、人口密度が維持されるのではないかと考えています。

大阪府や愛知県は、県単位で見ると人口は減少傾向にあります。しかし、大阪市・名古屋市という市単位で見ると、実は人口は増えているエリアになるのです。さらに、2027年、2037年に予定されているリニア新幹線の開業も後押ししています。これにより、三大都市は今以上に「ヒトモノカネ」の流れができるので、さらなる発展が約束されているようなものです。

一方で、札幌など地方の大都市の場合は、確実に人口が減少していくことがわかっています。仙台や福岡といった都市でも、転入する人の数よりも、転出する人の数のほうが多くなっているからです。

転入してくる人の数のほうが、転出していく人の数よりも多いのは三大都市だけ。それ以外の地域では、着実に人口が減っていくことがわかっています。こうした状

況のなかで、あえて地方の物件を選ぶのは賢明ではありません。

加えて三大都市は、日本の経済活動の中心でもあります。つまり、日本を代表するような大企業が本社を置くエリアであるということです。大企業が本社を置くということは、それだけ高所得な人が集まりやすいということでもあります。

さらに、大学の数も抜きん出ています。若い大学生が多く集まる地域なら、ワンルームマンションの入居率も高くなります。つまり、家賃収入も安定するということです。

仮に地方でマンション投資を行った場合、非常に大きなリスクを背負うことになります。たとえば、地方でも大企業の工場があるエリアや、大きな大学のキャンパスがあるエリアは、入居率が高く、マンション人気も高くなっています。

しかし、1つの企業や大学に頼ったエリアは、三大都市にない脆さがあります。たとえば、その企業が工場を閉鎖して撤退してしまったらどうなるでしょうか？　そこで働いていた人はどんどんその地域を離れていき、マンションは空室だらけになってしまうことが予想できます。

大学のキャンパスも、少子化の影響を受けて移転する例があとを絶ちません。人口が少なく若者の数も少ない

地方よりも、三大都市や横浜・川崎にキャンパスを移したほうが、経営的にもメリットが大きくなるからです。

三大都市へ一極集中する傾向は、間違いなくこれからも続くでしょう。そのような情勢のなかでは、素直に三大都市か、横浜・川崎エリアの駅から近いところでマンションを購入するのが適した投資手法なのです。

## 【種類編】新築・中古、間取りの最適な選び方

不動産投資の一般的なノウハウとして、割高な新築・築浅の中古マンションは避けて、できるだけ安く手に入る中古マンションを購入しましょう、とすすめるものがあります。それも間違いではないのですが、本書のコンセプトからは外れてしまいます。

本書の投資法では、生命保険的なメリットを手にしつつ、老後資金対策に役立つマンション投資を目指しています。その観点から考えると、より長い期間人に貸し出すことのできる新築・築浅の中古マンションが最適な投資先となるのです。

最近になって建てられる新築マンションを内見してみると、非常に充実した設備が揃っていることがよくわかります。インターネット無料が当たり前で、ウォシュレット付きも珍しくなく、宅配ボックスやオートロックのエントランスが完備されているところも多くあります。

中古マンションを購入して、あとからそうした設備を追加してリフォームすることもできなくはないのですが、非常に多額の出費を強いられたり、配線の関係で工事がNGとなるケースもよくあります。それなら、最初から最新の設備が整った物件を選ぶほうが、手間が少なくなるでしょう。

ちなみに、「ファミリー向けマンションはどのような？」と聞かれることもよくあります。本書では、基本的にワンルームタイプの単身者向けのマンション投資をおすすめしていますが、部屋が広いファミリー向けマンションはどのようなのでしょうか？

結論からいうと、投資用の物件としてファミリー向けの部屋は選んではいけません。

その大きな理由として、コストパフォーマンスの悪さがあげられます。そもそも部屋が広いファミリー向けの物件になってくると、物件価格が非常に高くなります。数億円も珍しくないレベルになってくるため、初心者が最初の投資先に選ぶのはハードルが高くなってしまいます。

また、入居者が退去した際にかかる改装費やクリーニング代も、部屋が広いぶんだけ割高になります。単身者向けのワンルームマンションと比べて、ファミリー向けの物件は入居者が決まりづらい傾向もあるため、空室になるリスクが高くなってしまいます。

そもそも首都圏では、晩婚化や離婚率の上昇によって、単身者世帯が増加傾向にあります。高齢者や外国人労働者の一人暮らしも多いため、ワンルームマンションのニーズは年々増加しているという背景も考慮しなければなりません。

## 【設備編】女性が気に入るマンションを購入すべし

購入するマンションを選ぶ際には、実際に部屋の内装をチェックするのが一番です。その際に着目したいポイントとして、「女性が気に入るかどうか？」に重点を置くことをおすすめしています。

女性の入居者は男性に比べてセキュリティへの意識が高く、内装のセンスにもこだわりを持っている人が多くなります。女性に選ばれるマンションを選ぶことができれば、必然的に男性にも選ばれやすいマンションということになり、空室リスクをかなり抑えることが可能になるのです。

特に、若い女性が気に入るようなマンションがベストです。ワンルームマンションに住むのは10～30代の若い世代が中心になりますので、若い女性をターゲットにマンションを選べば、ほぼ全世代の男女の入居者をカバーすることができるのです。

具体的なポイントとしては、まず「セキュリティ」があげられます。モニター付きドアホンや、オートロック

式のエントランス、隣接した部屋に生活音が伝わらない防音性の高さも重要になるでしょう。

防犯性の高いシリンダーキーを採用したり、共用スペースに防犯カメラを設置していたりと、セキュリティは高ければ高いほど望ましいでしょう。

その他の面では、ウォシュレット付きのトイレや最新式のエアコン、大容量の収納も必要になってきます。最近の若い女性は固定回線に抵抗がある人も多いため、インターネットが無料で使える部屋も選ばれやすいでしょう。

水回りの設備に関していえば、まずキッチンに関してはそこまでこだわらなくても大丈夫。一人暮らしの女性も男性も、そこまで自宅で料理はしません。1口コンロよりも2口コンロのほうが望ましいのは事実ですが、1口コンロだからといってマイナスポイントになるわけでもありません。

ただし、トイレやバスルームに関しては注意したいポイントがあります。それは「バス・トイレ別になっているか」です。若い女性のなかには、トイレとバスタブ、洗面所が一緒になった三点式の部屋を極端に嫌う人が多くいます。

可能な限りバス・トイレは別の物件を選びたいところ。洗面所も独立しているとなおよいでしょう。

## 【デザイン編】内装はこだわりすぎない

マンションのデザインも、女性が好みそうなものを選ぶのが基本ですが、あえて「デザイナーズマンション」のような物件を選択する必要はありません。ワンルームに住む入居者は、デザインよりも設備や家賃、駅からの距離を重視する傾向が強いからです。

豪華なデザインが施されたマンションになると、そのぶんだけ家賃が高めに設定されることになります。家賃は高ければ高いほど空室リスクを高めますから、入居者が決まりにくくなるデメリットを併せ持っていると考えなければなりません。

部屋の内装については、ある程度の清潔感と上質感があれば、そこまでこだわる必要はありません。ただし、エントランス部分はなるべく豪華で高級感のあるマンションを選ぶことをおすすめしています。

マンションのエントランス部分は、入居を検討している人がまずみる部分です。第一印象が100点と50点では、入居しようとするモチベーションも大きく変わりますから、高級感のあるエントランスは可能な限り必須条件としたいところです。

とはいえ、優先順位はそれほど高いポイントではありません。初めて不動産投資を行おうとしている人の場合には、部屋やエントランス部分のデザインよりも、セ

セキュリティや水回りなど部屋の設備を重視したほうが確実です。

凝ったデザインのマンションは一見魅力的に思えるものですが、スタンダードなデザインで設備が充実しているマンションのほうが、最終的には収益性は高くなります。投資用物件は、しょせん人に貸すもの。あまりこだわりすぎないようにしましょう。

## おわりに

最後に、本書で紹介してきた不動産投資ノウハウの要点をまとめておきたいと思います。

- ・マンション投資で加入する団信は、生命保険代わりに使うことができる
- ・マンション投資で得られる家賃収入は、将来的な老後資金対策になる
- ・サラリーマンとマンション投資の相性は抜群で、自営業者や社長よりも有利に始められる
- ・物件選びの原則は「女性が好みそうな首都圏の新築・築浅中古ワンルームマンション」である

これらのポイントを押さえてマンション投資を始めることができれば、まず失敗することはありません。毎月入ってくる家賃収入に加えて、生命保険としてのメリットも手にすることができ、老後資金対策としても利用することが可能。サラリーマンとの相性も良好なので始め

るハードルも低く、ローリスク・ハイリターンを狙える投資でもあります。

これほど優れた条件が揃っている投資は、ほかにありません。なにか特別な事情がない限り、すべてのサラリーマンが始めるべき投資であると断言できます。

しかし、ここまで強く強調しても、実際に不動産投資を始める人はあまり多くありません。どうしても難易度の高い印象が拭えず、借金に対する抵抗感も残るからです。ですがそこから一歩踏み出してこそ、経済的な安定が手に入るのです。

本書の最後に、アメリカの第26代大統領のセオドア・ルーズベルトが残した、有名な格言を紹介して終わりたいと思います。

「ミスをしなない人間は、なにもしなない人間だけだ。」

ここまで読んでくださったあなたも、ミスをしなない人間、なにもしなない人間でいるのではなく、間違いを恐れずにどんどん挑戦できる人間となるよう願っています。

最後までお読みいただき、ありがとうございました。