

LINEで社内恋愛

7割の女子社員が「既婚者とのやりとりもOK」♥

完全マニュアル

宇宙太陽光発電、スーパー堤防、圏央道

1兆円超 「ムダ」事業

ワースト 3

SPA!

225週刊SPA! 2014年380円

アベノミクス中間報告書

爆騰計画

資産1億円に立ち回すはだか最初の難関を達成者はどう乗り越えたのか？

資産100万円 ↓ 1000万円

なぜこんなにも「育児が炎上」するのか？



自称モテ芸人、井上裕介(NON STYLE)の結果は？

「食べログ3.0以下でもうまい店」

浅田 彰×福田和也
二大スペシャル対談
三池崇史×宮藤官九郎

藤ヶ谷太輔

抱かれたい男検定

OL3000人がジャッジ!

女が身を許してしまう男の「会話、ボディタッチ、誘い文句etc」には共通項がある

1000万円に達したら1億円のゴールは同然!!

Let's 不動産投資

大家稼業は思っているほど怖くない!?

1 000万円をつくること
 とに成功すれば、1億円のゴールはぐっと身近になる。とはいえ、元手が大きくなるほど思い切った勝負に出づらくするのが人情。そこで視野に入ってくるのが「不動産投資」だ。

国内外で不動産投資を展開する石原博光氏いわく「30年間で1億



石原博光氏
 不動産投資家。自宅を担保に元手ゼロ円で始めた中古のアパート経営が4年間で家賃収入5000万円に到達。
<http://ebisunoi.com>

円を達成するポイントとは、最初の数年間のうちに複数の物件を入手すること。価格1000万円の物件を利回り10%で賃貸に回しても、30年間で得られる利益は3000万円。かといって2軒目、3軒目を入手する資金を一から貯めていたのでは、大きなタイムロスが生じ、1億円には届かない。そこで石原氏が勧めるのは、ずばり「借金」を利用した投資法だ。「元手の1000万円を使わずにまわすのではなく、『1000万円を貯めた』という実績を信用に変えて借金をするんです。具体的には税金を運用して事業者を応援してくれる『日本政策金融公庫』を利用。今の日本は借金の金利が低いので活用しない手はありません」この「公庫」を利用して、狙うべきは「利回り12%以上、価格1000万円の地方のアパート」だ。「地方は土地が安く、都心部ほどには投資家の目にさらされていないので価格競争もさほど起こらない

い。この価格帯なら、本人に信用があればフルローン（自己資金ゼロ）で融資を受けることも可能。築50年といった古い物件でも、しっかり手を入れることで、必ず収益を上げることができる」と石原氏は断言。そのためには修繕費用なども適宜必要になってくるわけで、自己資金はなるべく温存しておくに越したことはないのだ。「1軒目で実績をつくれれば、同様の条件で2軒目、3軒目と融資を受けることもできます。投機目的と見られないよう、年に1回のペースで利用するのが理想的ですね」さらに効率よく物件を増やすために、石原氏は「住宅ローン」の活用も提案する。「東京近郊には1000万円以下の中古物件がゴロゴロしています



「狙い目は修繕費が安い木造2階建てアパート」(石原氏)



「狙い目は修繕費が安い木造2階建てアパート」(石原氏)

「不動産投資で1億円」のモデルプラン

<p>主軸 公庫を利用して地方に中古アパートを買う</p> <p>表面利回り12% 価格1000万円が目安!</p>	<p>30年後</p> <p>不動産資産 2400万円</p> <p>利益 1800万円</p>
<p>サブ 住宅ローンを利用して東京近郊に中古一軒家を買う</p> <p>5年を目安に繰り上げ返済 →完済後は賃貸に</p> <p>2軒目に引っ越し →完済後は賃貸に</p> <p>ヤドカリ戦法</p>	<p>不動産資産 1800万円</p> <p>利益 2700万円</p> <p>計約1億円</p>

から、1軒購入して自分で住むんです。家賃15万円程度の部屋に住んでいた人なら、浮いた家賃で繰り上げ返済すれば、5年ほどで完済できるはず。完済後は別の物件を購入して引っ越し、1軒目は賃貸に出す。僕はこの手法を『ヤドカリ戦法』と呼んでいます」

右のプランのようなイメージで複数の物件を取得すれば、30年後の1億円は極めて現実的な数字となる。とはいえ、ド素人が不動産投資に手を出して、果たしてこん

ないうまくいくものなのか……? 「不動産投資のメリットは、事業としての仕組みが確立されており、すでにリスクが洗い出されている点。空室の問題、店子とのトラブルなど不安は尽きないでしょうが、打てる対策はいくらでもあります。面倒な実務は管理会社に任せておけばOK。もちろん、大家としての判断を下さなければならぬ。サラリーマンと兼業しながらでも十分に可能なビジネスですよ」

*不動産の資産価値は土地価格の6割として見積もり。賃貸収益は家賃の下落や大小修繕費用、管理費その他を考慮し、完済後年6%で計算



大正製薬

SPA | スパ

2月25日号

105-0001東京都港区海岸1-15-1

第83巻第7号

編集人

金泉俊輔

発行所

株式会社扶桑社

105-0001東京都港区海岸1-15-1

定価3800円

本体3600円



今夜は打ち上げだ!
 というときに限って仕事が入る。
 先輩マジですかと言いたいところへ、
 先回りされているからかなわない。
 リポビタンD。実は初めて飲むんですけど。
 もしかしてこれが、社会人の実感ってやつかも?
 ちょっと、がんばってみるか。今夜は仕事だ!

リポビタンD

タウリン
1000mg 配合
指定医薬部外品

〈効能〉肉体的疲労時の栄養補給、滋養強壮 <http://www.taisho.co.jp/lipovitan/>
 大正製薬株式会社 〒170-8633 東京都豊島区高田3-24-1 ©製品についてのお問合せは
 【お客様119番室】電話 03-3985-1800 受付時間 8:30~21:00 (土、日、祝日を除く)



雑誌 23454-2/25



4910234540240
00362

©FUSOSHA 2014 Printed in Japan
大日本印刷株式会社 印刷