

年収500万円でも億万長者!

# 日経マネー

お金の知恵は、  
生きる力になる!

<http://www.nikkeibp.co.jp/money/>

住宅ローン試算から  
上がる銘柄探しまで

別冊  
付録

金持ちになれ  
Excel  
活用術



年収 家賃ゲットで、年金減額を勝ち抜く

# 500万円でも 億万長者!

9

September  
2014

特別定価 750円

- 「地方×中古1棟」戦略で夢の米国移住
- 早期リタイアした「自衛隊大家」さん
- 首都圏・中古マンション 相場と利回りマップ
- これだけは知っておきたい不動産用語

年末高は来るか? マーケットの次を完全解説

誌上授業 「だから、これを買え!」

- 公的年金の日本株買いで上がる銘柄は?
- 米国景気は本当に強いのか?
- 「エルニーニョ現象」で株安に?

実は庶民の味方です!

行けば得する信託銀行

歌手 平山みき

「43年たっても古く  
ならない」真夏の出来事」



登山家 野口 健

「富士山がホントの  
世界遺産になる日」





# 年収500万円でも億万長者！ 家ビジネスで成功する

## 26 稼ぐ大家になるための心得3カ条

念願の米国移住を実現

## 28 カリスマ大家 石原博光さんに聞く こんな人が成功する！

会社員・元海上自衛官・美人女医・元銀行支店長 etc.

## 30 9人のケースで学ぶ

## 38 稼ぐ大家になるための 入門講座

38 物件情報はどこから入手

40 中古物件選びの注意点

42 ローンの種類は

46 収支管理はどうする

48 相続税対策は

49 知っておきたい不動産用語

## 50 保存版！ 3大都市圏別 中古マンション利回りマップ



「年後半はこうなる」から「これを買え！」

## 60 世界一受けたい 株式投資の授業



62 年金が株を買うってホント？

65 成長戦略で上がる株は？

68 消費増税で株は下がるの？

71 日銀の追加緩和はいつ？

72 次のミクシィはどこにある？

74 米国株ってバブルなの？

77 中国経済は破綻するの？

78 円安ってもう終わり？

81 紛争はまだまだ起きるの？

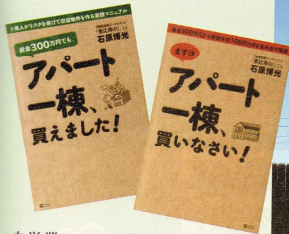
82 インド株は買ってもOK？

84 ものづくり株ってもう古い？

86 東京五輪で株は上がるの？

88 エルニーニョで株価がヤバイ？





自営業

## 石原 博光さん(43歳)

1971年生まれ。95年に米国の大学を卒業後、96~97年に東京都の商社に勤務。98年に化粧品輸入販売会社を設立。2002年から不動産投資を始め、07年までに7棟72室に達した後、売却と購入を経て5棟56室をほぼ満室で運営



カリスマ  
大家さん  
に聞く

# こんな人が 成功する！

FOR RENT

脱サラし起業後、変動する収入の安定性を高めたいと始めた不動産投資で成功。現在の家賃収入は月270万円。今年4月には、念願の米国移住を果たした。  
「地方・1棟・中古」の投資家から支持を集める石原さんに成功の秘訣を聞いた。

——石原さんの考える不動産投資  
に向いている人・向かない人は。

自分で決断するのが好きな人は向きますが、人任せで依頼心の強い人は向かないと思います。株やFX(外国為替証拠金)取引でのリターンは市況に負う部分がほとんどです。でも不動産は大家の裁量が大きいう特徴があります。

私は高リターンを上げるために、耐用年数のあまり残っていないような中古物件でも1棟購入してきました。こうした物件は担保価値が低

こんな人が  
成功する

### ちょっと短気

不動産投資は様々な立場の人との交渉事が生じます。お互

くて銀行融資が下りなかったり、購入後に修繕が必要になったり、空室が増えたりと、起きてほしくない場面にはしばしば出くわします。そんな時でも問題を先延ばしせず、次から次へと善後策を考えていく。他の大家さんを見ても、おかしな言い方かもしれませんが「短気な人の方が成功しています」。

——不動産投資の悩  
みは適正価格が見え  
づらいことです。そ  
こで損しないコツは、  
不動産投資は様々  
な立場の人との交渉  
事が生じます。お互

いが気持ちよく付き合える関係を築ける人間力は大切な要素です。人付き合いがうまくければ、不動産管理会社の担当者といったその道のプロから、役に立つ情報を得ることが出来ます。

私が購入した物件の中に、栃木県下野市の中古アパートがあります。1棟12室で、最初の売り出し価格は5250万円でしたが、4150万円で購入できました。値下げできたのは、前の大家さんが修繕費用がかさんで儲からないと手放したがついていたからです。調べてみると、給湯器が壊れたらと



## 家ビジネスで成功する



2006年3月に1億1000万円で購入した  
栃木県小山市にある中古マンション。6  
棟目に当たる

不動産からの収入(月単位)

**270**万円

返済額(月単位)

**68**万円

投資不動産の総額	3億8000万円
所有不動産(自宅部分を除く)	5棟56室、米シアトル商業ビル
借入金金額	2億6100万円
不動産以外の年収	720万円(役員報酬など)

に交換させられていたそうです。私の場合、無償でできました。プロパンガス会社と交渉したのです。この業界は競争が激しく、新規契約を獲得するためにガス器具を無償で新品に交換し貸与してくれることもあります。彼らは収入を増やすためにガス器具以外にリフォーム工事も手掛けています。換気

扇の交換も頼んだら1室当たり8000円で済みました。以前は4万円掛かっていたそうです。こうした情報は、地元に関わっている不動産管理会社などから教えてもらえます。管理会社の収入源は家賃の一部から受け取る管理費。管理会社にとって、やる気のある大家さんは大切なお客。大家

円程度で済ませました。30万〜40万円掛かることもあるのですが、予算を提示すればその範囲で取めてもらえるのです。もちろん勉強して、現実的な予算を提示することは欠かせませんが。

—— 地方の中古物件の投資で稼ぐポイントは。

例えば2DKで平均家賃が1万円など相場が「壊れている」地域や、ある学校や工場への依存度が大きいところは避けるべきです。そうした状況でなければ、地方の方が経営しやすい面があります。クルマに例えると、都市の中古物件は「交換部品が高く燃費の悪い高級車」。地方のは「交換部品が安く低燃費の大衆車」。都市の入居者は物件に対する要求水準が高くなりがち。ちよつとした不具合でもクレームになりやすく、修繕費用が膨らみます。地方は逆に、私の場合も、入居者からのクレームはほとんど記憶にありません。

こんな人が  
成功する

**人間力  
がある**

無駄な費用を払わないためには、価格の主導権を握ることで。私は和式のトイレを洋式に替える工事を12万

投資物件に入れ込み過ぎて余計なりフォームをしないことは、賃貸経営の鉄則です。リフォームする場合でも、地方では同じ家賃水準で半歩先ぐらいの程度に収めるのがコツです。

After



CHECK

上の写真にある栃木県小山市のマンションの室内をリフォームした例。3DKの部屋を新たな需要を掘り起こすため、33畳の1ルームにしてSOHO用の物件に変更すると、相場の倍の家賃で成約できた。電灯スイッチも工夫。都心では同様の部屋を見つけやすいかもしれないが、地方では「半歩先」に行く

こんな人が  
成功する

**半歩先  
に行く**

Before

