

元手

100

万円から資産を増やす

『購入&売却』の

凄技テクニク

今月は富山県で成功している不動産投資家さんのリスクを抑えながら、地方で収益を増やしていく手法をご紹介します。

高卒サラリーマンが31歳で家賃年収1750万円を実現



COMMENTATOR



ふんどし王子 Fundoshi Oji
工場勤務の現役会社員で、24歳の時に1000万円を元手に賃貸併用住宅を建て不動産投資を開始。現在は家賃年収1750万円を実現。



高卒製造業のワタシが31歳で家賃年収1750万円になった方法！
31歳で成功を収め、現在ブログなどでも話題沸騰中の著者が、自身の不動産投資におけるマル秘テクニクを大公開している一冊。

- 1,550円十税
- ふんどし王子
- ごま書房新社

元手100万円から賃貸経営を始めて

1 低リスクで手元の資金を増やす方法とは？

区分所有の転売や築古戸建てを狙う

収益不動産に住宅ローンを活用する場合は注意が必要です。金融機関に黙って2部屋とも貸し出し、それが見つかれば問題になります。転勤など理由を説明するか、事前に金融機関と相談するようにしましょう。ちなみに、私は借り換えを行い、その際に両方を賃貸に出している旨を伝えていきます。

さらに、次に実践したのが「法人を立ち上げ少額の区分マンションを転売しながら資金を増やす」という手法です。私の場合は、兄と200万円法人を作りました。その資本金で中古の区分マンション（空室のワンルーム）を140万円で購入したのです。基本的に、私は売値が固定資産税評価額よりも低いことを安い基準にしているのですが、この物件もそう

自己資金100万円で本当に不動産投資を始められるの...と思う方もいるかも知れませんが、方法があります。例えば、私の場合は、

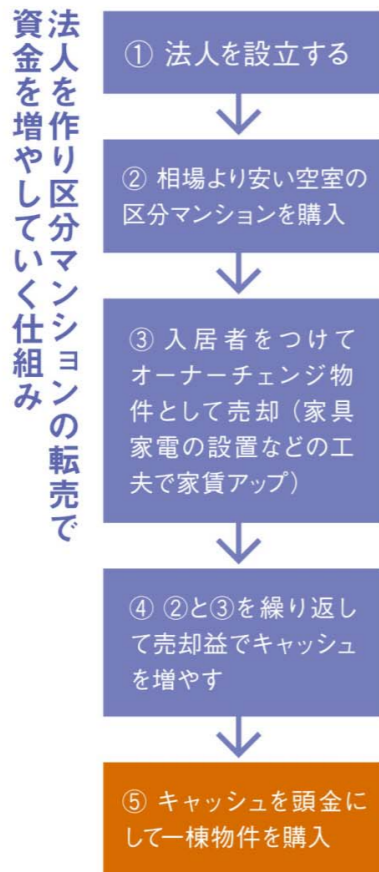
住宅ローンを活用して、地元の富山県に総額2500万円、2世帯の賃貸併用住宅を建てました。私は、しばらくこの物件に住ん

でいましたが、最終的には両方も貸し出しました。返済比率は、50%で、毎月5万円ほどの手残りがあります。ただし、このように

でした。家賃3万4000円で入居が決まり、リフォーム後の表面利回りは24%、2年保有して230万で売却したため、家賃収入と売却益を合わせれば最初の資金が2倍程度に増えたことになりました。この手法のポイントは、相場より安く購入し入居付けを行い相場並みの価格で売却することです（購入後1年以上は経営を行うなど宅

建業法に違反しないように注意）。そのため、空室に入居を決めるための施策として資金礼金ゼロや、家具家電付き（家具家電レンタル3000円）、さらに、入居者プレゼントなども行っています。最後に、安い築古戸建てを購入して賃貸経営を行うのも有効です。地方では驚くほど安価なものがあ

り、私も65万円と50万円の戸建て、そして200万円のガレージ付き戸建てなどを手に入れています。なかでも、ガレージ付き戸建ては、現金購入した後に日本政策金融公庫から無担保、無保証で300万円の融資を受けています。月々の返済は約3万円、家賃が6万5000円です。毎月3万5000円のキャッシュフローです。年間78万円の家賃が入れば諸経費などを含めても約5年で回収できますし、その時点で400万円ぐらいで売却すればキャピタルゲインも出ます。無担保物件なので担保に入れば、さらに借入れも可能ですし、別の物件を買う時の共同担保にも使えます。無借金で不動産投資は安心だけど時間がかかる、でも大借金にも抵抗が...という人にオススメです。



法人を作り区分マンションの転売で資金を増やしていく仕組み



冷蔵庫や電子レンジなどの家電品は、実家などに余っているものや中古品などを活用することで、安価に設置できます。



家具もニトリなどで購入すれば、低予算で揃えられます。また、部屋には芳香剤やスリッパなども用意しておきましょう。



入居者プレゼントとして、タオル、入浴剤、洗剤、石鹸、歯ブラシ、カップラーメンなどを準備するのも効果的です。