

令和時代にマッチした、

5万円以下で
収益を生む戸建ても
購入できる！

脇田雄太



不動産投資家。脇田雄太事務所代表。築古の戸建てを中心に数多くの物件を取得し、家賃年収2,000万円を超えるまでに賃貸経営の規模を拡大することに成功。現在はセミナー講師としても活躍中。



“5万円”以下の「ポロ戸建て」で、今すぐはじめる不動産投資！
驚愕の“ワッキー流”5万円「激安戸建て投資術」を大公開！借金のプレッシャーなしで、賃貸経営による収益が得られる。まさに「令和時代」推奨の不動産投資のノウハウを満載した一冊。

●著者：脇田雄太
●ごま書房新社
●1,550円＋税

少額現金で始める 不動産投資術

無借金で収益物件を手に入れ賃貸経営を行う…。そんな低リスクで実現できる今の時代に相応しい賃貸経営の手法を今月はご紹介いたします。

1 情報収集から成功できるエリアの見極め方まで

全国で増えている超激安の物件を手に入れる方法

↓賃貸需要が旺盛な地方エリアを狙う！

5万円で購入できるような超激安物件を見つけるための情報収集

法としては、次の3つがあります。
①インターネットで機械的に探す

「できそうか」だけを確認し詳細は現地で会って進めることです。

②地元の仲介業者の担当者さんに探してもらう

現地へ足を運んだら、仲介業者の担当者さんに「取り扱い物件で一番価格が安いのはどれですか」

「2年以上売れていない物件はありませんか」「ゴミ屋敷などのワケ

け問い合わせを入れる時は、メールではなく電話をします。理由は、その方が素早く多くの情報を聞き出せるからです。注意すべき点は、電話では踏み込んだ交渉はせず、「売り主様の情報」「売りに出している期間」「どの程度指値が効

から引き取って欲しい」と頼まれている物件があります」といった返

事 cameたらチャンスです。
③親しい業者さんに連絡をもらう
日頃から親しくなった仲介業者さんに、安くなりそうな物件が見つかったら連絡を頂けるようお願いしておきます。

の中心都市以外の県庁所在地、または第2、第3くらいまでの街)、
B 駐車場の賃料相場が高いエリア(潜在的な入居希望者が多く家賃相場も安定している可能性が高い)などがあります。特に、周辺の月極駐車場の賃料が月額1万円を超えている場合は、優良物件に化ける可能性が高いと思います。



建物の外部を回り、目視でヒビ割れや損傷がないか確認します。最初は大工さんかインスペクターに依頼すると良いでしょう。



室内に入って、点検口などから床下や屋根裏を確認します。この時に基礎の状態やシロアリ被害の有無などもチェックします。



瓦や雨どいなど屋根まわりを確認します。築20年超えの物件は、予防措置として「屋根の水仕舞い」の対策も行うのがオススメです。

構造部分の確認ポイントの一例

CHECK!

建物

- 基礎の状態・シロアリ被害の有無
- 躯体の状態 ●水仕舞いの状態

インフラ

- 下水道 ●上水道 ●都市ガスの有無
- テレビアンテナの状態 ●再建築可能か?
- 前面道路の種類は?

適した地域

- 全国版の天気予報に出てこない、百貨店がある街
- 駐車場の賃料が高い地域