

経済が不安定でも堅実に 収益が得られる

戸建て

高利回りの戸建てを現金で購入し
少しずつ資産を増やしていく…。
そんな低リスクで堅実な
賃貸運営についてご紹介します。



コソコソ 運営法

コロナによる
影響が想定
される今こそ
実践したい！

COMMENTATOR



舛添菜穂子

主婦大家「なっちー」の
愛称でお馴染みのカリスマ
大家さん。現在は不動産
収入月額 100 万円以上
を実現している。



令和改訂版！パート主婦、
“戸建て大家さん”
はじめました！

築古の戸建て物件を格安
で手に入れ、低リスクで
資産を増やせるノウハウ
を満載した一冊。

○著者：舛添菜穂子
○ごま書房新社
○定価：1,550 円 + 税

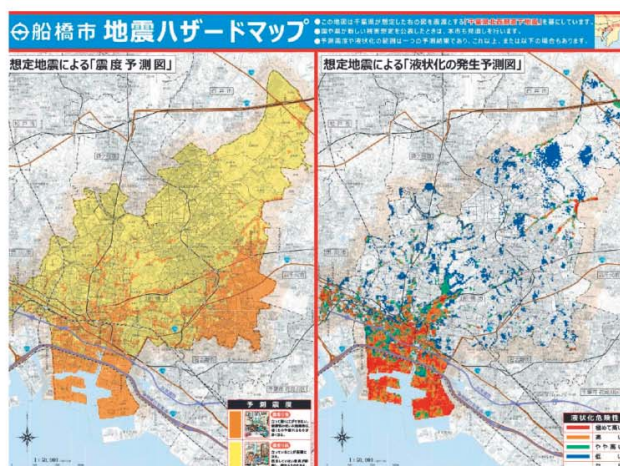
景況不安・低属性・低収入でも新しい収入源が作れる！

1 戸建て投資で成功するために必要な考え方は？

募集条件を下げずに
入居が決まる場所は
需給バランスがいい

私が実践している戸建て運
営は、手持ちの現金で購入す

に、土地勘がある方が物件は
探しやすいのですが、所縁の
ない場所で賃貸運営を行い成
功している大家さんもあります。
そのため、必ずしも土地勘が
必要というわけではありません



5 棟目で入手した戸建ては大阪の中心部から1駅と好立地(左)。
ハザードマップは市のホームページで閲覧可能(右)。

るためローン返済がない分、
経費を除いた家賃収入がすべ
て自分のものになります。資
産を増やすスピードは遅いの
ですが、一歩ずつ積み上げる

ため安心で、今のうちに経済
情勢が不安定でもリスクが少
ないのが魅力です。
実際に、戸建て運営を始め
る際に重要なのが、エリアの

ん。ただし、地域により探す
物件の条件が変わることもあ
るため注意しましょう。私は
地方や郊外でも、駅からのア
クセスがさほど悪くない場所

でも「ライバルが少なければ
よし！」というケースもある
からです。

を狙いますが、反対に車がな
いと移動ができないような地
域では、物件に駐車場が必須
になってきます。

これらも、インターネット
の賃貸系ポータルサイトなど
で調べられます。具体的には、
地域の平均募集家賃、空室数、
希望の多い間取り、希望家賃、
築年数などが簡単に調査が可
能です。

また、エリアの調査を行う
時にはインターネットを活用
すると良いでしょう。例えば、
ウィキペディアで地名を検索
すれば、人口統計や駅の乗降
客数などが調べられます。と
はいえ、そこにこだわり過ぎ
てしまうと単純に「都心が一
番」という結論になってしま

実践する時には、賃料相場
だけでなく、敷金や礼金がど
れくらいで募集されているか
もチェックするようにします。
現在は、入居者様の初期費用
を下げるため、敷金礼金がゼ
ロというのも珍しくありませ
んが、募集時にしっかり両方
を取っている地域も残ってい
るからです。募集条件を下げ
なくても、入居が決まるので
あれば「需給バランスが取れ
ている」と判断できます。



うため、あくまでも目
安程度にしましょう。
地方でも政令指定都
市など、人口が多い大
きな街には、数多くの
アパートやマンション
が建っている可能性が
高くなります。反対に、
少しマイナーなエリア

また、最近では異常気象も深
刻化しており、ゲリラ豪雨や
地震なども多くなっています。
そのため「軟弱地盤ではない

戸建て投資のメリット

- 1 維持費が安い
- 2 修繕費用が安い
- 3 固定資産税が安い
- 4 解体費が安い

戸建て投資のデメリット

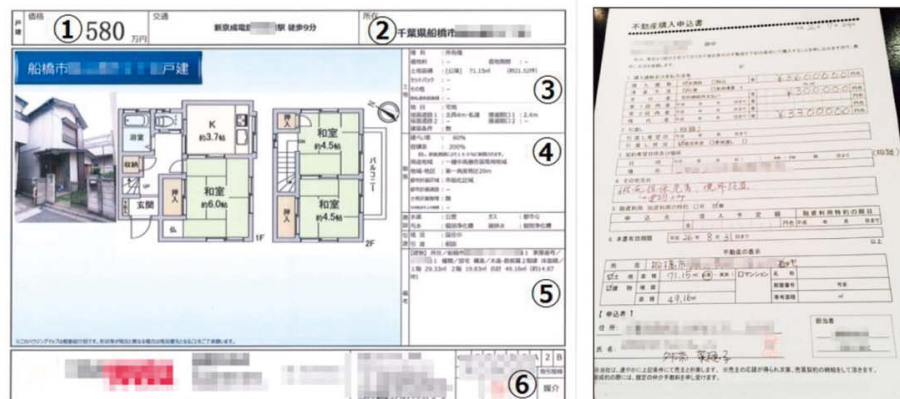
- 1 1戸なので空室リスクがある
- 2 スケールメリットがない
- 3 資産形成のスピードが遅い

か」「水害に遭いやすくはな
いか」なども、ある程度調べ
ておく必要があります。一番
簡単に調べる方法としては、
その土地の役所に電話して、
「浸水履歴はありますか」など、
気になることを聞けば良いと
思います。さらに、市役所の
ホームページには、ハザード
マップなどが掲載されている
ことも多いので、それらも参
考になります。

2 収益を生む物件を安価に購入する方法とは？

ネットで情報を収集！
電話で業者さんに
事前調査なども行う

戸建て物件を購入する際に重要なのが「選定基準」です。ちなみに私は、①エリア②関東・大阪近郊、③目標利回り④20%以上（地方の場合）、⑤築年数⑥間わない、⑦建物の状態⑧良いもの（雨漏りや水まわりの修繕が必要ないもの）などを基準にしています。次に物件の探し方ですが、基本はインターネットの収益物件サイトを活用します。築古を探す際の検索時のコツは「売り戸建て」だけでなく、「土地」としても探してみることです。土地のなかには建物を解体する前の「古家付」のものも多くあり、それが土地値で割安なケースが多いからで



マイソクに、売主さんと業者さんの契約が「専任媒介」と記載されていれば直接交渉が可能で、指値に有利です（左）。物件購入を決めた時は、業者さんに買付証明書を提出します（右）。

す。また、価格条件を入力する際は「500万以下」などにとすると、ヒット件数が減ってしまうため「1000万以下」などにして、指値が効く物件を探し出す方が対象が増えると思います。

このようなインターネットの検索で物件を見つけて、売買業者さんに資料を請求すると、1枚の紙に情報が集約されたマイソクが送られてきます。このマイソクでは下記の表のような点を確認します。そして、現地に行く前の事前調査で売買業者さんに、①修繕履歴、②リフォームの必要性、③売主さんの人柄や売却理由などを電話で確認しておきます。売却理由を聞くのは、売主さんが相続で現金が至急必要な状況などの場合、指値の交渉に有利に働くからです。また、入居決めの調査として、物件周辺の賃貸業者さんにもヒアリングを行いま

す。この時は、①単身者とファミリーどちらが多いか、②周辺の学校・企業・利便施設の状況、③賃料相場、④近隣駐車場の有無などを聞きます。

最後に、物件の現地調査のポイントとしては「売買業者さんと利害関係がない大工さん」や物件調査の専門会社さん（インスペクター）などに、同行してもらうことです。そして、プロの意見を聞きながらチェックしていきます。

- ① 売買価格
- ② 所在地
- ③ 土地の面積・権利関係
- ④ 都市計画・用途地域など
- ⑤ 建物の情報
- ⑥ 売主と不動産会社の契約の種類

マイソクのチェックポイント

業者さんとの付き合い方から募集チラシの作成方法まで

3 戸建てを貸し出す際に心がけたいポイントとは？

素早く連絡するなど
ヤル気を見せて
良好な関係を作る

どんなに魅力的な物件でも、それが世の中に知られていなければ意味がありません。実際に、部屋を探している人に紹介されて、内見で気に入ってもらわないと入居が決まらないからです。つまり、賃貸経営では入居募集が大きな鍵を握ります。

そんな入居募集で気をつけたいのが、業者さんへのアプローチの仕方です。特に大切なのが「大家さんがヤル気を見せて仲良くなる」ことです。例えば「すぐに連絡が取れる」「返事が早い」なども、そのひとつだと思います。ですから、スマートフォンメール

私が作成した入居募集用のマイソクです。物件の魅力や特長が分かりやすいように、写真や間取り図を配置するように心がけています。

敷金・礼金ゼロ！ペットと暮らせる！広々74.52㎡！庭・ロフト付 戸建



オーナー名 舩添菜穂子
キーボックス
オーナー直通TEL
メールアドレス
仲介手数料+広告料10万円

を活用するなど効率良く連絡を取るようにしましょう。

さらに、業者の担当者さんに、ちょっとしたプレゼントをしたり、食事を一緒にするのもいいと思います。私にも仲良しの業者さんがいますが、飲みに行くような間柄です。仮に、そこまでしなくても店舗に立ち寄る際にスイーツの差し入れをするなど、ささやかな気遣いで相手に喜んでもらえることがあります。買って

ていくのは、高級なものではなく、ドーナツやたい焼きなど、おやつ程度のもので問題ありません。仲良くなると食べ物好みなども分かってくるから、相手に喜んで頂けるものを選ぶと良いでしょう。また、入居募集のチラシに

力を入れるのもオススメです。

このチラシは、売買の物件チラシと同様にマイソクと呼ばれます。大抵の場合は、業者さんが作成し、入居希望者様に見せるものですが、私は自分で作成しています。理由は、マイソクは「頑張る大家さん」をアピールするツールでもあるからです。作成時のポイントは、部屋の写真を可能な限り綺麗なものにして、間取り図を目立つ位置に配置することです。間取り図のデータは、入居募集を依頼している業者さんから頂いてもいいですし、間取り図を作成するソフトなどもあります。ほかに、得意な人に外注できる便利サイトなどを利用し作成を依頼する方法もあります。

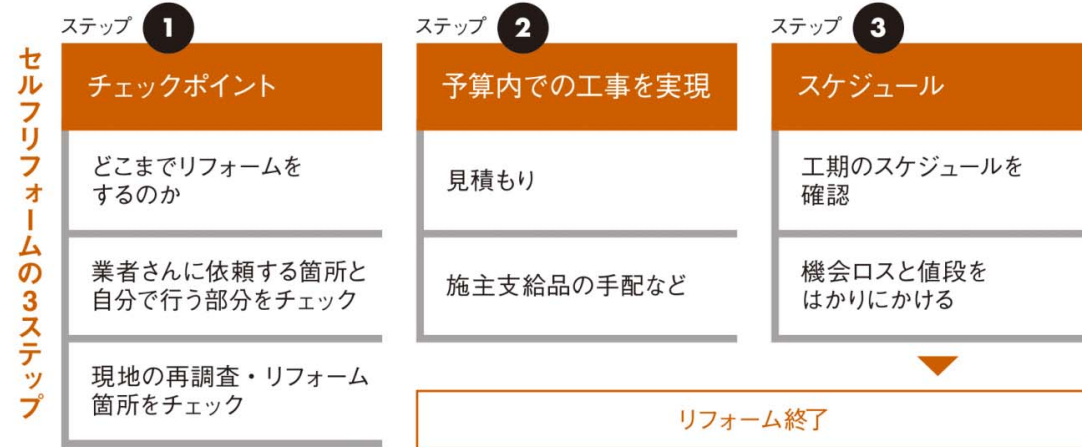
4 コストパフォーマンスの高いリフォーム術とは？

セルフリフォームと業者さんへの発注の両方を上手く活用する

必ずリフォームした方がいいのは、①壊れた箇所、②汚れた部分、③使いにくい所、④生活に必要な点などです。例えば、浴室の換気扇が壊れていれば交換した方がいいですし、室内に洗濯機置き場がなければ新設した方がいいと思います。一方、可能ならリフォームした方がいいのは、「インターフォンをテレビモニター付きに交換する」など、現状使えるものに手を入れたら入居募集で強みになる部分です。最終的には、予算で施工の判断をすることになります。

リフォームは効率だけ考えれば、業者さんにすべて依頼するのが理想的です。しかし、

舛添さんが実践しているセルフリフォームの流れ



今オスズメのDIYの一例



写真は「ジョリパッド」の事例です。砂壁が剥がれる場合、まず砂を取ります。ある程度取れたらシーラー（下塗り剤）を塗り、乾いたら養生してコテで「ジョリパッド」を塗っていきます。

コストを節約するという面も踏まえると、セルフリフォームを行う箇所と業者さんへ発注する部分を分けて、両方を上手く活用するのがベストだと思います。

セルフリフォームができる部分としては、簡単な設備交換や内装工事などがあります。戸建ての場合は、施工面積が広いため、クロスや床を自分で貼り変えればコストカットが期待できます。注意したいのは、天井のクロスは一人で貼るのが難しいため二人で作業した方がいいという点です。

また、「スイッチカバーを交換する」「木部の塗装をする」という方法もいいと思います。まず、カッティングシートはカラーバリエーションが豊富で本物そっくりの木目模様

リフォームは、機会ロスとコストパフォーマンスを考慮し実践しましょう。業者さんへ依頼する場合の交渉テクニックとしては、相見積もりを取り安いものを信頼できる業者さんに見せて、値引きの相談をするのも手だと思っています。

舛添さんが今まで実践してきた、その他のリフォーム事例



価ですが、ブロックキッチン、シンク・調理台・ガス台が別になっており、組み合わせで設置可能で安価です。

最後に、不器用でDIYが苦手という人は、ウォールステッカーやフェイクグリーンを活用して部屋の雰囲気を変えてみましょう。これなら、誰でも簡単に施工できます。

ウォールステッカーやフェイクグリーンは、手軽に設置できるのが魅力です。私のお気に入り、シマウマのデザインのウォールステッカーになります。ネット通販で1,000円台で入手可能です。

次に、業者さんに発注した方が良い箇所についてですが、水まわりの設備や電気系統、建物の基礎や構造に関わる部分になります。例えば、古いキッチンの場合、前述したようにDIYで再生するのいいのですが、思い切って替えてしまう方法もあります。オスズメはブロックキッチンです。ビルトインコンロで一体化したシステムキッチンは高

リフォームを業者さんに発注した方が良いケースの一例



- 1 水まわりの設備
 - 2 電気系統
 - 3 建物の基礎や構造に関わる修理
- マイセットというメーカーのブロックキッチンを導入した事例です。キッチン交換を依頼する場合、この製品と同等クラスにすれば安価です。

不器用でも簡単にできる！お手軽バリューアップの一例



初心者でも資産を増やせた物件がコレ！

5 舛添さんが月収100万円を実現した戸建て運営の軌跡

1 棟目



入居が決まるまでに悪戦苦闘した物件

所在地：大阪府吹田市、購入金額：350万円、リフォーム費用：約80万円、表面利回り：22%、間取り：3LDK (62.82㎡)、築年数：37年



3 棟目



指値に成功して高利回りを実現

所在地：千葉県鎌ヶ谷市、購入金額：270万円、表面利回り：25.7%、間取り：4DK (62.92㎡)、築年数：43年

4 棟目



売主さんと直接話をして安価で手に入れる

所在地：千葉県船橋市、購入金額：360万円、表面利回り：23%、間取り：3DK (49.16㎡)、築年数：42年

5 棟目



土地勘があるエリアの駅近物件で現在は売却済

所在地：大阪府大阪市、購入金額：380万円、表面利回り：26.8%、間取り：2LDK+S (78.62㎡)、築年数：58年

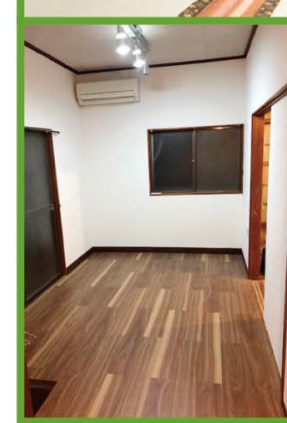
2 棟目



紆余曲折を経て若い夫婦の入居が決定

所在地：千葉県鎌ヶ谷市、購入金額：320万円、リフォーム費用：約15万円、表面利回り：21.7%、間取り：3LDK+S ロフト付 (74㎡)、築年数：29年

6 棟目



当初は借地権だったが底地権の購入にも成功

所在地：東京都葛飾区、購入金額：870万円、リフォーム費用：約110万円、表面利回り：13.3%、間取り：2LDK (49.16㎡)、築年数：54年

7 棟目



関西でテラスと呼ばれる連棟式住宅を購入

所在地：大阪府箕面市、購入金額：205万円、リフォーム費用：90万円、表面利回り：33.9%、間取り：2LDK (42.62㎡)、築年数：49年



8 棟目

知り合いから入手したオーナーチェンジ物件

所在地：千葉県習志野市、購入金額：200万円、表面利回り：約42%、間取り：不明 (75.72㎡)、築年数：52年



9 棟目

1階が店舗で2階が住居浴室をリフォームで設置

所在地：東京都葛飾区、購入金額：600万円、リフォーム費用：120万円、表面利回り：16%、間取り：店舗+2K (42.97㎡)、築年数：50年



10 棟目



ボロボロだった物件を指値で格安入手

所在地：千葉県柏市、購入金額：25万円、リフォーム費用：150万円 (予定)、表面利回り：約41% (リフォーム費込)、間取り：3DK (70.92㎡)、築年数：48年



2つの戸建てについて活用方法を思案中！



その他

稼働していない物件を2つ所有しています。いずれも東京の下町にあり、購入時は建物や室内がボロボロでした。リフォームは終了していますが、活用方法を思案中です。