（株）新日本コンサルティングの

不動産投資バイブル

これが噂のアパート経営！

不動産投資で叶える安定収益

不動産投資の永遠の課題

こんな疑問はありませんか？

- 不動産投資で老後2000万円問題の対策はできる？
- 不動産投資ってインフレ対策になるの？

こんな悩みはありませんか？

- 将来に向けた資産形成に漠然とした不安がある
- 年収が上がってきたため節税対策をしたいが、やり方がわからない
- 投資を始めたいが、自分に不動産投資があっているのか不安
- ハイリスクな投資はしたくない

この資料を読むとわかる3つのこと

1. 安定して稼ぎやすい不動産投資種別がわかる

2. 不動産投資を始める前に知っておくべきことがわかる

3. 失敗しない不動産投資の始め方がわかる

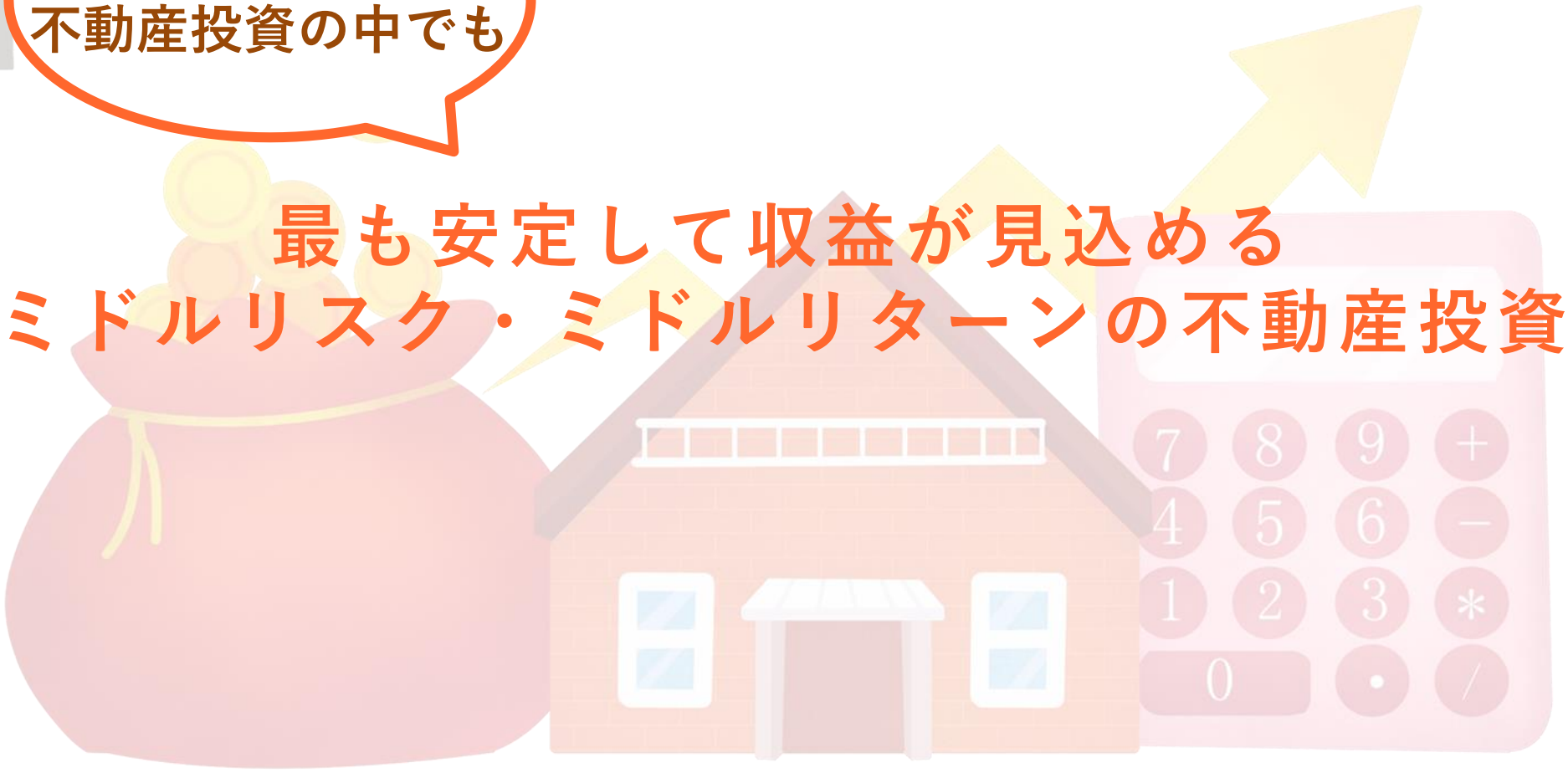
なぜアパート経営？



アパート経営は・・・

数ある
不動産投資の中でも

最も安定して収益が見込める
ミドルリスク・ミドルリターンの不動産投資



不動産投資の種類

収益不動産の種類には以下のようなものがあります。中でも、一番安定して収益が見込めるのがレジデンス系（戸建て・アパート・マンション）の不動産です。

	空室期間	利回り	市場に左右されやすさ	ローン
 オフィス系	長い	高め	されやすい	付きにくい
 店舗系	長い	高め	されやすい	付きにくい
 一番安定的 レジデンス系（戸建て・アパート・マンション）	短い	中	されにくい	付きやすい

需要の高い不動産投資種別のため、ミドルリスクミドルリターンで行える

区分マンションと一棟物件の考え方

区分マンション

- 融資基準が低く、所得の低い方でも比較的取り組みやすい
- 階数や日当たりなど、希望の部屋を選んで購入できる
- エリアを分散して持つことができ、リスクを分散しやすい
- 立地条件が1棟物件に比べて良いことがある
- 1棟物件に比べて高級感があることが多い



新築

- 年収が低くても買える
- ローンは通りやすい借り入れ金利も安いが実質利回りが低すぎる
- 平均利回り2%～4%位、家賃設定が高く、値崩れが大きい
- 値崩れと家賃下落が激しい
- 最初からマイナス収支になることが多い

新し目中古

- 年収が低くても買える
- 自己資金10%以上は求められる
- 築10年くらいまでローンは通りやすいが、借り入れ金利と利回りは新築とそこまで変わらない
- 家賃と価格はまだ下がる
- 少しプラスの収支になることが多い

中古（安定的）

- 築20年以降銀行評価は出づらく、自己資金が半分程度必要
- 利回りは高い
- 融資する銀行が少ない上金利が高いので現金買いがお勧め
- 値崩れもほとんど無い

区分マンションと一棟物件の考え方

一棟物件

おすすめ

- 土地所有権により担保評価が出やすい
- 中古物件は減価償却をコントロールし節税効果が大きい
- 将来の出口戦略への選択肢が豊富
- 所有者の判断に修繕コントロールが可能
- 区分投資に比べて資産形成のスピードが早い



新築

- ローン年数が長めに組める。利回りが低いが金利も低く借りれる
- 賃料設定が高いので先々家賃が下落する
- 中古物件比べ土地値割合が低くなる傾向がある
- 設備が新品なので修繕のリスクが低い

新し目中古

- 利回りはまだ低め
- まだ先々家賃下落がある
- 比較的金利は低いところも可能だが、新築に比べローン年数が短くなる
- 新築や土地値割合の高い中古に比べて融資年数が取れずフローが出にくい場合もある

中古（安定的）

- 利回りは高い、土地がついているので値崩れはほとんど無い。収支はプラス
- 家賃と本体価格がほぼ下がりきっているので安定的
- 新築物件に比べ金利は高くなる傾向がある
- 融資年数が取れる金融機関が新築に比べ比較的少ない
- 修繕リスクを想定しメンテナンス状態は要確認

アパート経営に必要な基礎知識

～アパート経営のメリット・デメリット(リスク)～



不動産投資の主なメリット

1 インカムゲイン

家賃収入で安定的に稼ぐことができる。
他の金融商品と比べて景気変動の影響を受けづらい。

2 キャピタルゲイン

不動産の売却益で稼ぐことができる。
好景気の時代やエリアであればより大きな売却益が見込める

3 節税対策

所得税、住民税、相続税の対策をすることができる

節税にもリスクはある

1 目先の節税を目的にすると落とし穴が、、

一時的な節税につながるケースもあるが、実際に売却までのシミュレーションを行うと、支払う税金がトータルで増えてしまうケースもある。

2 譲渡所得に注意

不動産を売却して得た利益は、不動産所得ではなく譲渡所得となる。譲渡所得は損益通算ができないため、節税効果はない点に注意。

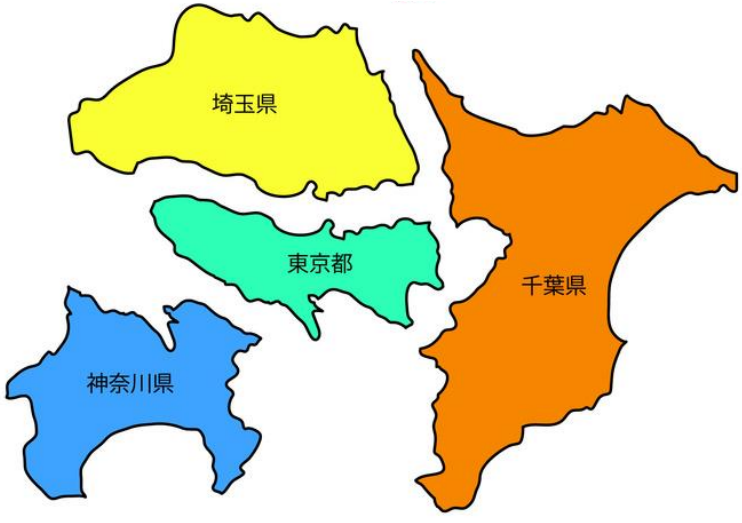
アパート経営に必要な基礎知識

～投資物件エリアの選び方～



価値のある物件とは

価値のある（収益化しやすい）物件：1都3県の1棟マンション・アパート



一都三県の物件価値が高い理由

- 賃貸需要の観点からニーズがある
- 首都圏というブランディング効果がある
- 融資への対象者が多い
- 融資を行う金融機関が多い

市場原理の法則から需要がある1都3県の物件は価格が上昇する傾向にある

都道府県別人口と人口増減率

都道府県	国勢調査人口			令和2年推計人口	
	平成22年	平成27年	人口増減率（平成22～27年）	総人口	人口増減率（対前年）（人口1,000につき）
全国	128,057千人	127,095千人	-0.8%	126,146千人	-0.7%
埼玉	7,195千人	7,267千人	1.0%	7,345千人	1.1%
千葉	6,216千人	6,223千人	0.1%	6,284千人	1.0%
東京	13,159千人	13,515千人	2.7%	14,048千人	1.2%
神奈川	9,048千人	9,126千人	0.9%	9,237千人	1.2%

「国勢調査」「人口推計」（10月１日現在）による。

1) 人口密度の高い基本単位区（人口密度が1km^{2}当たり約4,000人以上）が市区町村の境域内で互いに隣接して，国勢調査時に人口5,000人以上を有する地域。

2) 算出に用いた面積は，全国都道府県市区町村別面積調による。 a) 歯舞群島，色丹島，国後島，択捉島及び竹島を除き算出。

資料 総務省統計局「国勢調査結果」「人口推計」

アパート経営に必要な基礎知識

～不動産の買い時～



不動産はいつ買い時なのか

投資用不動産の買い時がいつなのかを判断するには、 地価や景気情勢だけではなく、融資情勢で不動産の価格、買いやすさが決まることを理解する必要があります。

適切な条件で融資を引き
購入することができるのであれば買い時

不動産価格が下がっていも、自分が買えなければ意味がないため、適切な融資が引けるときが買い時といえる。

不動産の買い時

融資を引くハードルが低いときは買える方が多くなるため、需要と供給の関係から価格が上がる

- 求める個人属性のハードルが低い
- 求める物件属性のハードルが低い
- 求める自己資金の割合、額が少ない
- 設定する金利が低い
- 設定する融資期間が長い

収益物件の価格は
金融機関の融資姿勢次第

アパート経営に必要な基礎知識

～注意すべき物件の特長～



注意すべき物件の特長

1. 利回りがやたらと高い物件
2. 道路付けがNGな物件
3. リフォーム費用が掛かりすぎる物件
4. 個人オーナーに多いメンテナンス不足の物件
5. 安易な地方物件

上記の条件が当てはまる物件は注意が必要

あなたにしかできない投資方法があります

一人として同じ投資方法はありません

不動産投資は目的ではなく手段です。 不動産投資があなたにとって適切な投資手段とも限りませんので、ご自身が達成したい目的を見直し、適切な手段を取っていきましょう。

＼オーダーメイドでご提案／

無料個別相談はこちら

- 自分におすすめの不動産投資は？
- 節税リスクを抑えるためには具体的にどうすればいい？
- 価値のあるエリアの中から価値のある物件を選ぶポイントは？
- 融資を引きやすくする手法は？

＼まずは情報収集したい方へ／

無料セミナーはこちら

- 管理会社の重要性は？
- 売却時にお金を残す方法は？
- 売却しないでお金を残す方法は？

友だちだからお得な情報届けます。

LINE 友だち募集中。

@469hepag

＼ Follow Me! ／

Instagram はじめました!!

SHINNIHON2022