

どの本にも書いてない投資理論！

資産が

資産を生む

マンション投資術

常識をくつがえすローン活用法

重吉 勉



この本にも書いてない投資理論！

資産が

資産を生む

マシヨン投資術

常識をくつがえすローン活用法

重吉 勉



目次

はじめに	…… 3
第1章 「資金」と「資産」の違い	…… 5
第2章 不動産投資の最大のリスクは「債務」	…… 9
第3章 毎月7万円の家賃収入が持つ力	…… 15
第4章 加速度の秘密《複利の効果》	…… 23
第5章 「利回りと金利が逆転！」 それでも購入したほうが良い理由	…… 29
第6章 タイムレバレッジでさらに加速する	…… 33
あとがき	…… 46

はじめに

『不動産投資を始めてみたけど、先が見えない』
『これから、どうやって不動産を増やしていけばいいの？』
『自分のマンション経営は本当にうまくいっているの？』

このようにマンション経営で悩んでいる多くのオーナー様の声にお答えすべく、この小冊子『資産が資産を生むマンション投資術』を出版しました。

家族の生活を守り、豊かな老後を過ごすために『不動産投資で長期的に不労収入を得る』という不動産投資の目的はしっかりと見据えている。しかし、自分が行っている不動産投資が本当に正しいやり方で行われているか心配という方は以外に多いのではないのでしょうか。不動産は高額な商品です。このようにあなた自身の決断が正しかったのかどうか悩まれるのも当然です。今のあなたに必要なのはゴールまでしっかりとたどり着く走り方。つまり、『安全かつ効率的な物件の増やし方』です。

不動産投資に関する基本的な知識、そしてリスクについて書かれている書籍やセミナーは数多くありますが、一歩先に進んで具体的にどのように資産を増やしていけばよいかを説明しているものはごく少数です。また、あきらかに『これでは危ない』というような方法で物件の購入を勧めているものを目にす

ることもあります。大切なのは100人中たった一人だけが大成
功できるようなやり方ではなく、100人中100人が不動産
投資で成功を収めることのできる確かな投資法です。

正しい資産の増やし方を知っているのと、知らないのとでは
ゴールまでにたどり着く時間に大きな違いが生じます。なによ
り、道に迷ってリタイヤしてしまうという事態を避けることが
できるのです。いうならば羅針盤です。

この小冊子では、資産（マンション）を安全かつ効率的に増
やしていく方法をお伝えいたします。そして、その前提として
『資金と資産の違い』や『不動産投資の最大のリスクである
ローンとの正しい付き合い方』についてお話いたします。

ぜひこの小冊子をご一読いただき、これからのマンション経
営の指針として役立てていただければ幸いです。

第

1

章

「資金」と
「資産」の違い

あなたは「資金」と「資産」の違いをご存じでしょうか。

資産は「資」を「産む」と書き、「資」とは収益性のあるものを指します。つまり、収益を生むものを「資産」というのです。逆に収益性がないもの、それが「資金」です。

たとえば、タンス預金をしていても1円の利息もつきません。現在の銀行預金もほとんど利息がつかないので、「資産」というよりは「資金」と定義できます。「資金」を大量に抱え込んでいても収益は生み出さないし、使うにしたがって目減りしていくだけです。

一方、「資産」はどうでしょう。バブル期の郵便局の定額郵便貯金や一時払い養老保険は、複利で7%、10年間預けておけば倍になる、いま思えば夢のような商品でした。収益性があるのでこれらの商品は明らかに資産でした。しかし、現在の一時払い養老保険や、銀行預金の利息は1%を大幅に下回っています。いまではとても資産とは言えなくなったのです。

◆不動産こそが「本当の資産」

本当の資産とは、半永続的に収益を上げるものを指します。「本当の資産」を英語に直訳すると、「Real Estate (リアルエステート)」になります。ご存じの方も多いと思いますが、英語のReal Estateは「不動産」という意味です。つまり、不動産は半永続的に収益性のあるものとして位置づけられているのです。

また、日本語ではどうかというと、「不動産」ですから、「動かずに産む」という意味ですね。私は、さらにこの不動産の「動」という漢字ににんべんをつけたいと思います。そうする

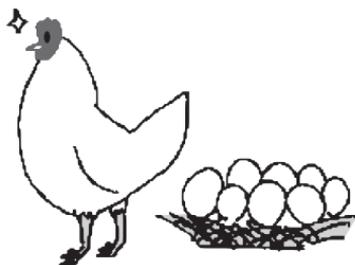


「資金」と「資産」の違い

資 産

収益があるもの

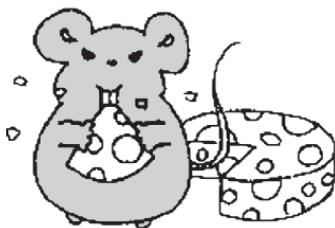
- バブル期の定額郵便貯金（利息7%）
- バブル期の一時払い養老保険（利息7%）



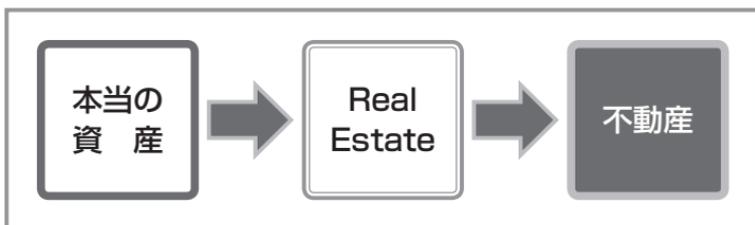
資 金

収益がないもの

- タンス預金（利息ゼロ）
- 現在の銀行預金（利息1%以下）



「本当の資産」とは何か



と「不動産」が「不働産」となり、「働かずに産む」という形になります。つまり、不動産はあなたが働かなくても収益を産んでくれる本当の資産なのです。

第

2

章

不動産投資の
最大のリスクは
「債務」

◆全額ローンの購入は大きなリスクになる

不動産投資には、「空室」「家賃滞納」「入居者トラブル」などのさまざまなリスクがありますが、ここで数ある不動産投資のリスクのなかでも、最大のリスクについてお話ししておきたいと思います。

私が考える不動産投資における最大のリスク、それは「債務」です。

たとえば、「頭金を貯める」というプロセスを踏まないで投資用物件を全額ローンで購入し、ローンは家賃収入だけで返済することができる場合、あなたならこの投資用物件は購入したほうが良いと思いますか？家賃収入だけで月々のローン返済ができ、持ち出しは一切なし。1円も使わなくてもローンを返済できるのです。

自分の懐を痛めずにローンを返済でき、物件を自分のものにできる。それなら「どんどんローンを組んで物件を購入したほうがトクだ」と考える方が多いのではないのでしょうか。実際にこのように全額ローンを組んで投資物件を購入されている人をよく見かけます。

でも私は、こんなローンの借り方はあなたにはお勧めしません。

◆ローン返済中の物件は「資産」ではない

購入資金を借入れている間、金利がずっと固定され、空室や家賃下落、滞納などの問題がなければ、どんどんローンを利用して物件を購入しても問題はありませぬ。しかし、実際には借

入期間中に金利の変動がまったくないということは、まずありえません。

たとえば、全額ローンを組んで物件を購入した場合、すぐに金利が上がってしまうと、設定した借入期間中にこのローンを完済するためには、家賃収入だけでは足りなくなります。毎月あなたのお財布から、不足分を出さなければならなくなってしまいます。

さらに、空室や滞納が重なれば、毎月のローン返済額の全額を自分で支払わなければならなくなります。

このように全額ローンを組んで不動産投資をする場合には、大きなリスクが伴うのです。

しかも、家賃収入の全額がローンの返済にあてられるので、これらの物件は収益を生んでいるとは言えません。つまり、家賃収入の全額をローンの返済につぎ込んでいる状態の物件は、「資産」と言えないのです。

◆ローンに対する正常な感覚を失ってはいけない

よく「借金が怖いので現金で物件を購入したい」という方がいますが、これはごく自然な考え方です。非常に正しい感覚だと思います。

世間では「ローンを最大限活用してレバレッジを効かせる！」などと言って、借入を無条件で奨励するような書籍を見かけますが、ローンというのは本来リスクの大きい手法なのです。

レバレッジを効かせたつもりが「逆にレバレッジを効かされてしまった」といった時代が過去に何度もありました。「フル

ローンで借りられますよ」「働かず楽しんでお金持ちになれますよ」などと言って、あなたがローンに対して抱いている正しい感覚を麻痺させるうたい文句には、決して惑わされないでください。

「それじゃあ、結局現金で購入するしかないのか？」

「お金がなければ不動産投資をはじめられないということなのか？」

という声が聞こえてきそうです。

でも、誤解しないでください。ローンのすべてを否定しているわけではなく、ローンの正しい付き合い方をあなたに理解していただきたいのです。正しい付き合い方さえ理解していれば、ローンはあなたにとって心強い味方になってくれるはずで



不動産投資の最大のリスクは「債務」



第 3 章

毎月 7 万円の
家賃収入が持つ力

◆毎月7万円の家賃収入で6年7カ月後には 3戸自分のものにできる

1,500万円の投資用不動産を購入して、管理費や修繕積立金など差し引くと、毎月7万円ほどの家賃収入が手元に残るとします。年間84万円の収入なので手取り利回りは5.6%です。

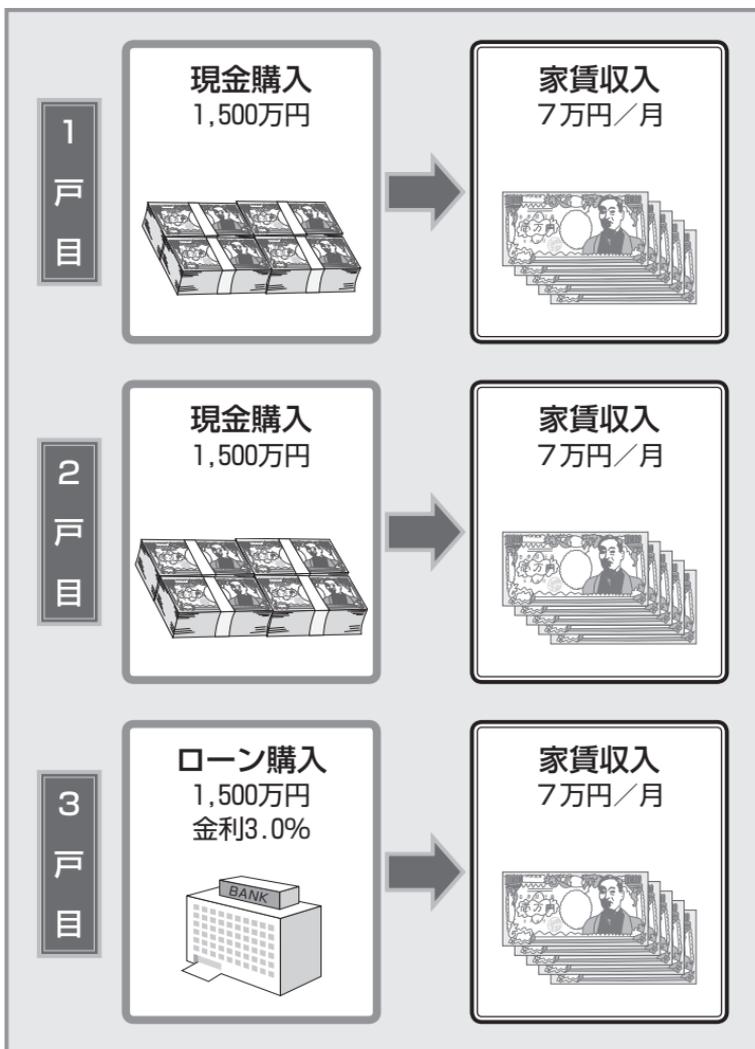
こんな話を聞くと、「1,500万円も投資しているのに月に手取りで7万円しかないのか」とがっかりする人もいるでしょう。でも、毎月手にするこの7万円、意外な力を秘めています。

たとえば、1,500万円のマンションを3戸購入したとします。2戸は現金で購入し、1戸は全額ローン（金利3.0%）で購入したとします。家賃下落や税金を考慮せずに計算すると、計3戸の物件から得られる毎月の家賃収入の合計額は21万円。この21万円を1戸分のローン返済にあてると、何年で完済できると思いますか？じつは6年7カ月で完済することができるのです。たったの6年7カ月。想像した以上にずっと早く完済できると思いませんか？

私は、このローンのないマンションが2戸、ローンで購入したマンション1戸を組み合わせる形を「レバレッジの黄金率」と呼んでいます。レバレッジの黄金率は、リスクを抑えながらマンションを増やしていくことのできる理想的な形です。



家賃収入7万円が秘める力



◆ローンのない2戸のマンションは 経済的自由への第一歩

レバレッジの黄金率が優れている点は、3戸目のマンションの購入で終わらないところです。新たなローンのないマンションができれば、手元に入ってくる家賃収入の額も増えるので、その家賃を使ってさらにマンション取得のスピードを加速させることができます。

3戸目のマンションのローン完済までは6年7ヶ月かかりましたが、4戸目のローンはローンのない3戸のマンションから得られる手取り家賃収入21万円と、新たにローンで購入した物件の手取り家賃収入7万円の合計28万円で返済していくので、わずか4年10ヶ月で完済してしましまう計算です。

さらに、同じように5戸目のマンションは3年10ヶ月、6戸目のマンションは3年2ヶ月と、ローンのないマンションが増えるにしたがって、完済までのスピードが加速していきます。

ローンのないマンションが2戸ある状態で、ローンでマンションを買いすすめ、6戸目のマンションのローンを完済するまでの合計期間は18年5ヶ月です。もし、42歳でローンのないマンションを2戸つくれたら、60歳定年時には6戸のマンションから得られる42万円の収入を毎月手にすることができるのです。もちろん、リスクやコスト、税金などを考慮すれば、マンションの取得期間がまったくこの通りになることはないと思いますが、マンションを効率的に増やす考え方や手法に変わりはありません。



レバレッジの黄金率（物件価格1,500万円のケース）

自己資金3,000万円（1,500万円×2物件）

1戸につき手取り家賃7万円

初期投資額 3,000万円	1 戸 目			
	完 済	完 済	完 済	完 済
	2 戸 目			
	完 済	完 済	完 済	完 済
	3 戸 目			
	ロ ー ン	完 済	完 済	完 済
	4 戸 目			
		ロ ー ン	完 済	完 済
	5 戸 目			
			ロ ー ン	完 済
6 戸 目				
			ロ ー ン	
年 完 数 済	6年7カ月	4年10カ月	3年10カ月	3年2カ月
年 入 間 入	252万円	336万円	420万円	504万円

まずはローンのないマンションを2戸つくるのが、経済的自由への第一歩です。

◆金利の急上昇にも対応できる

ローンのない物件を2戸所有していれば、3戸目の物件を全額ローンで購入しても、金利変動がなければあなたは1円も使わずに、6年7カ月後にはローンのないマンションが3つに増えます。ローンがなくなるのですから、すべての物件があなたの「資産」になります。

ローンが完済されないうちは、物件はまだあなたの資産ではありません。ローンで購入しても資産だと考える人が多いようですが、それは大きな間違いです。

では、ローンが残っている物件があなたの資産でないのなら、いったい誰の資産なのでしょう。じつは「銀行の資産」なのです。事実、銀行では貸出し残高のことを「資産残高」と呼んでいます。銀行は毎月、その物件から金利という収益を上げるので、資産になるわけです。

では、金利が上がり、当初3.0%で借りたローンがいきなり6.0%に上昇したらどうなるでしょう。じつはそれでも、ローンのないマンションが2戸あれば、7年5カ月後には完済することができます。金利が急激に上昇しても完済は10カ月遅れるだけ、金利が8%にあがっても完済は8年2カ月、1年7カ月遅れるだけです。

つまり毎月7万円の家賃収入があれば、急激な金利上昇のリスクに耐えられる、恐れずに不動産投資ができるということです。これが毎月7万円の家賃収入が持つ力です。



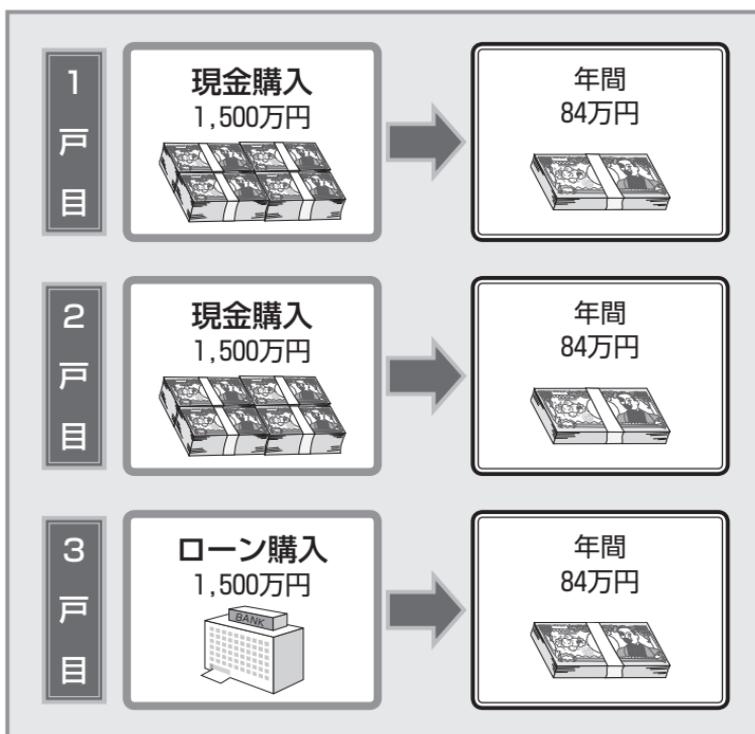
2戸のローンのないマンションの持つ力

借入額1,500万円、金利3.0%

2戸のローンのない物件があれば完済するまで
6年7カ月

金利が6%になっても
7年5カ月

金利が8%になっても
8年2カ月で完済



第 4 章

加速度の秘密
《複利の効果》

レバレッジの黄金率が、効率的にマンションを増やせて、金
利上昇リスクにも大変有効な投資法であることがわかりいた
だけたと思いますが、今度は「複利」という視点から資産が資
産を生んでいく仕組みについて考えてみたいと思います。

◆単利と複利の違い

収益を生む資産のなかでも利息の計算方法の違いで、『収益
を生むスピード』が変わってきます。それが、『単利と複利』
です。単利とは『元本』に利率を掛けて利息を計算する方法で
す。一方、複利とは『元本と利息の合計額』に利率を掛け、
利息を計算する方法です。どちらが、資産形成に有利かといえ
ば、断然『複利』が有利です。複利の場合は、元本に利息を上
乗せした分に対して利息が計算されますので、時間が経てば経
つほど、大きな利息が生まれます。単利の場合は、金利計算の
元となる『元本』は変わりませんので、いつまでたっても利息
が増えることはありません。ですから、単純に同じ利回りの金
融商品があった場合、単利と複利では将来大きな差がついてし
まうのです。また、利息の計算も1年に1回の年利複利より
も、毎月行う月利複利のほうが、さらに複利の効果は大きくな
ります。毎月、利息が計上され、その利息分を元本に足した額
に対して翌月の金利が計算されるので、毎月利息が計上され
る、月利複利のほうが効果が高くなるというわけです。

複利計算される代表的な金融商品には、1ヶ月複利のMM
F、半年複利の定額貯金、1年複利の長期公社債投信などがあ
ります。

◆家賃収入を「資金」ではなく「資産」に変える

では、不動産投資の場合はどうでしょう。マンションの購入価格を元本とすると毎月一定の家賃収入が入るので、月利単利となります。単利ですから、同じ利回りの複利の金融商品があれば、不動産投資はその金融商品よりも見劣りすることになります。

この単利の家賃収入を複利と同じように効果的に使う方法はないのでしょうか？資産から得た収益を『資金』ではなく、『資産』に変えていくことがポイントです。毎月、銀行口座に貯まっていく家賃収入自体はそのままでは収益を産まないの『資産』ではありません。収益を生んでくれるものが資産ですから、利息がゼロにも等しい銀行預金は『資金』です。この資金を「資産」に変えることで、複利効果が働きます。つまり、貯まった家賃収入はそのままにしておくのではなく、再投資するということです。

先ほど、ご紹介したレバレッジの黄金率を思い出してください。レバレッジの黄金率では、ローンのない2戸のマンションから得られる家賃収入を、ローンで購入した物件の返済に充てることでローンの早期返済を目指すものでした。ローンの完済期間を短縮することができるだけでなく、短縮した期間の支払利息も大幅に節約することができます。ローンで購入した物件の家賃7万円だけでローン返済しようとする、完済までに25年8ヶ月かかります。しかし、この2戸の家賃収入14万円を先ほどの返済額に足し、月々の返済額を21万円にすると、

わずか6年7ヶ月で完済できます。7万円で返済していた場合と比べると、約500万円の金利を節約することができます。しかも、毎月ローン返済が行われますので、支払利息はどんどん少なくなり、反対に元本充当部分は大きくなっていきます。時間の経過とともに、効果が大きくなるのです。

◆家賃の複利効果は資産形成に加速度をつける

このかたち、どこかで見覚えありませんか。まさしく『複利』ですよ。複利の金利計算の場合は、時間の経過とともに、元本に利息が積みあがっていき、受け取る利息が増えていきます。一方で、ローンの返済の場合、月々の返済額のうち、支払い利息はどんどん少なくなっていき、元本充当部分が増えていきます。

つまり、家賃収入に『ローン返済』という役割をあたえることで、家賃収入を複利的に運用することができるのです。これが、家賃収入の複利効果です。家賃収入を貯めてから次の物件を購入するよりも、その家賃収入を上手に使ってローンで物件を購入する。そうすることで、加速をつけて不動産を増やしていくことができるのです。

家賃収入で複利効果を発揮するためのポイントは、家賃収入に『ローン返済』という役割を与えることです。こうすることで、タンス預金していたときは、まったく収益をあげることがなかった家賃収入が生きてくるのです。繰上げ返済の場合、家賃収入が役立つのは1年に1回、繰上げ返済のときだけです。

繰り上げ返済の目標額までお金を貯めている間、この家賃は一切収益をあげていません。一方、家賃収入を新しくローンで購入した物件のローン返済に充てた場合、『毎月』家賃収入が活用されることになります。1年に1回だけの活用と、1年で12回の活用、どちらが有利かは明白です。

第

5

章

**「利回りと金利が逆転！」
それでも購入したほうが
いい理由**

◆貯蓄より投資のほうが物件を早く手にできる

金利が上昇して、借入れ金利が物件の利回りを上回ってしまつたらどうでしょう。

結論から言えば、それでも物件を購入したほうが早くマンションをあなたのものにできます。たとえ金利が投資利回りを上回ってしまつても、ローンのない物件が2戸あれば、もう1戸を全額ローンで購入しても、家賃収入を貯めてから買うよりも早くローンを完済できるからです。

たとえば、ローンのない物件が2戸ある状態で、手取り利回り5.6%の物件を金利8%のローンで新たに購入したとします。3戸の家賃収入は、管理費や修繕積立金を差し引くと毎月合計21万円です。この21万円で1,500万円のローンを返済すると8年2カ月で完済。

これをローンのない2戸の家賃収入14万円で1,500万円貯めてから購入しようとする、1,500万円貯めるのに9年もかかります。

金利が8%になったとしても、貯めて買うよりも10ヶ月も早くローンを返済できるのです。バブルの絶頂期でも住宅ローンの金利は8%程度でしたので、一度レバレッジの黄金率の形を作れば、金利上昇リスクも大幅に軽減できるのです。

レバレッジの黄金率の形は2戸のローンのないマンションと、1戸のローンのあるマンションですから、資産全体に占める借金の割合は約33%です。いますぐ、金利が上昇するとは考えにくいので、金利上昇リスクに備えるためには、借金の割合として40%を目安に考えていれば、十分安全の範囲内とい



利回りと金利が逆転しても購入したほうがいい理由

どちらが早い？ 仮に金利が8%になっても購入した方がいいのか？

1

金利8%のローンを利用して購入する。
利回り6% < 金利8%

1,500万円

現金購入

7万円/月

1,500万円

現金購入

7万円/月

1,500万円

ローン購入

7万円/月

返済額
21万円/月

ローン

1,500万円

金利が8%でも8年2カ月で完済

2

2戸の家賃収入で1,500万円貯めてから購入する

1,500万円

現金購入

7万円/月

1,500万円

現金購入

7万円/月

現金

1,500万円

1,500万円貯めるまで9年かかる

答え 「貯めて買う」より「借りて買う」ほうがいい

借入割合40%は金利上昇リスクに負けず安全で効率的にマンションを増やすことのできる「レバレッジの黄金率」

うことになります。

第 6 章

タイムレバレッジで
さらに加速する

◆時間のレバレッジ「タイムレバレッジ」

資産を形成するためには、出来るだけ早く投資をスタートすることが大切です。早く始めるほど、早く始めた期間の分だけ家賃収入がローンを返済してくれるからです。いわば、時間のレバレッジ、「タイムレバレッジ」です。

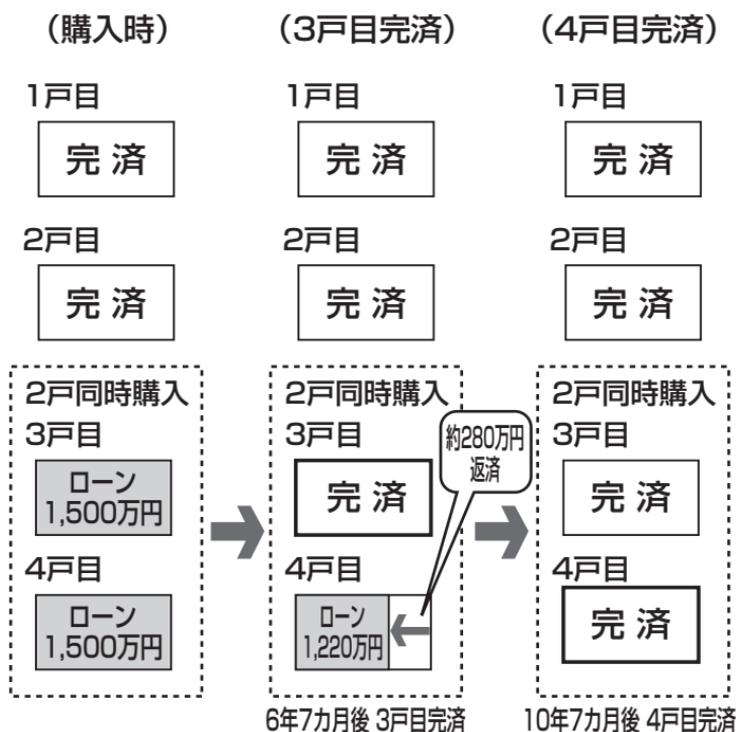
タイムレバレッジの考え方は、できるだけ早い時期に物件を購入して、早くはじめた分だけ時間を短縮しようというものです。これはなにもはじめて物件を購入するケースに限定されません。むしろ物件を増やしていく過程でこそ、この考え方が力を発揮します。

先ほど、ご紹介したレバレッジの黄金率では、3戸目のローンを繰り上げ返済した後で、次の物件を購入していきました。3戸目のローンを6年7ヶ月で完済したあとに、新たに4戸目のマンションをローンで購入し、今度は合計4戸の家賃収入28万円でローンを返済していきます。この場合、4戸目の物件のローンは4年10ヶ月で完済できます。ローンのないマンションが2つある状態で、4戸目のローンを完済するまでの期間は11年5ヶ月です。

では、2戸のローンのないマンションがある状態で、新たに2つのマンションを同時にローンで購入した場合、4戸目のローンを完済までの期間はどのくらいかかるのでしょうか。この形だと、4戸目のローンを完済するまでの累計期間は10年6ヶ月です。レバレッジの黄金率と比べて11ヶ月も完済期間を短縮することができます。タイムレバレッジを利用した場



ローンのないマンションが2戸ある状態で、同時に2戸ローン購入した場合



タイムレバレッジはマンションを複数同時購入することで完済までのスピードを早める

合、3戸目の物件のローンを返済する6年7ヶ月の間に、4戸目の毎月の家賃収入7万円だけで約280万円のローン返済することができます。つまり、4戸目の返済スタート時点で1,500万円から1,220万円まで返済すべきローンが減っているので、その分完済までの期間が短くて済むのです。

◆金利上昇リスクをコントロールしながら時間を有効活用

このように、資産形成のスピードを早めるためには、時間の有効活用がポイントです。ローンを利用して可能なかぎり物件の取得時期を早めること。そうすれば、ひとつの物件に集中して繰り上げ返済している間に、他の物件のローンは入居者の家賃収入で自然と元本が返済されていきます。レバレッジの黄金率もタイムレバレッジもローンの返済額は同じ額です。それなのに、完済までのスピードが違うのは、複数戸を同時購入することで、ひとつの物件に集中して返済しているうちに、他の物件は自身の家賃収入でローンが徐々に返済されているからです。そして、次のローン返済に取り掛かるときには、すでにローンがある程度は返済されているので、タイムレバレッジのほうがローン返済のスピードが早くなります。ローン返済額は同じでも返済のスタートラインが一步も二歩も違うのです。

さらに、家賃収入だけでなく繰り上げ返済も同時に行なうことで、完済までのスピードをどんどんと上げていくことが可能です。

◆レバレッジに期待しすぎるのは危険

しかし、このタイムレバレッジには、『過重債務のリスク』と『金利上昇リスク』というデメリットがあります。物件の取得スピードをあげるには、できるだけ多くの物件を同時にローンで購入することです。しかし、あまりにも多くの物件をローンで購入してしまうと、万が一、空室や滞納が起きて家賃収入が途絶えたときに、一気にマンション経営が破綻してしまう恐れがあります。

4戸も同時にマンションを購入したらローン負担に耐え切れず破綻してしまうのではないかと心配されるかもしれません。確かに、2戸のローンのないマンションが2つある状態で、4戸のマンションをローンで同時に購入した場合、資産に占めるローンの割合は約66%です。安全な借り入れ割合である40%を超えています。

繰り返しお伝えしてきたレバレッジの黄金率は金利上昇リスクを最小限に抑えながら、マンションの取得スピードを最大限に高める物件の増やし方でした。価格1,500万円の手取り利回り5.6%、毎月の家賃収入が7万円の物件を2戸は現金で購入、そしてもう1戸は金利3.0%、全額ローンで購入した場合、仮に8%の金利になったとしても、家賃収入で1,500万円を貯めてから買うよりも10ヶ月も早くマンションのローンを返済できるとご説明しました。貯めてから買うのと、借りて買う際にどちらが早いのか、その分岐点が借り入れ割合40%だっ

たのです。つまり、借り入れ割合40%を超えた状態がマンション経営の破綻と隣り合わせの状態というわけではないのです。

また、タイムレバレッジの考え方でマンションを買い進めても、6年7ヵ月後にはローンで購入した4戸のマンションのうち、1戸のローンを完済できます。さらにその間には他の3戸のマンションのローンも家賃収入で返済は進んでいるので、資産に占めるローンの割合は40%です。6年7ヵ月後には金利上昇も怖くない安全な領域に達します。

しかし、同時購入する物件が5戸、6戸と増えていけば資産に占めるローンの割合も当然の大きくなり、金利上昇したときの影響はますます大きくなっていきます。いくらリスクを抑えられるといっても、スピードも出しすぎればコースアウトして大事故を引き起こしてしまうのです。

◆空室に備えてある程度の余裕資金は確保しておくべき

さきほどのシミュレーションは、マンションの増やし方をわかりやすく説明するために、常時満室であること、そして金利が上昇しないことを条件に計算していました。しかし、家賃下落、空室期間の拡大、修繕積立金の上昇、臨時費用の発生、税金などマンションは築年数が経過すればするほど手取り家賃収入は減少していきます。

家賃収入がなくなったとしても、ローンの返済は待つてはく

れません。家賃収入がないならば、あなたが自分のお財布から返済しなければいけません。そうならないためには、手元資金に余裕を持ちながら、マンション経営を進めていくことです。新たにローンで物件を購入する場合、所有しているマンションから得られる家賃収入の全額を毎月の返済額に設定するのではなく、一定期間経過してからまとめて繰り上げ返済をしていけば、手元に余裕資金に保ちながらマンションを買い進められます。さきほどの、シミュレーションでも、4戸目のローンの返済を毎月のローン返済金額は手取り家賃収入の7万円で固定し、1年経過するごとに貯まった家賃収入で繰り上げ返済をしたとしても、4戸目のローンを完済するまでの期間は1ヶ月遅れる程度です。仮に空室が発生して家賃収入が一時的になくなったとしても、期間をおいて繰上返済していけば、その間に貯まった家賃収入で十分にカバーすることができます。

また、レバレッジの黄金率、タイムレバレッジも将来のリスクやコスト、税金まで考慮して考えると、ローンを完済してマンションをあなたのものにするには、シミュレーションの年月よりも遅くなります。だからといって、二つのマンションの増やし方がまったく無駄になることはありません。これまでマンションの選び方までは、色々な書籍やセミナーで紹介されることはありましたが、効率的・安全にマンションを増やしていく方法をここまで具体的に紹介しているものはなかったはずで、レバレッジの黄金率とタイムレバレッジをマンション経営の羅針盤として活用していただければ、経済的自由にぐっと近づくはずだと私は確信しています。

◆繰り上げ返済50万円の威力とは

「元本を50万円繰り上げ返済することで、返済期間を短縮するだけでなく、50万円以上の利息が節約できる」

ウソのようですがほんとうの話です。抜群の効果を生む繰り上げ返済の方法について、あなたにお伝えしたいと思います。金利上昇リスクに備えるためには繰り上げ返済が欠かせませんが、やみくもに行なえばいいというわけではありません。繰り上げ返済の効果を最大限引き出すためには、返済のタイミングがとても大切です。

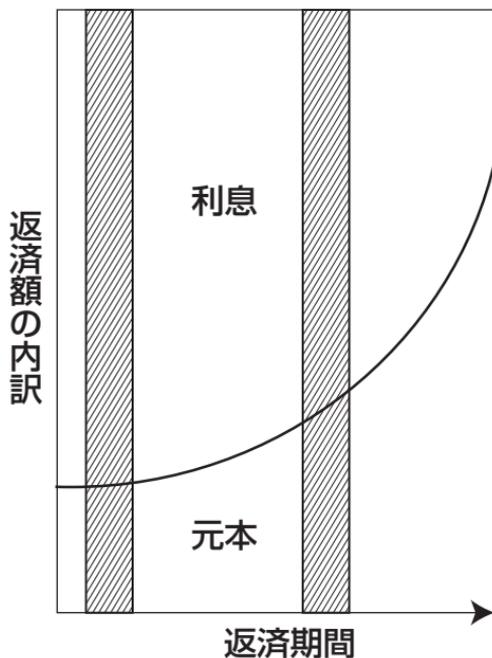
ローンがスタートした直後は、毎月の返済額のうち半分以上は「利息」です。たとえば、1,000万円を金利3%、30年間の条件で借りた場合、毎月の返済金額は42,160円です。最初の数年間は、毎月の返済額のうち約6割が利息の支払いで、元本の返済は4割程度です。毎月の返済金額のうち、金利分と元本返済分の割合が逆転するのは7年後。それまでは、毎月の返済金額のうち半分以上は利息です。このまま30年間ローンを借り続けると、利息の総支払額は517万円にもなります。

1,000万円を借りる対価に、約500万円も支払っているのです。500万円といえば、新車も楽に買えるほどの大金です。少しでも利息を節約するには、繰り上げ返済を活用することが効果的です。では、借りてから1年後に、50万円繰り上げ返済をした場合、どれくらい利息を節約できるのでしょうか。実は、1年後に繰り上げ返済すると、約65万円も利息を節約することができます。返済回数にすると27回分、2年3ヶ月も返済期間を短縮することが可能です。繰り上げ返済をしない場

合の総支払利息が517万円ですから、わずか50万円の繰り上げ返済で、利息全体の12%も節約できたことになります。50万円分の元本を返済しただけでなく、投下した資金以上に利息も節約できるのですから、繰り上げ返済がいかに有効かおわかりいただけると思います。



早期に繰上返済するほど金利が節約できる！



斜線部分の利息が節約できる

◆繰上返済は時期が遅くなるほど効果は薄れる

では、10年後に繰上返済した場合と、20年後に繰上返済した場合では効果はどれだけ違ってくるのでしょうか。10年後に繰上返済した場合には、利息の節約分は約38万円、20年後では約16万円程度にしかありません。このように、金利を節約するためには、金利の返済割合が大きい早期に繰上返済を行なうことが効果的です。あとになって繰上返済しても、大きな節約効果はありません。

また、繰上げ返済が借り手側にとってメリットがあるということは、貸し手側にデメリットがあるということです。金融機関にとっては、ローンを繰り上げ返済されてしまうと、本来、貸し出し期間中に得られるはずだった利息が得られなくなってしまいます。しかも、早い時期に返済されてしまうと、それだけ金融機関側の利益の目減りも大きくなります。そのため、借り手から数年以内の繰上げ返済に関しては、繰り上げ返済手数料が通常よりも高く設定されているケースが一般的です。それだけ、金融機関にとっても繰り上げ返済のインパクトが大きいということです。繰上返済手数料の裏には、こんなカラクリが隠されていたのです。

多額の繰上返済資金がなくても、返済の時期さえ早ければ効果は抜群です。繰上返済は金利も節約でき、さらに金利上昇リスクにも対応できる優れた投資法なのです。

◆10年でローンのないマンションを1戸つくる

小額の頭金でローンを使ってマンションを購入したとしても、繰上返済を駆使してできるだけ早い時期にローンを完済すべきです。中古ワンルームマンションの場合、少額の頭金でローンを借りても毎月の収支は黒字になり、ローン返済も持ち出しなしで行なえます。しかし、築年数の経過により家賃が下落し、修繕費がかさんでくると、毎月の収支は赤字になってしまいます。そんなときに、金利まで上昇したら、まさにダブルパンチです。

そこでひとつの目安として、10年以内にローンを完済することを目標にしてください。1,500万円の物件を金利3%、30年間のローンで購入した場合で考えてみます。5%の頭金80万円を投入して借入金額は1,420万円です。

このケースでは、毎年94万円ずつ繰上返済していけば、10年間でローンを完済することができます。繰上返済している間に、家賃収入で毎月のローンも返済されますので、1年につき94万円の繰上返済でも10年間で完済することができるのです。

ローンを完済することができれば、管理費などの経費を差し引いた後の家賃収入はこれから毎月、あなたの手元に残るようになります。でも、ここで満足して家賃収入を使ってしまうと、経済的自由は遠のいてしまいます。この家賃収入を2戸目のマンション購入に役立てることで、経済的自由への道筋が開けてくるのです。

◆2戸目のローンは5年で完済

1戸目と同じ条件で購入した2戸目のマンションのローンは、5年で完済することを目標にします。完済期間を半分に行っているのは、1戸目の家賃収入が2戸目のローン返済に使えるからです。つまり、実質的には1戸のローンを2つのマンションから得られる家賃収入で返済できるので、半分の期間で返済することを目指すのです。

計算通りに繰上返済が進めば、15年でローンのないマンションを2戸つくれることになります。15年というと長く感じるでしょうか。しかし、実際に繰上返済をはじめると、当初予定していた期間よりも早く完済できるケースはじつは多いのです。いったんローンを完済してしまえば、あとはマンションが朽ち果てるまで、毎月あなたの銀行口座に家賃収入が入り続けます。繰上返済をするたびに経済的自由が近づいてくるので、「あと少し」「あとこれだけ」と繰上返済の回数が自然に増えていきます。すると、当初に考えていた期間よりもずっと早くローンを完済することができるのです。

◆不動産投資ならサラリーマンも無理なく 資産形成ができる

レバレッジの黄金率を活用したマンションの増やし方は、将来に向けた資産形成の方法として、とてもシンプルです。株式投資で資産を形成しようとする場合、有料銘柄や株価の動向を見極めるために時間や手間がかかります。しかも、時間と手間をかけても株式投資で収益を上げられる保証はどこにもありません。

その点、私がお勧めする不動産投資法では、あなたがすることはローンの繰上返済だけです。資金をためてコツコツと返済していく。そして、1戸目のマンションを作ったら、2戸目のマンションも同じように繰上返済していきます。ローンのない2戸もマンションを作ることができれば、あとは自己資金を使わなくても、資産が資産を生んでくれるのです。

ローンのないマンションを2戸所有することが、マンション経営で成功をつかむ「黄金率」です。サラリーマンとして毎日忙しく働きながら、目標を持って資産形成することができる。こうしたシンプルさもマンション経営の大きな魅力です。

あとがき

『資産が資産を生むマンション投資術』を最後までお読みいただきましてありがとうございました。本文中でも繰り返しお話ししてきましたが、不動産投資で一番怖いものは『ローン』です。空室や滞納、地震など不動産投資を行ううえでのリスクは数多くあります。当社では空室、滞納への対応策としてお客様には『空室保証（物件購入後5年間のサービス）』『滞納保証（保証期間：同一の入居者で連続12ヵ月迄）』を行い、また地震リスクに対しては新耐震法に準拠した物件のご紹介や保険への加入をおすすめしています。

しかし、『金利上昇リスク』に対する手立てはただ一つ繰上げ返済しかありません。空室保証や滞納保証はできても、金利保証まではできません。だからこそ、金利が上がりはじめてから繰上げ返済のための資金を作っている、最悪大切な不動産を手放さなければいけない事態になるかもしれません。そのためにも、繰上げ返済の重要性、安全な借入割合についての知識を知っておいていただきたかったです。

また、ローンの正しい使い方を知れば『ローン』は最大のリスクどころかあなたにとって最大の味方になってくれます。効率的にマンションを増やしていくことができるのです。あとは時間があなたの強い味方となってくれるでしょう。

ローンの正しい使い方を知れば文字通り『資産が資産を生ん

でくれるのです。』この小冊子でお伝えしてきた投資法を用いて、より多くの方が年金不安を解消し豊かな老後を過ごされることを願ってやみません。

重吉 勉

◆サラリーマンだからできる安全・確実な資産形成

中古ワンルーム2戸からはじめる 家賃40万円稼ぐ黄金の法則

- 30代で経済的自由を目指している人も、50代で退職後の収入が不安な方も
- 業界キャリア30年、管理戸数12,000戸の社長が明かす本当の不動産投資「レバレッジの黄金率」

待望の
第4弾!



丸善丸ノ内本店 (10月3日から9日まで)

ビジネス書ランキング

第1位

リブロ池袋本店 (10月7日から13日まで)

ビジネス書ランキング

第1位

amazon (10月15日)

不動産投資部門・アパートビル経営部門

第1位

- 著者: 株式会社の日本財託
代表取締役 重吉 勉
- 発行日: 2013年10月7日
- 定価: 1,500円 (税別)
- 体裁: 46判 / 208ページ
- 発行: 株式会社かんき出版

突然ですが、あなたに「問題」です。

問題

1,000万円で購入したローンのないワンルームマンションが2戸あります。それぞれの物件から入る家賃収入は毎月手取りで5万円。年間で1戸あたり60万円ですから、手取り利回りは6%です。

この状態で、同じ条件の3戸目のワンルームマンションを購入する時…

①金利10%のフルローンで購入した場合
(実際にはそんな高い金利はありませんが)

②2戸の家賃収入で1,000万円貯めてから現金で購入した場合

どちらのケースが早く3戸目のマンションを自分のものにできるでしょうか。ただし、使えるお金は家賃収入のみです。

正解は①です。

①は1,000万円のローンを返済するのに8年2カ月、②は1,000万円貯めるのに8年4カ月かかります。

『金利10%だったとしても、ローンで買った方が、2カ月早く自分のものにできる』

あなたはおかしいと思いませんか？
2戸のマンションの手取り利回りは6%で金利が10%です。
その答えの秘密が、書籍で紹介している
不動産投資の黄金の法則《レバレッジの黄金率》です。

レバレッジの黄金率を知っているのと、知らないのとでは、資産形成のスピードに大きな差が出てきます。

さらに、レバレッジの黄金率を活用すれば、金利上昇リスクに備えながら、効率的に資産を形成することができるのです。

**ぜひ書籍を手にとってあなた自身で
《レバレッジの黄金率》を確かめてください。**

★この本をおすすめする3のポイント

1. 他の不動産投資本には書かれていない資産形成法
《家賃40万円稼ぐ黄金の法則》がわかる。
2. 金利上昇リスクに負けないローンとの付き合い方がわかる。
3. 業界30年、バブル崩壊を経験した社長が語る
失敗しない不動産投資法がわかる。

(目次)

中古ワンルーム2戸からはじめる 家賃40万円稼ぐ黄金の法則

はじめに●「レバレッジの黄金率」を活用して、経済的自由を手に入れよう！

- 第1章●サラリーマンだからこそマンション投資で成功できる
- 第2章●家賃収入月40万円稼ぐ黄金の法則
- 第3章●東京23区の中古マンションで長期安定収入を得る
- 第4章●さあ、マンション投資を始めよう！
- 第5章●ワンルームマンション投資Q&A

サラリーマンのための

無料・著者セミナー

東京中古マンション投資セミナー

延べ15,000人以上が参加！

著者自らが語る人気セミナーに読者をご招待



- ✓ 著者自らが語る、「失敗しない不動産投資の方法」を聞いてみたい
- ✓ 東京・中古・ワンルームの魅力を改めて聞いてみたい
- ✓ レバレッジの黄金律の実践例を聞いてみたい

何から聞いていいのかわからないという方もお気軽に！

マンション投資 無料相談会

書籍でご紹介した内容や疑問を詳しく解説！
あなた専用の収支プラン表もプレゼント中



- ✓ 自分の年齢や年収に合わせた具体的な事例を教えてください
- ✓ 具体的な物件やローンの組み方などを知りたい
- ✓ 安定的に収益が上がる物件を紹介してほしい

[入居率98%の賃貸管理会社が明かす入居者募集のノウハウ]

賃貸管理セミナー定期開催中!!

●セミナー内容

- ★年間平均入居率98%以上を誇る入居者募集のノウハウ
- ★急増する外国人入居者を取り込む方法
- ★毎月の滞納率を0.01%保っている理由
- ★入居者トラブル・クレームへの対処法
- ★収益に直結する建物管理の意外な落とし穴

～このセミナーはこんな方におすすめします!～

- 空室対策をお考えの方!
- 賃貸管理に興味がある方!
- 管理会社を選ぶ基準が知りたい方!
- 最近の賃貸市況について知りたい方!

お申し込み方法

非公開物件情報のお申し込みもHPで受付中です!

- ホームページから

にほんブログ村

検索

- フリーダイヤルから

0120-411-047

営業時間：平日9:00～18:00

重吉 勉 (しげよし つとむ)

昭和37年生まれ、石川県小松市出身。

早稲田大学社会科学部中退。

平成2年、「株式会社 日本財託」を設立するが、まもなくバブル景気が崩壊。

それまで羽振りの良かった不動産会社が次々と倒産。

地獄のような苦しみを味わうなか「生き残るには地道な固定収入が大切だ」

と気づき、「不動産業の原点は管理業だ」と確信する。

平成27年1月末現在オーナー数は5,473名、13,890戸を管理する。

年間平均入居率98%以上という他社には類を見ない高い入居率を維持している。不動産管理業務を通じ、不動産投資で成功した人よりも、失敗した人を多く見たこと、そして、著者自身もバブル崩壊で失敗した苦い経験があることなどから「失敗しないための不動産投資法」などのセミナー活動を積極的に行う。

「管理を通じて一生涯のお付き合い」を経営理念として、もっとも信頼される不動産管理会社を目指している。

どの本にも書いてない投資理論!

資産が資産を生むマンション投資術

常識をくつがえすローン活用法

発行日 平成27年3月6日 9刷

著 者 重吉 勉

発 行 ㈱日本財託

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-22-2 新宿サンエービル10F

<http://www.nihonzaitaku.co.jp/>

TEL:03-3347-2411

e-mail:mg-info@nihonzaitaku.co.jp

印刷所 ㈱ノスメディア

デザイン TYPEFACE

禁無断転載禁止

