

# FIREできる不動産投資3つのルールまとめ

(45才からいきなり始めて成功できる!!)

## 1. キャッシュフロー投資とは何か

キャッシュフロー投資とは、ひと言で言えば「キャッシュフロー自体に投資する投資法」です。ゆえに、キャッシュフロー投資法です。私がわかりやすいように名前を付けました。

不動産投資用の物件には、さまざまな形態があり、スペックがあります。さまざま形態とは、賃貸用1棟アパート、1棟マンション、区分マンション、戸建、駐車場、倉庫、店舗、土地などです。

また、その物件には、スペックがあります。スペックとは、築年数、構造体、土地の広さ、建物の床面積や間取り、住所、場所による利便性などのことです(細かいスペックはまだあります)。

それらの多様な物件から、キャッシュフローが大きく残る物件のみを厳選して投資する投資手法が、キャッシュフロー投資なのです。

あなたが必ずやらなければならないことは、キャッシュフローが大きく残る物件のみを厳選するためのスキルを身につけることです。

そして、キャッシュフローを大きく残す戦略のポイントは、以下の2つ。

①銀行融資を受ける

②住居用マンションを1棟まるごと買う

銀行融資を活用することで、手元に残るキャッシュが大きく変わります。銀行で融資を受ければ投資のレバレッジ(自己資金を担保にして、自己資金以上の取引を可能にする制度)を最大限に上げることができるでしょう。

たとえば、話を単純化しますが、利回り10%の1,000万円の物件を現金で買ったとします。その物件から得られる家賃年収は年間100万円となり、そこから固定資産税や管理費などの経費20%を引くと、手元に残る金額は80万円となります。

家賃年収100万円-経費20万円=手元に残る金額80万円

対して、利回り10%の1億円の物件を1億円全額融資で買ったとしたらどうでしょうか。

物件の家賃年収は1,000万円です。銀行の融資の条件を2%、融資年数25年とすると返済金額は500万円。経費率が20%として、経費は200万円です。

家賃年収1,000万円-銀行返済額500万円-経費200万円=手元に残る金額300万円

銀行の融資を受けることで、手元に残るキャッシュは大きくなるのです。現金で買うよりも、より金額の大きな物件1棟を融資で買うほうがFIREへの近道になります。

25年間に銀行に支払う利息の合計は約2,700万円。

あなたが25年間に手元に残すキャッシュは300万円の25年分で7,500万円です。

ということは、物件からの儲けを銀行とシェアすることと言えます。しかも、儲けの大半はあなたのものです。

5年間のあなたの儲け:7,500万円

25年間の銀行の儲け:2,700万円

そして、銀行返済が終わった物件からの収入はすべてあなたのものです。物件を持ち続けてさらに収入を得てもいいですし、物件を売却しても収益を上げられます。右記のシミュレーションはあくまでも投資の考え方を単純化したもので、実際の賃貸経営にかかる費用などは考慮していません。銀行の利息は確定ですが、あなたの収入は実際の物件の稼働状況によりますし、大型修繕費用などについても考慮はないです。それでも、通常の賃貸経営を続けていれば、大きく収入を減らすことはないのです。

## 2. キャッシュフロー投資法がFIREに有利な理由

キャッシュフロー投資法がFIREに有利だといえるのは、次に挙げるような4つの理由によるものです。

キャッシュフロー投資法が**FIRE**に有利な理由(1):不労所得であること

不動産投資は、完全なる不労所得ではありません。こう言うと、「さっき、不労所得だって言ったじゃん」というお叱りが聞こえてきそうです。しかし、「ほぼ不労所得」ぐらいは言い切ってもいいかと思います。

株や投資信託などは、買ってから売るまで放置するため、完全な不労所得といえるでしょう。一方、不動産投資は、物件を買ってから自分で管理するとなれば自身の時間と労力を使わなければなりません。自分でやらなくても物件を管理する雑多な業務は管理会社に丸投げできます。当然、私もそうしています。不動産投資に費やす時間と労力は、会社での仕事に費やす時間と労力の1/10、いや、1/100で済むかもしれません。

物件を探すのはWebを使えば夜中でもできるので、時間に縛られることはありません。せどりなどの副業だと、常に売り買いの作業や手間が発生しますが、不動産投資は、一度買ってしまえば、後はほぼやることはありません。空室を埋めるための適正な修繕と、管理会社と連携してしっかり管理していくことくらいです。修繕も工事会社がやるので、物件の現場に行って具体的に何かをすることはありません。

時間にしばられないので、本業にも専念できます。

不動産投資の投資のサイクルは長いです。株式やFXと違ってチャートを見ることはありませんし、チャートが気になって仕事が手につかないなんてこともありません。

ですから、投資を行いながら、しっかりと本業に注力できるはずです。

不動産投資のサイクルとしては、主に次のような流れになります。

- (1) 物件を探す
- (2) 買付を入れる(「この物件を買います」という意思表示)
- (3) 銀行への融資依頼(1ヶ月以上かかることが多い)
- (4) 売買契約(銀行融資の内定が出るタイミング)
- (5) 金銭消費貸借契約(銀行にお金を借りる契約)
- (6) 決済(融資実行と所有権移転で物件があなたのものに)
- (7) 賃貸経営(満室経営に向けてがんばろう)

これらのサイクルはどんなに早くても1ヶ月以上はかかります。

(3)～(6)までの局面では、仕事を休まなくてはならないときもあるかもしれませんが、融資依頼から決済以外の局面では、本業を邪魔することはないはずです。

私が本業の傍ら不動産投資を10年続けてこられたのも、本業に専念できる投資であったからです。私は10年間で10棟を買いました。平均すれば1年間に1棟を買ったことになります。買う局面における約1ヶ月～2ヶ月くらいは少し時間が取られますが、そのほかの期間はほぼ、なにもしることがありません。たまに管理会社から空室連絡があるので、その対応くらいです。

現代の忙しい会社員との相性がいい投資といえるのではないのでしょうか。

キャッシュフロー投資法が**FIRE**に有利な理由(2):再現性があること  
不動産投資の成功のカギは、物件を買うときにあります。いかに多くのキャッシュが残る優良物件を手に入れられるかどうかで、成否が決まるのです。

収益不動産は得られる家賃収入が決まっています。収入は購入時に判明している収入以上に増やせません。管理費や固定資産税などの支出もおおよそ決まっています。もちろん銀行への返済額も決まっています。

つまり、収入と支出が明確になっているので、買う前に物件から得られるキャッシュフローを計算できるのです。

物件のスペックから得られるキャッシュフローが計算できる  
物件を同じ融資の条件で買ったとしたら、誰が買っても同じキャッシュフローが得られる  
これら2つの理由が、再現性があると言えるポイントになります。

さて、再現性があるということは、買ってはいけない物件を買ったら失敗するという再現性もあることです。

最も買ってはいけないと個人的に思っている物件のひとつに、新築区分マンションがあります。これを買ったら、あなたが望まない結果になることは間違いありません(なぜ、ダメなのかは本書の中で追って説明していきます)。

失敗する再現性もあるので、買うべき優良物件と買ってはいけないダメ物件を見極める選球眼が必要です。

キャッシュフロー投資法のルールのひとつは、キャッシュフローをシミュレーションすることです。シミュレーションは誰がやっても同じ結果となります。その結果をキャッシュロー投資法のルールに当てはめて投資の判断をします。

キャッシュフロー投資法が**FIRE**に有利な理由(3):時間の経過が有利に働くポイントは「収入が積み上がる」とことと「残債が減る」こと、この2つです。

「収入が積み上がる」とは、毎月の家賃収入が入るので、必要経費以外に支出をしなければ間違いなく銀行の残高が多くなっていくことになり、毎月キャッシュが積み上がっていくということです。会社員の生活水準を維持すれば、確実にFIREに近づいていけるのです。

そして、銀行返済が終わった時点で、物件からの収入が激増すると同時に大きな資産が手に入るようになります。売却したとしても銀行への返済がありませんので、売却益も大きく取れるのです。

時間の経過が不動産投資に有利に働くならば、不動産投資のスタートが早ければ早いほどFIREに有利になります。可能な限りスタートを早く切りましょう。

2021年時点では10年前と比べて物件価格が高く、利回りは低くなっています。今は投資に値する物件が少なくなっているのです。しかし、投資に値する優良物件はゼロではありません。私も2021年9月に利回り13%の物件を買うことができました。

行動すればチャンスは巡ってきます。巡ってきたチャンスを捉えて物件を購入できるように、準備を整えておきましょう。時間の経過は、優良物件に出会う機会を多くします。チャンスをつかみ、所有物件を増やしていけば、積み上がる収入も増えていくのです。

「残債が減る」とは、銀行への融資残高が減ることです。長期的に見れば、融資残高が減ることにより返済リスクを減らせます。また、新たに銀行に借り入れることのできる枠が空くことにもなります。当然、新たな銀行を開拓する場合、長期的に堅実な賃貸経営を続けていけばプラス評価となり、新たな資金調達先を確保できるのです。

融資期間は短くて10年、長いと30年です。返済が終わる10年から30年先には、物件からの利益は大きく上がるようになります。

キャッシュフロー投資法が**FIRE**に有利な理由(4):景気に左右されにくい家賃収入は経年により緩やかに下落していきますが、適切な修繕により下落を止めることもできます。付加価値をつけたリノベーションで家賃を上げることもできます。賃貸経営のノウハウやスキルを身につければ、景気のどのような局面でも家賃を減らさなくて済むのです。

私の場合も2019年末から始まったコロナ禍にあっても、ほぼ満室を維持できたので、収入を減らすことはありませんでした。

空室を埋める対策と対応をしていけば、入居もすぐに決まります。不景気だからといって収益がガクンと落ちることはまずありません。

ただし、物件を買うことについては知っておいていただきたい関係性が2つあります。

以下のものです

融資状況がよいときは、物件が高くなる

融資状況が悪いときは、物件は安くなる

物件が高いと、当然利回りが低くなりますし、物件が安いと、利回りは高くなります。

2020年は、コロナ問題の対策で市中に多くの資金が流れました。当然、経済は不況であるにもかかわらず、物件は高く、利回りは低いままでした。

日本政策金融公庫を例にとれば、ここ数年の2019年までの融資実績は40万件前後で金額は2兆から2兆4,000億円でした。しかし、2020年には95万件、金額が92兆円近くになっています。このように市中に流れるお金の量が増えると、行き場を失ったお金が株や不動産にいくことになり、価格が高い水準で推移することになります。

だからといって、収益性の低い物件を買うことはNGです。数は少ないですが、優良物件が出てくるので、それまでじっと我慢です。

### 3. FIREを可能にするキャッシュフロー投資法の2つのルート

キャッシュフロー投資法とは、ベンチマーク基準に当てはめて優良物件を選別し、投資をすることです。

ただし、物件を購入する段階で、融資を受けられるか受けられないかで進むルートが変わってきます。

キャッシュフロー投資法のルート(1): 融資1棟ルート

融資を受けられる場合には、銀行との最初の取引で数千万円から2億円規模の1棟マンションが購入できます。購入と同時に多額の収益が生まれます。融資を受けて物件取得を何回か繰り返すとさらに大きな収益となり、10年も立たないうちに会社員の年収を上回ることも可能です。

ただ、不動産への融資が積極的な金融機関を見つけるのに、けっこうな手間と時間がかかります。2022年時点で、多くの金融機関は会社員への不動産融資に消極的になっています。

しかし、あきらめることはありません。不動産投資セミナーや勉強会の参加者との情報交換をします。自分が融資を打診して断られた金融機関の情報を提供して、周りの人と情報交換をします。中には物件が買えた人もいますので、どこの金融機関で融資が出たのかを聞いてみてください。不動産投資に積極的な金融機関も少なからずあります。

キャッシュフロー投資法のルート(2): 現金戸建てルート

銀行開拓を頑張っても融資が出なかった場合も、あきらめないでください。もうひとつのルートがあります。

それは、築古の中古戸建てを現金で買っていくルートです。銀行融資ルートに比べるとFIREまで時間がかかります。中古戸建てを最低でも10戸以上取得すれば、銀行から賃貸経営事業として

実績を見てもらえるようになります。その時に融資1棟ルートに乗り換えて、事業規模の成長速度を上げるのです。

中古戸建ては、築年数にこだわらず程度の良い激安戸建てを探しましょう。激安とは、利回り15%以上の500万円以下、できれば300万円以下の物件がいいでしょう。500万円以上の物件でもいいのですが、あまり高いと手元の資金が少なくなり、買い進めるスピードを落としてしまいます。可能な限り安い物件を見つけて、価格交渉もして購入しましょう。

最近では、コロナ融資の資金が手元にある個人や人が多くいますので、激安戸建てを買うのも激戦になっています。物件情報を取得する手間や時間をしっかりとかけましょう。

アパートやマンション賃貸に比べて戸建て賃貸のよいところは、入居年数が長いことと管理費が安いことです。現金で購入しているので返済リスクはありません。戸建ては戸建てのメリットがあるのです。

## 4. 不動産投資、これをやらないと会社にバレます

副業禁止の場合の解決策

終身雇用制度が崩壊して、副業を認める企業もちらほら出てきました。しかし、多くの企業では未だに副業禁止となっているのが実情です。

会社にバレたくない場合には、下記のことにご注意しましょう。

### ▶(1)個人名義で不動産を買う場合

結論から言えば、バレません。そのためには、確定申告を「普通徴収」にすることです。不動産の家賃収入などで収益がある場合に、国に納める「所得税」の他に市町村に納める「住民税」があります。会社員の場合、この住民税は会社が納税者に代わって住民税を納付しています。これは「特別徴収」です。

不動産収入で給与以外の所得がある場合、前年と比べて納付している税額が上がってしまいます。普通徴収にしなければ、税額が上がってしまうため、会社側に他に収入があるとわかってしまうのです。そのために確定申告は普通徴収にして、自分で納税するようにしましょう。

### ▶(2)法人名義で不動産を買う場合

法人を作った場合は注意が必要です。仮に法人を作って代表取締役になっても、それだけで会社にバレることはありません。しかし、役員報酬を受け取る場合に発生する、社会保険料が要注意なのです。役員報酬を取る場合、確定申告で普通徴収しても社会保険料は発生します。社会保険料は、会社員の給料との合算です。そのため、社会保険料の通知が年金事務所から会社へ届きます。ここでバレる可能性、大です。対策として税理士と役員報酬をどのようにするのがいいのか、よく相談してください。

私の法人では自分が代表取締役でしたが、役員報酬州を取らないようにしました。その代わりに、妻を役員にして、妻に役員報酬を払ったのです。とりあえず、このやり方で会社にバレることはありませんでした。

法人を作った場合には、名刺も作ると思います。その名刺の扱いにも気をつけてください。名刺からバレてしまうこともあるので、会社への持ち物にあなたの法人の名刺は入れないようにするなど、細心の注意を払ってください。

### ▶(3)その他に注意すること

SNSからバレることもあります。実名でフェイスブックを使っている場合には細心の注意を払ってください。会社の社内に限らず社外の人ともフレンドになっている場合、フェイスブックには投資関係の書き込みは一切しないほうが賢明です。

また、不動産物件情報入手する場合に使うメールアドレスは、個人のアドレスを必ず使ってください。社内のパソコンも使うのはやめたほうがいいです。会社のメールアドレスを使って、会社のパソコンから発信することは危険です。会社のサーバーに履歴が残るので、下手をすると懲戒処分が科せられる可能性もあります。

## 5. 自己投資は最強の投資

本を読んで知識習得に励もう

最強の投資は自己投資です。自己投資で積み上げた資産が減ることはありません。

不動産投資をやると決めたら、意識的にある程度のお金と時間を自分に使うことです。

自己投資でも立派な投資ですから、リターン(目標)もセットであると考えてください。投資といえど、リターンを明確にしておきましょう。

自己投資のポイントは2つです。

### ①知識習得

### ②人脈構築

知識習得については、書籍などを通してインプットしていくのがおすすめです。

すでに、読んでいるあなたは不動産に関する知識をお持ちのことと思います。もしあなたがお金に関する知識がなければ、基本的な金融知識や投資全般についてわかりやすく書かれている本からはじめるといいかもしれません。

Webでの情報は無料で見られるメリットもありますが、玉石混淆であるうえ、断片的であるため、俯瞰的に理解するのに時間がかかるデメリットもあります。

いずれにしても不動産投資に関する本を読み、不動産に限らずあなたの資産を増やすための本なども参考にされるといいでしょう。

最近では、YouTube動画で優良な情報を配信しているチャンネルもあるので、これもチェックするといいいでしょう。

私のおすすめYouTube動画は両学長の「リベラルアーツ大学」です。資産を増やすためのノウハウがぎっしりで、どれも質の高い動画になっています。声もいいし話もテンポがよく、非常に見やすい動画になっています。

他にも私は、本の解説や要約をしているYouTube動画をよく見るようにしています。通勤中などのちょっとした時間にチェックしてみてください。仕事のスキルアップに役に立つと思います。

人脈構築は投資家が主催する勉強会で

人脈構築は、最初はセミナーや勉強会へ参加して、先輩投資家や志を同じくする仲間とぜひつながってください。おすすめは、不動産会社主催のセミナーではなく、投資家が主催する勉強会への参加です。勉強会の中にはWeb検索で見つからないものもあるので、セミナーで知り合った先輩投資家が参加している勉強会サークルなどを覗いてみるのも、いいかもしれません。

## 6. 優良物件を選別するための3つのルール

キャッシュフロー投資法のルールはたったの3つ

キャッシュフロー投資法のルールは、「200万円ルール」「100万円ルール」「50%ルール」の3つになります。これらのルールは投資の基準です。この基準を超える物件のみに投資を行うのがキャッシュフロー投資法のルールとなります。

▶(1)200万円ルール 難易度:★★★☆☆ リスク:★★★☆☆  
(※難易度は物件を見つける困難さで、リスクは投資のリスクです)

◎ルール:満室時のキャッシュフロー・ベンチマークが200万円以上の物件に投資をする。

200万円ルールは、他のルールに比べて投資のハードルが一番低い設定となっています。築浅で融資年数が25年以上であれば、投資を検討します。また、すでに満室の物件や、駅が近くて比較的容易に満室にできる物件であれば、200万円ルールで物件を検討する戦略です。

<200万円ルールで検討する物件>

- 都心部
- 融資年数が25年以上
- すでに満室か過去2年以内に満室だったことがある
- それほど空室が多くない
- 多額の修繕費用がかからない
- 駅に近い

▶(2)100万円ルール 難易度:★★★★☆ リスク:★★☆☆☆

◎ルール:空室率15%時のキャッシュフロー・ベンチマークが100万円以上の物件に投資をする。

100万円ルールのハードルは、200万円ルールに比べて厳しく、50%ルールに比べて容易です。融資年数は20年以上が望ましいです。シミュレーションで返済比率に注意してください。特に返済比率が55%を超えるときは要注意です。

<100万円ルールで検討する物件>

- 都心部からそれほど離れていない
- 融資年数20年以上
- 家賃次第で満室にできる
- 過去3年間で満室になったことがある
- それほど空室が多くない



- 多額の修繕費用がかからない

▶(3)50%ルール 難易度:★★★★★ リスク:★☆☆☆☆

◎ルール:満室時のローン返済比率が50%以下の物件に投資をする。

最も条件が厳しいルールです。しかし、まずはこの基準を超えた物件の購入を目指しましょう。なるべく最初の1棟は、50%ルールで物件を手に入れたいところです。

200万円ルールの基準に当てはまる物件を探せたら、50%ルールをクリアできるように価格交渉をしましょう。

50%ルールをクリアできる物件であれば、銀行の融資評価もよいと思われるので、フルローンの可能性があります。

このルールをクリアする物件に出会ったら、直ちに現地調査も含めて検討を進めましょう。調査と同時に銀行への融資の打診をするとよいでしょう。

ただし、慎重な検討が必要な場合は次のような物件です。

「空室が多くて空室が修繕されていなくてボロボロ」  
「屋上防水や外壁塗装などの大規模修繕が必要」  
「エレベーターの寿命が来ている」

こうした多額の費用が発生しそうな物件について、あなたに賃貸経営の経験がない場合には、見送るのもひとつの手です。

このような物件の場合には、満室にするのにかなりの時間を要することと、工事費用の妥当性を判断できるかどうか心配されます。

<50%ルールで検討する物件>

- 融資年数15年以上
- 家賃次第で満室にできる
- それほど空室が多くない
- 多額の修繕費用がかからない

## 7. 8桁キャッシュフローを達成するためのルート

①規模を大きくする

キャッシュフロー投資法で1,000万円のキャッシュフローを達成するためには、満室家賃年収がおよそ3,000万円~4,000万円必要となります。

例えば、50%ルール(金利2%設定)で融資年数25年の物件の必要利回りは10.2%です。

この物件を1億円とすると、得られる満室時の家賃収入は、1,020万円です。そのキャッシュフローは305万円となります。

1,000万円以上の実質キャッシュフローを得ようとする、最低限必要な満室家賃は3,060万円です。

$1,000\text{万円} \div 305\text{万円} = 3.3$

3.3億円の物件規模の物件を所有して、その時の満室家賃収入 $1,020\text{万円} \times 3.3 = 3,060\text{万円}$ を得なければなりません。しかし、完全に満室にすることは現実的ではないため、稼働率を90～95%に設定するとよいでしょう。

上記の条件の物件を複数棟持っており、その規模が4億円とすれば、満室家賃収入は4,080万円、キャッシュフローは1,220万円となります。稼働率90%であったとしても1,098万円ありますから、1,000万円のキャッシュフローが達成できることになります。

会社員でFIREを目指すのであれば、まずは数千万円から1億円台の物件を狙うことになります。これを複数棟所有して8桁年収を達成するのです。

## ②キャッシュが残る物件を買い進める

物件のスペックや融資の条件は様々です。利回りも違いますし、融資年数、金利も異なります。その中で、確実にキャッシュが残る物件を買い進めるしかありません。50%ルールをクリアした物件の購入ができれば、FIREへグッと近づくことになるでしょう。

200万円ルールの物件だけだと最低でも5億円以上の物件規模が必要になるので、FIREまで時間がかかってしまいます。そのため、複数棟買い進める前提で計画するとすれば、最初の1棟目は50%ルールをクリアした物件か、もしくはそのスペックに近い物件を購入すべきと考えます。

最初にしっかりとキャッシュが残る物件を手に入れて、物件から得たキャッシュで次の物件の購入をしていく。このようなサイクルを回すのが理想的です。

最初の1棟目でキャッシュが残らない物件を買ってしまうと、次の物件が買えるまでに時間がかかります。キャッシュが残らない物件は、担保余力が低いいため、頭金をかなりの額、およそ3割～4割も入れなくてはならないこともあります。投資するには得策ではありません。

では、土地値が高い物件はどうでしょうか。都心の土地値が高い物件は利回りが低いので、キャッシュフローを重視しての投資は難しいのが現状です。一方で、都心からかなり離れた郊外では、利回りが高い反面、銀行の評価は厳しくなるため融資が出にくくなります。しかも、融資エリアから外れてしまうことも多々あります。

将来、売却することを前提で、買う時点で物件を選んでおくことも重要です。

## 8. FIREに至る、不動産投資の基本的な戦略とは

**FIREのために「持ち続ける」**

FIREに至るキャッシュフローの積み上げ方

キャッシュフロー投資法のルールで物件を手に入れたのであれば、キャッシュが多く残る物件なので持ち続けても大丈夫です。

FIREするためには、不労所得のキャッシュフローを積み上げるしかありません。FIREのための基本的な戦略は「物件を持ち続ける」です。FIREするまで、生活水準を変えないで物件からの収益を積み上げていきましょう。

わかりやすくするために事例を考えてみましょう。1億円の物件をいくつか買うとします。前提として、その1億円の物件からのキャッシュフローが250万円、返済期間が20年。このような物件を2年ごとに買えたとします。FIREの目標が10年後です。

---

## 10年間で得られるキャッシュフローの図

---

(万円)

	1棟目	2棟目	3棟目	4棟目	5棟目	合計
1年目	250					
2年目	250					
3年目	250	250				
4年目	250	250				
5年目	250	250	250			
6年目	250	250	250			
7年目	250	250	250	250		
8年目	250	250	250	250		
9年目	250	250	250	250	250	
10年目	250	250	250	250	250	
合計	2500	2000	1500	1000	500	7500

(画像=FIREできる不動産投資3つのルール)

2年ごとの物件の購入ですから、10年間で5棟所有することになり、キャッシュフローの合計は年間1,250万円となります。FIREするには、まずまずの水準です。

物件を購入するのは2年ごとですから、1年目、3年目、5年目、7年目、9年目です。10年間で1棟目からの累積キャッシュフローは2,500万円、2棟目からは2,000万円、3棟目で1,500万円、4棟目で1,000万円、5棟目で500万円です。これらの合計は、7,500万円。

5棟を購入した経費(物件価格の7%と仮定)は、3,500万円とします。そうすると、あくまでも机上の計算ですが、手元には最大4,000万円残ることになります(7,500万円を維持するには、税金対策と生活水準の維持が必須となります)。

このようなケースですと、不労所得が1,250万円で、金融資産4,000万円を保有してFIREすることが可能です。

あくまで理想ですが、物件を持ち続けて買い続けたFIRE時点の結果です。全く不可能なケースではありません。かなり実現性が高いと言えます。

さて、次は銀行返済目線でお話しします。購入した物件はすべて20年の融資です。1棟目の物件の融資期間は10年経過しているため、10年となりました。さらに10年経過した20年後に、1棟目の返済が終わります。

この時点で、キャッシュフローが飛躍的に多くなるはずですが、そうなれば、もはや老後の心配や経済的な心配からも解放されるでしょう。いや、富裕層の仲間入り確実です。

「そうはいつでも、古くなった物件は外壁塗装や屋上防水工事で、多額の費用がかかるのでは？」という心配もあるかと思います。その場合は、大型修繕用に政策金融公庫などで借り入れすれば大丈夫です。複数棟持っていれば、キャッシュフローに大きなマイナスにはなりません。

来るべき相続のために準備すべきこと

さて、物件を持ち続けた将来に起こりそうな問題として、相続があります。

あなたに相続される家族が複数人いた場合、不動産の相続は現物なので少しやっかいになります。不動産の現物を均等に分けることは非常に困難です。また不動産を売却するにしても、売却したときの税金や諸費用、また多額の相続税や贈与税がかかる可能性もあります。

生前からもめないように決めておくのがよいでしょう。相続税対策もしなくてはなりません。

相続税対策のひとつとして、賃貸事業の法人化があります。相続税は個人に課せられるものであって、法人の財産に相続税はかかりません。相続させたい家族を法人の取締役にして、役員報酬という形で贈与税を支払わないで財産を移せるのです。不動産事業を法人化するメリットは、毎年の税金対策にくわえて相続対策としても有効な手段といえます。

## 9. 投資家が抱える悩み

投資家の悩み(1)「いくら儲かるか、わからない」

物件情報サイトの情報を見て、あなたはストレスを感じることはありませんか？

私は大いに感じています。ストレスを感じている最大の原因は、「結局、いくら儲かるかわからない」からです。一目でどれだけキャッシュを残せるか、わからないのです。

しかし、それも当然のことといえるでしょう。物件情報サイトの運営者は投資家ではありませんし、物件情報自体は不動産会社によって掲載されます。

サイトの運営者としては、どのような物件情報であっても、掲載される数が多いほうが利益になります。不動産会社としては、売主の希望価格をそのまま載せるだけで、投資家の目線はありません。

いくら儲かるかわからないなら、簡単に計算できるようにしようというのが、わたしが考えたキャッシュフロー投資法の原点です。構造、利回り、築年数などの物件情報から、一瞬で投資の判断ができるルールを作りました。ただ、必要な数値を取り出して手作業で計算するのは、かなり手間がかかる作業です。これも大きなストレスです。

投資家の悩み(2)「検索作業を毎日欠かさずやらないといけない」  
キャッシュフロー投資法のルールをクリアする物件は、なかなか見つかりません。

買うべき物件は、返済比率が50%以下になる物件です。200万円ルールと100万円ルールをクリアする物件では、指し値を入れて問題なければ買うべき物件となります。

優良物件を見つけるために検索する。しかも、毎日。検索しなかった日に優良物件がでていたらと想像すると、冷や汗が出る。こんな悩みはありませんか？ 不動産投資の本やセミナーなどで、「毎日かかさず、検索すべし」と、けっこうなプレッシャーを与えられていませんか？

わたしには、それは到底無理です。365日モチベーションを維持して優良物件を地道に探すのは、絶望的に不可能だと思われまます。

不動産情報サイトに掲載されている物件は、投資に値しないものがほとんどです。エリア別、利回り、構造、価格などで絞り込みはできます。それでも、自分である程度時間をかけて、選別していくしかありません。よさそうだと思ってシミュレーション計算をしても、投資基準を満たさない物件のなんと多いことか。

「優良物件は、物件情報サイトから瞬間蒸発する」という都市伝説的なうわさもありました。そうであれば、毎日サイトを検索しても優良物件は見つからない可能性もあります。

なんとか不動産情報サイトから毎日、自動的に確実に儲かる物件情報だけ抽出できないものか？

探しましたが、そのようなサービスは見つかりませんでした。

## 10. はじめて不動産投資をする人のための投資支援システム開発

ベンジャミン・フランクリンは言いました。「情報に投資することは、常に最大の利益をもたらす。」と。

不動産投資は、情報がすべてです。物件情報を集め、正しく選別していく。その情報は、Webや不動産会社からもたらされるものもあるし、人からもらうこともあります。よい情報を得るためには投資しなければなりません。だから、わたしはGさんと不動産情報を集めるシステムをつくったのです。

<https://www.raise.bluesolutions.jp/>

投資家が使えるシステムを目指しました。いくつかのテスト段階を経て、ようやく投資家に役立つシステムに仕上げました。

このシステムは、自分で設定した条件で物件情報をピックアップできるようになっています。基本的な条件は3つの投資条件ルールをクリアするものですが、細かな条件も設定することもできます。条件設定をしたあとは、物件情報のメールを待つだけです。

投資に値する優良物件をとらえたら、システムが解析したデータを設定したメールアドレスに送信するようにしました。このシステムを使えば、もうあなたが物件をWebで探す必要がなくなります。大幅に時間と手間が削減できます。

ビックデータの活用により統計分析ができるようになりました。あくまでも過去のデータではありますが、投資の現状は把握できます。これにより将来のトレンドも予測できるはずですが、統計分析を投資家のために役立てるデータにするために試行錯誤をしているところです。

システムが気になる方は、こちらから

<https://www.raise.bluesolutions.jp/>

FIREできる不動産投資3つのルール (45才からいきなり始めて成功できる!!)

<https://amzn.asia/d/7i4VPSA>

著者 岡本 康

連絡先 yasshi9266@gmail.com