



はじめに

「自己年金を準備して、老後を楽しく！」と思い込み続け、それを実現するために必要な賃貸住宅経営を決断し、今年で27年になります。その間、自分の能力の限りをこの事業に傾注してきました。結果、今では自己所有戸数115戸、総資産5億円、年間家賃収入5千万円を得るほどに成長できました。

実は、私の賃貸住宅オーナー（家主）としての始まりは、ほかのオーナーの方とまったく異なったアプローチでした。それは、土地を購入して経営を始めたことです。都会の方がこの話を聞くと、「何て、すごいことを！」と思われるかもしれませんが。ところが、私の住む山口県では、このやり方が立派に通用するのです。長らく、新築賃貸住宅経営は「土地持ち」のオーナーに限られる不動産投資である、との認識がこの世界にはありません。確かに今でも、多くのオーナーは土地持ちの方です。しかし、その認識が不動産投資

をめざす投資家を誤った方向へ向かわせてしまいます。

今では、土地のない方でも十分に新築賃貸住宅経営は可能です。また、自分が住んでいるところはもとより、全国のいろいろな場所で経営することも可能になりました。ただし、あくまで「経営が成り立つところ」という前提のもとでの話です。

私は55歳の時にサラリーマンをリタイアしました。それまでの32年間、大手住宅メーカーで営業の仕事をしておりました。最初は一般の戸建て住宅を担当し、その後、天職とも思える「賃貸住宅」へと部署を変えながら、いろいろな経験をさせていただきました。おかげで、仕事に関しても、結果を出し続けてこられました。

賃貸住宅の営業に携わるようになってからは、オーナーの方々と出会う機会も多くなりました。その時に私が感じたことは、賃貸住宅の奥深さです。同じように経営しているオーナーの方でも、その動機や目的がさまざまなのです。一言でいえば「ひとつの公式では答えが出せない」、そんな感じでした。単純に「利回りがいい」、「儲かるから」といった視点だけでは、到底通用しません。オーナーの方の持つ課題を一つひとつ検証し、自分なりにデータを集め、分析したうえで解決策をご提案しますが、それでも、オーナーの方の考

えと食い違うことがしばしばありました。その後、勤めながら自分で賃貸住宅経営を始めるようになりましたが、オーナーの方に自分の経営内容をつまびらかにしてご提案をすることで、多くのオーナーの方から支持されました。オーナーの方にとっては、机上の空論よりも事実在即した話のほうが理解しやすいからです。

たとえば、車のカタログにはいろいろなメリットが書いてありますが、自身で試乗したほうが何倍も理解が進みます。ゴルフでもそうです。いろいろな理論や一流のプロが紙上でレッスンしたところで、実際にゴルフ場で役に立たなければ意味がありません。

賃貸住宅経営も同じです。

そこで私は自分の成功体験をもっと多くの方にお話ししようと思いました。それは、間違った（または誤った）認識をお持ちの不動産投資家へのアドバイスとなり、また、しっかりと経営に取り組んでいる賢明なオーナーの方々には自己検証ができる参考書となると考えたからです。

実際に、「新築賃貸住宅投資」に関する本はほとんどありません。新築を考えている方がいても、メーカーの発信する情報だけなら、バイアス（偏り）が生じてしまいます。やはり、現実を映した生の情報には、カタログにはない貴重な情報があります。



私には信条があります。「自分の知らないことは、説明できない」、「自分が成功できないものは、おすすめしない」です。

自分や自分をご提案してきたオーナーの方たちが、いかにして、賃貸住宅経営を成功させてきたのか。その秘訣を自分の知る限り、この本を通じてお話ししていこうと思います。

大川内 拓生

また、物価上昇率が貸出金利を上回れば、実質的に負債の返済負担が減るので、借金している人はその分、得をすることになります(図表2:インフレとデフレの比較)。

こうして賃貸住宅を含めた不動産の価値が上がリ、負債の返済負担が減ることで、不動産への投資価値が増していくのです。

※1 国の借金・財務省HP各種統計における「債務残高」より

2013年8月 財務省は、「この借金の額が「同6月末時点で1000兆円を突破した」と発表しました。

※2 インフレ(インフレーション):財・サービスの価格が上昇することです。物価が上がることを指し、逆に貨幣価値は下がります。デフレ(Deflation)は、インフレとは逆に財・サービスの価格が継続的に下落することです。物価が持続的に下落していくので、貨幣価値は上がります。

(2) 金利の安い今、賃貸住宅を建築することで 将来的に金利が上昇していけば、支払利息分のメリットが生まれる

買い物をする時、現金で払う場合とローンで購入する場合があります。どちらの支払方法を選ぶかは、購入するものの価格によって変わってきます。当たり前の話ですが、比較的高価なものの場合はローンで購入することが多いですね。車や家などを現金で買う

と、手持ちの現金が大きく減り、いざという時の「金繰り」に支障をきたすおそれがあるからです。

こうして私たちは、高価なものを買う時にローンを利用するようになりました。

さて、このローンですが、低い金利で、しかも長期間にわたって借りられると助かりますね。金融機関はその対価として「金利」を受け取るのですが、実は長く借りることができる人には、短く借りる人に比べ、いろいろなメリットがあります。これを「期限の利益」(※3)といいます(まさに「鬼に金棒」です)。

では、実際に「金利のメリット」について数字を使って見てみましょう。

まず図表3のように、融資条件が借入金額1億円、35年元利均等払いで、総返済額を金利別に比較してみます。

まず、金利1%では総返済額が1億1855万9700円となります。2%になると、その額は1億3913万40円に増え、その差額は2057万340円となります。さらに3%になれば総返済額は1億6163万7000円となり、その差額はなんと! 4307万7300円となりました(図表3:金利別総返済額と利息の比較)。

比較している金利はあくまで参考のために、1%、2%、3%としておりますが、実際

(4) 新築賃貸住宅経営は、自前の自己年金作りとして注目されている

新築賃貸住宅経営というと、すぐに「お金持ちがやること」だ、と勘違いする人がいます。確かに、東京や大阪の一等地で経営しようと思えば、「普通の人」ではとてもできません。もとより、新築の場合、土地のない人にはとても難しい投資であり、かつ一定の収入がないと、経営を始めることも維持することも厳しくなります。そのため、賃貸住宅経営というと、中古賃貸住宅投資から入られるケースが多いのです。

ここで少し私のことをお話しさせていただきます。私が賃貸住宅経営を始めたのは30歳代前半の頃で、その頃は仕事も順調で、収入も安定していました。ただ、現役の時と比べ収入が減少する老後のことを考えた時、漠然と不安を感じていました。老後も「楽しく不安のない、元氣いっぱい生活がしたい」と思っていたので、若かったわりには、考えは古かったかもしれません（笑）。

そこで、不安を解消するためにはどうしたらよいかと考え、たどり着いたのが「自己年金作り」でした。

毎月真剣に、自己年金を作るにはどうすればよいか、といろいろと考えました。金融投資も考えましたが、過去に一度損をしていたので、金融投資に対する信頼は低下していました。なにより、「年金」ですから「毎月」必ず収入として入ってこない、とても楽しく生活はできません（公的年金は2カ月に一度、年間6回に分けて支給されます）。そして、そんなに「金額的に多くなくても、途絶えることのない収入」として考えられる投資はないか？ と考えた末、「賃貸住宅投資」が一番だと悟りました。

今でこそ、「自己年金作りのための賃貸住宅経営」のイベントは花盛りで、当たり前のように開催されていますが、27年前にすでにその必要性がわかっていた分、自分はやはり賃貸住宅経営に向いていたんだな、とつくづく感じています。

POINT

2

これだけある、新築賃貸住宅のニーズ (入居者&大家さん) ↓ 将来予測要因①

企業にとって、その商品が将来どれだけ売れるかを予測し、生産計画を作り、市場に投入するかは、場合によっては企業の命運を握るほどの大きな問題です。足りなければ増産し、売れ残れば在庫を減らす努力をします。いずれにしても、最初の市場予測（ニーズ）が誤っていると、大きな損失を招く恐れがあります。このような将来予測（ニーズ）は、賃貸住宅経営にとっても大切な要素です。

ここでは、従来、賃貸住宅の市場予測に使われていた、「人口が増えた」、「核家族化が進み、世帯数が増加した」、また「近くに工場（または〇〇）ができるので、賃貸住宅が不足する」などの、おもに入居者予測を前提とした「近視眼」的な予測だけではなく、よその大家さんはいったいどのような目的で、どんな建物を建てているのか？ といった大家さん側からの予測（建てたくなる理由）や、国の長期的な戦略に基づいて、今後どのよ

うな予測（ニーズ）が考えられるのか、といった複眼的な形で予測していきます。

（一）サービス付き高齢者向け住宅（サ付き住宅／賃貸住宅）

これは平成23年2月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案」によって新たに創設された登録制度です。この制度には次の目的がありました。

（目的）高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状です。このため、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事への登録制度を創設しました。（国土交通省ホームページより）