

300万円を2年で3億円にした



サラリーマンの

ドキ
ドキ

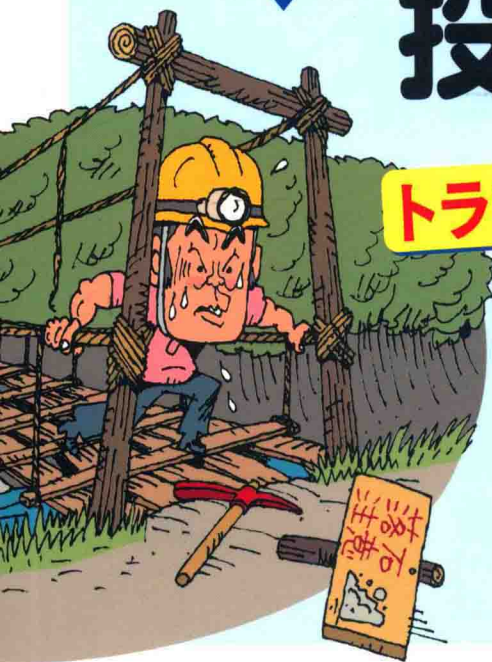
不動産 投資録

トラブル&お悩み

解決編

御井屋蒼大 著

Miya Sodai



300万円を2年で3億円にした

サラリーマンの

ドキ
ドキ

不動産 投資録

トラブル&お悩み

解決編



御井屋蒼大 著

Miya Sodai

リーマンショックを契機に30代で投資に目覚め、貯金200万円を元手に投資信託、FX、株などの投資を経て、元手300万円で不動産投資を開始。2年で14件の不動産を取得し、資産3億円、純資産1.7億円、年間家賃収入2700万円、資産100倍を実現。その後、さらに資産を大きくしている。また、不動産投資サークル「ふどうさんば」を主宰し、メンバーは約450名に至る(2014年5月現在)。不動産投資に熱心なメンバーが多く、サラリー(給料)にとらわれずに、「人生を自分の力でコントロールできるようにする」べく、不動産投資の学習と実践に切磋琢磨している。また、経営コンサルタントの経験を生かし、かねてからの目標であった教育事業や講師紹介業を経営するなど、不動産投資にとどまることなく精力的に活動している。著書に、『300万円を2年で3億円にしたサラリーマンのドキドキ不動産投資録』(SBクリエイティブ)、『借金ゼロで始める「都市部一戸建て」投資法』(日本実業出版社)がある。

<http://www.hito-inc.com/fudousanpo>

落丁本、乱丁本は小社営業部にてお取り替えいたします。
本書の内容に関するご質問等は、
小社学芸書籍編集部まで書面にてお願いいたします。
©Sodai Mitsu 2014 Printed in Japan ISBN978-4-7973-7731-6

はじめに…………… 3

序章

不動産投資はトラブルだらけ!?…………… 13

PART 1

ドキドキトラブル「購入編」…………… 23

CASE 01 売り主さんに逃げられた!?…………… 24

STUDY 契約 契約しても安心できない…………… 36

CASE 02 あわや違約金!?…………… 38

STUDY 仲介業者 仲介業者は誰の味方?…………… 48

ドキドキトラブル「土地・建物編」

..... 79

CASE 03 契約書をガムテープで綴じるの!! 50

STUDY 「専任」と「一般」 どちらもメリットとデメリットがある 62

CASE 04 買い主だって逃げられる!! 64

STUDY 不動産のクーリングオフ 契約時の最終兵器 76

CASE 05 隣地境界不明確でどうなるの!! 80

STUDY 土地の境界 セットバックにご注意 88

CASE 06 長期の空室はトラブルの温床!! 90

STUDY トラブル対応 とにかくスピード重視で 100

ドキドキトラブル「管理編」

..... 123

CASE 07 風水災で大ダメージ!? 102

STUDY 施設賠償責任保険 雪にまつわるあれこれ 108

CASE 08 大工さん、そこ違います!? 110

STUDY リフォームの支出 低コストリフォームの考え方 120

CASE 09 入居前に逃げられる!? 124

STUDY 入居者 入居契約だって、安心できない!? 132

CASE 10 「滞納」と「居座り」は怖い怖い!? 134

STUDY 連帯保証人 連帯保証人はどこまでアテにできる? 144

CASE 11 夜逃げ……そりゃないよ!? …… 146

STUDY 入居者の死 あの世に逃げられたときは……? …… 154

CASE 12 入居者さん、仲良くやってよ!? …… 156

STUDY 騒音 防音性能が高くても、安心できず …… 164

CASE 13 シヤレにならないゴミトラブル!? …… 166

STUDY 町内会 町内会という意外な落とし穴? …… 174

CASE 14 立つ鳥、あとを濁さず!? …… 176

STUDY 粗大ゴミ 敷地内は常にキレイに! …… 184

ドキドキ大家のお悩み相談室へQ&A

187

Q. 不動産投資初心者ですが、良い物件がなかなか見つかりません。どうやって探せばいいですか？……………188

Q. 良い物件情報をくれる仲介業者と知り合うには？
また、仲介業者と良い関係を築くには？……………191

Q. 思うように値引きが引き出せません。コツなどありますか？……………194

Q. 良いリフォーム業者には、どうすれば出会えますか？……………197

Q. 空室がなかなか埋まらずストレスがすごいです。
このご時勢、どこもそんなものなのでしょうか？……………199

Q. 法人化したほうがいいという話も聞きますが、本当でしょうか？……………202

Q. ある入居者の部屋がゴミ屋敷化しています。

家賃は払われているけど追い出せますか？……………207

Q. 空室率が上がっていて、家賃も下がっている印象があり、賃貸業を続けていくのに不安を感じます。……………209

Q. 再建築不可の築古木造物件を所有していますが、
建物がダメになったらどうしようもないですか？……………211

Q. ずっと空室だった部屋にようやく入居希望が。
でも、外国人で、OKするかどうか悩んでいます。……………213

Q. 親が亡くなり自分が突然大家に。まず何をやればいいの？……………215

Q. トラブル対応で怖い目に遭わないの？……………218

おわりに……………221

300万円を2年で3億円にした

サラリーマンの

ドキ
ドキ

不動産 投資録

トラブル&お悩み

解決編



御井屋蒼大 著

Miya Sodai

はじめに

本書を手にとっていただき、ありがとうございます。

本書は、前著『300万円を2年で3億円にしたサラリーマンのドキドキ不動産投資録』に続いての書籍となります。

前著は、僕のこれまでの不動産投資体験を詳細に紹介し、実際に感じたこと、得た知識などをまとめたものでした。前著を読んでいただけた方は、僕の体験談を通じて、不動産投資を始めて、物件を管理して、場合によっては売却するところまで、疑似的に体験していただけたかと思います。

本書では、主に物件を購入するまでを紹介した前著とは異なり、実際に不動産投資を始めた際に発生する可能性のあるトラブルについてまとめています。前著で物件購入を疑似体験していただいたあとは、ぜひ本書で、不動産投資にまつわるトラブルについて疑似体験していただければと思います。

まだ不動産投資を始めていないという方の場合、もしかしたら本書を通じて、「不動産投資はトラブルだらけ」といった印象を持つかもしれません。

ですが実際には、1人の不動産投資家に対して、本書に記載のトラブルがすべて発生するかと言え、そのほとんどは発生しません。

わかりやすく言えば、マンションやアパートを多く所有し、戸数が数十戸くらいの所有規模になって、年に数回くらいの頻度で軽いトラブルが発生するようなイメージです。

不動産投資を始めて間もなければ、所有物件は区分マンションや戸建てが1戸、もしくは小さなアパート1棟で4戸〜6戸くらいでしょう。そこで起きるトラブルというのは、数自体が少ないですし、本当に軽いものだと思います。

まずは、その**数少ないトラブルの対応をすることで練習ができる**ので、少しずつ不動産投資家として成長していくことができます。

そして、その後経験を積んで、さらに物件を購入して戸数を増やしたとき、当然ながらトラブルの発生頻度は高くなりますが、前に解決したトラブルと同種のトラブルは簡単に対応できますし、新たに発生するトラブルも大体は所有物件に見合ったものになりますの

で、解決できる状態に成長できています。

そのようにして、今までと異なる新たなトラブル対応をすることで、また練習となり、不動産投資家としてさらに成長できます。こう考えると、不動産投資は、**トラブル対応の側面からもステップを踏める**わけで、非常にうまくできているなと思います。

不動産投資は投資ではありますが、株やFX、投資信託、債権などの金融商品の投資とは異なり、大家業（賃貸経営）という**事業的な要素**があります。事業である以上、トラブルは何かしら発生するものと考えたほうがいいと思います。

本書では、僕や僕が主宰する不動産投資サークル「ふどうさんぽ」の大家仲間がこれまで遭遇したトラブルの詳しい内容から、そのトラブルの対応方法までを紹介していきます。PART1～3では、**実際に発生したトラブル事例とその際どう対応したのか**ということを、CASEというかたちで紹介していきます。「**不動産投資のトラブルって、こんな感じなんだ**」というような**軽い**感じで、楽しく読んでいただければと思います。

また、各CASEの終わりには、「STUDY」というかたちで、項目と連動する内容のコラムを書きました。こちらは本文よりも少し堅く、**各トラブルについての僕なりの考**

え方を書いています。こちら、ぜひトラブル対応のご参考にいただければ幸いです。最後のPART4「Q&A」では、前述の「ふどうさんぽ」でもよく相談される**不動産投資にまつわる質問と回答**をまとめています。こちらを読んでもいただくことで、ほかの不動産投資家もあなたと同じことに疑問や不安を持っていることがわかりになるかと思えます。

本書を読んでいただければ、不動産投資のトラブルについて疑似体験でき、どんなトラブルがあるのか、またその対応法について、少なからず学習できるはずです。

あなたにとって本書が、少しでも**不動産投資の知識を増やし、不動産投資の成功確率を高める**一助になれば、これ以上の喜びはありません。

本書を手にとっていただいたすべての方の、不動産投資家としてのご成功を祈っております。

はじめに…………… 3

序章

不動産投資はトラブルだらけ!?…………… 13

PART 1

ドキドキトラブル「購入編」…………… 23

CASE 01 売り主さんに逃げられた!?…………… 24

STUDY 契約 契約しても安心できない…………… 36

CASE 02 あわや違約金!?…………… 38

STUDY 仲介業者 仲介業者は誰の味方?…………… 48

ドキドキトラブル「土地・建物編」

..... 79

CASE 05	隣地境界不明確でどうなるの!?		80
---------	-----------------	-------	----

STUDY	土地の境界	セットバックにご注意		88
-------	-------	------------	-------	----

CASE 06	長期の空室はトラブルの温床!?		90
---------	-----------------	-------	----

STUDY	トラブル対応	とにかくスピード重視で		100
-------	--------	-------------	-------	-----

CASE 03	契約書をガムテープで綴じるの!?		50
---------	------------------	-------	----

STUDY	「専任」と「一般」	どちらもメリットとデメリットがある		62
-------	-----------	-------------------	-------	----

CASE 04	買い主だって逃げられる!?		64
---------	---------------	-------	----

STUDY	不動産のクーリングオフ	契約時の最終兵器		76
-------	-------------	----------	-------	----