

不動産投資で  
カモられないための

# 3 STEP 勉強法

初心者あるある  
大失敗パターンと回避策

 東京大家塾 大友 哲哉



相談3万件超え！

- 1 物件取得時のウソを見破るコツ
- 2 物件運営を円満に回す鉄則ルール
- 3 物件売却で大損しない秘密の教え



# 不動産投資の初心者がカモられないための

## 3ステップ勉強法

いつも私に気付きを与えてくれる  
東京大家塾の会員さん  
不動産実務検定の受講者さんに捧ぐ

Copyright © 2022 大友哲哉  
All rights reserved.

SAMPLE

## はじめに

はじめまして。東京大家塾を主宰している大友哲哉と申します。

東京大家塾は2006年から毎月のように大家さん向けの勉強会を開催していて、3万件を超える個別相談に対応してきました。

本書は、あなたが、そうした相談者と同じような問題に直面しないで済むように、不動産投資の初心者が、業者や各種専門家に騙されないための3ステップ勉強法とのテーマで執筆しました。

ここでいう業者とは、宅地建物取引業者のことで、正確には宅地建物取引業免許を取得している事業者で、具体的には不動産仲介会社や不動産管理会社となります。

また、各種専門家とは、金融機関・ハウスメーカー・建設会社・工務店・リフォーム会社・建築士・弁護士・税理士や公認会計士・司法書士・土地家屋調査士・不動産鑑定士・不動産コンサルタント等のことです。

騙されないように…という言葉が悪く、業者や専門家から怒られそうですが、彼らと大家さんの間で、思い違いといえますか、すれ違いといえますか、ちょっとズレることが多くあります。

その問題や原因を解消することで、お互いがお互いを理解し、より良い関係となり、お互いが儲かるようになり、ひいては入居者さんも含めて、素敵な住環境が広がってほしい…これが本書に込めた私の願いです。

私のことは初めての方もいらっしゃると思いますので、少しだけ自己紹介させてください。

## 今の働き方の延長に幸せはあるのか？

あなたは、今の働き方を続けていくことで、あなたのご家族やあなた自身の幸せが増していくことに確信を持っていますでしょうか？

私は、この疑問に、30歳ぐらいのときに真剣に向き合いました。

当時は、目の前のシゴトにいっぱい、いっぱい。確かに、結婚をして子どももいて充実はしているけど、10年後20年後は大丈夫なのだろうかと真剣に考えるようになったのです。

もちろん、シゴトが大丈夫かというのも不安だったのですが、家族との時間はあるのか？ という不安が大きかったのです。

そこから、いろいろ紆余曲折があり、今に至ります。

私は、今、今日中にやらなくてはいけないシゴト…という意味では、1日1〜2時間程度のものです。

そのほかは、自分のやりたくてやっているシゴトをしているだけ、そんな毎日を送っています。

シゴトの内容も、自分のやりたいシゴト以外は、基本的に外注してほかの方に作業してもらっています。

ですので、時間的にも相当に余裕が出てきています。

私は、決してお金持ちではないのですが、時間持ちであることは断言できます。

## **お金持ちより時間持ちになった経緯**

では、どうして私がこのようなライフスタイルを送る決断をしたのかをお話します。

大学を卒業して新卒で入社した会社は東証一部上場の安定企業だ…と思っていた矢先に、入社して3年くらいで倒産してしまったのです。厳密には、会社更生法の適用ということで会社そのものは残り、給料は引き続き出すので会社の再建にみんなでがんばろう！ となったのです。

ですが、上司や先輩たちの慌てようを見て、会社に勤めていることの未来を考え始めたわけです。

そして、数年後に独立することを考え、準備して実行したのです。そうして、勤務している会社によって左右されるような人生ではなくなりました。

しかし、今度は、今月や来月の売り上げに左右されたり、少数のお客様の都合に左右されたりするということもあり、これにも違和感を覚え始めました。

そこで、会社を大きくすれば、少数のお客様の都合には振り回されないのではないかと考えました。

ところが、今度は従業員の都合に左右されることになり、これにも悩まされました。そして、不動産投資を自分でやってみました。不動産収入なら、そんなことにはならないと考えたのです。

しかし、今度は不動産管理会社の都合に左右されるというような出来事もあり、自分の理想には至らなかったのです。

そうして、最終的に、私の方針は次の3つになりました。

- ① 労働型でない収入を複数持つこと
- ② 収入が継続する仕組みであること
- ③ 誰かの役に立って評価が積みあがる仕組みがあり外注やシステム化をする

これらの方針に重きを置き、時代の変化にも対応することを意識しています。

ここまでたどり着いた要因は3つだけです。

- ① ゴールまでの全体像（ロードマップ・サクセスパス）を知ること
- ② ゴールから逆算したステップで目の前の1歩に全力で取り組むこと
- ③ 第三者から定期的なフィードバックをもらうこと

この3つのポイントを外さなければ大丈夫です。

しかし、昔の私を含めて、多くの方は次のような選択をしがちです。例を5つ挙げましょう。

- ① ブログやYouTubeだけで学ぶこと（全体像が分からなかったりこちらの都合の悪い情報が伏せられていたりします）

- ② 書籍や電子書籍だけで学習すること（情報が古い・前提条件が今と異なるかどうかは気を付けなくてはなりません）
- ③ 単発のセミナーに参加すること（無料のセミナーに参加する場合には相手から売り込みがあることを念頭におかなくてはいけません）
- ④ 不動産会社に丸投げすること（不動産会社などは自分の利益にならないことはあなたに利益のあることでも話しません）
- ⑤ 最初から高額な不動産投資塾に入会すること（そのグループの方針とあなたの目的やゴールが合致しない可能性があるのも凄いな人だからという理由だけで大金を一度に支払うことは今の段階では避けたいものです）

特にネット上の無料の情報は、不動産業界の莫大な広告予算で、業界に都合の良い情報が多く溢れています。

あなたが同じことをして遠回りしないために、本書をまとめました。ぜひ、お役立てください。

東京大家塾主宰



## 目次

### はじめに

今の働き方の延長に幸せはあるのか？

お金持ちより時間持ちになった経緯

### 第1章) 不動産投資を始めて良い人ダメな人

本来はもともと持っている人がやるべきもの

お金持ちと時間持ちのマトリクス

3つのステージ別の不動産投資の基本戦略

### 第2章) 不動産投資は魑魅魍魎がはびこる世界

物件取得時のウソを見破るコツ

不動産投資の良くある失敗パターン2選

あなたの真の目的・ゴールと業者や専門家のそれらは異なる

### 第3章) 魑魅魍魎を使役するスキルの習得とレベルアップ法

①3ステップ勉強法の全体像

②各段階のふさわしい人物や環境と授業料の目安

③不動産実務検定®の特徴と活用方法

④東京大家塾3つのコースの特徴と個別相談パターン5選

⑤それぞれの地域の大家の会

私がこのシゴトを続けている2つの理由

## 第4章) 初心者の方に良くある質問とその答え 16 選

- ①よくある失敗パターンと回避策教えて！
- ②最初で買う物件はどんな物件がいいですか？
- ③狙い目のエリアや物件の種類は何ですか？
- ④地元で買う方がいいですか？ 遠隔地でも大丈夫ですか？
- ⑤融資してくれやすい金融機関はどこですか？
- ⑥業者選びが先ですか？ 物件選びが先ですか？
- ⑦いい物件を紹介してください！
- ⑧この物件っていい物件でしょうか？
- ⑨この不動産業者って大丈夫でしょうか？
- ⑩個人と法人と、どちらで購入するのが良いでしょうか？
- ⑪大規模修繕はどのように考えらいいですか？
- ⑫物件運営を円満に回す鉄則ルールのようなものはありますか？
- ⑬宅建士の資格は取った方がいいですか？
- ⑭副業として勤務先にバレないか心配です…
- ⑮パートナー（妻・夫）の協力を得るにはどうしたらいいですか？
- ⑯売却するとき是一般媒介と専任媒介と、どちらが高く売れますか？

## 第5章) まとめと読者特典

不動産実務検定®ホームスタディー講座の合格保証と5大特典

無料オンライン個別相談会の予約方法

## 著者プロフィール



## 第1章) 不動産投資を始めて良い人ダメな人

### 本来はもともと持っている人がやるべきもの

そもそもあなたのようなサラリーマン等が不動産投資をやるべきなのでしょうか。

確かに、今に始まったことではありませんが、サラリーマン大家さんが台頭してきています。中には FIRE していたり、50 億円を超える資産を築いていた人人もいるようです。

しかし、本来はもともと「持っている人」がやるべきものとの認識があることを知っておいてください。

ここで「持っている人」とは、例えば地主（主に不動産）・資産家（主に金融資産）・成功した経営者や士業（年収 3,000 万円を 10 年以上継続）のことです。総論するなら、金融資産 1 億円以上が条件です。

この条件をクリアしていないで投資を語っている人は、金融機関の関係者からは「ゴミ投資家」呼ばわりされます。このあたりの背景は、経済書や経済小説を多数出版されている、橘玲（たちばなあきら）さんが、この名前で執筆する以前からお話されています。

ちなみに、空き家になった実家や、子どもが独立して余った部屋を間貸し（下宿）するのは、昔から一般人が行ってきました。

例えば、江戸時代～高度成長期が舞台になっている映画・ドラマ・小説・漫画・アニメ等で、そのようなシーンに見覚えがあることでしょうか。ただ単に、余っているから必要な人に分けてあげようの精神です。これは、いま一般的に語られる不動産投資とも資産形成とも異なります。

このように、不動産投資（アパート・マンション・ビル経営）は、もともと「持っている人」、つまり資産家や高所得者が行うものでした。だからこそ、参入障壁が高く、ただし参入さえできれば、そこまで高度な能力が求められずに、安定収入や資産形成につながります。

しかし、昨今は、勢いの衰えてきた金融機関が統廃合されないようにと、勝負に出てくる（普通はサラリーマンの不動産投資に融資はしない）ところが増えてきています。また、ITサービスの台頭で、金融機関がリスク管理しやすくなってきた面もあります。

ここに、一般市民が一発逆転（資産家への仲間入り？）できるチャンスがあります。

ただ、繰り返しますが、本来、あなたが手を出せるものではなかったのです。つまり、それだけ難易度は高いのです。

株やFXや起業は無理だけど、不動産投資なら行けそう？などと、甘く見ていると、そうした欲望を見透かされて、悪質な業者や専門家に狙われて、あなたのお金は奪われます。

とはいえ、金融資産投資なのか実物資産投資なのか起業なのか、それは人によって合う・合わないはあります。また、不動産投資の失敗パターンは、ほぼ出尽くした感があります。十分に準備をして臨んでください。

## お金持ちと時間持ちのマトリクス

あなたは、お金持ちになりたいと思っていますよね。そして、時間持ちにもなりたいと思っていますよね。それって、同時に実現できるものなのでしょうか。

確かに、お金持ちになれば、時間は作れます。例えば、外注したり IT システムを導入したりするなどすれば実現できます。そうして、自分の労働時間を減らせます。

しかし、そのお金が無くて、今、困っているわけです。

もし、既に、不動産所得のように、労働所得（自分が動いた時間に比例した所得）ではなく、権利所得（自分が動いた時間に比例しない所得）があれば良いのですが、その権利所得を得るために、どうしたらいいのか悩んでいるわけです。

そう。

多くの方が悩むのが、何から初めたらいいのか分からないことにあります。そこで、ここでは大きな行動指針を紹介します。

まず、お金も時間がないなら、まずは時間を作ることを優先します。時間がないと、お金を作ることすらできないからです。具体的には後述します。

次に、お金はなくても時間はある（作れる）のなら、時間を武器にお金を作ります。不動産投資なら遠隔地や地方の物件でも、移動時間を犠牲にしても高利回り物件を手に入れたり、DIY を習得してリフォーム代を激減させたりすることができます。

最後に、お金はあるが時間がないのなら、その高所得や資産を背景に活かした資金調達を行い、業者などを上手に使い、不動産所得を増やしていきます。

この場合は、大きなミスをしなければ確実に、お金持ちで時間持ちに近づけます。ですので、そのミスをしらない判断ができる知識を得ることが、最初のステップになります。

そして、やり始めると気付くと思いますが、お金と時間を同時に増やそうとすると行き詰まります。基本的に、次の順序で進めましょう。

**ステージ1) お金なし：時間なし**

↓ まずは時間を作る

**ステージ2) お金なし：時間あり**

↓ 時間でお金を作る

**ステージ3) お金あり：時間なし**

↓ お金で時間を作る

**ステージ4) お金あり：時間あり**

なお、お金もあり時間もある段階にきたら、もう、あなたの好きなように生きていけます。とはいっても、この段階は、この段階で、途方も無い悩みにぶち当たります。まあ、その悩みは、その時に悩んで下さい(?)。