

今から買える20万円株 / ボーナス手堅く殖やす

日経

マネー

お金の知恵は、
生きる力になる!

<http://www.nikkeibp.co.jp/money/>

別冊
付録

絶対欲しい!
株主優待108&
ふるさと納税58



桐谷さんが伝授

歴史的上昇で年末2万3000円も!?

今から買える

NISAで
5コ買える
ニヤ



万円株



8

August 2015
特別定価 730円

“高くて買えない症候群”を救います

株の達人&編集部が
発掘した60銘柄!

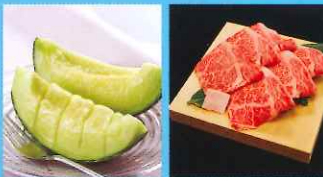
- ここから狙うなら「訳あり出遅れ株」と「割安株」!
- 円安加速で恩恵確実、上昇期待の「インバウンド株」は?
- これからが本番、株主還元期待の有望銘柄をチョイス
- J-REIT、機動的売買で短期決戦狙うオフィス6銘柄
- 押し目で買いたい20万ちょい超え銘柄…etc.

指定替えを読んで先回り、時価総額100億円の壁も意識。さらに「隠れ優待」もゲットだ

優待で儲けるワザ16

私流に部屋を作り直す、希望者が殺到する中古マンションに変身…

リフォーム&リノベで得する



利回り2.5%?のトヨタ新型株式から
ネット銀行の有利なキャンペーン定期まで
ボーナス鉄板運用法

Interview

俳優 佐藤浩市

「伴侶という言葉の重さは歳を増すごとに変わってくる」



医師 保坂 隆

「50代から築く3タイプの間人関係」



ギフトで節約
お中元は15~45%
安く調達できる

建築・不動産・
資産運用の資格を
多数保有する

CFネッツ・シニアコンサルタント

猪俣淳さんに聞く



「入居者なし」を リフォーム 満室にした変身技

中古の不動産をリフォームして資産価値を高めるには、建築・不動産・お金の3分野の知識が重要になる。3つの分野に関する資格を数多く取得し、米国流の不動産経営およびファイナンスに詳しい猪俣淳さんに、リフォームで資産価値を高めるポイントを教えてもらった。

鬱蒼と茂る木々に囲まれた軽量鉄骨二階建てのアパート。部屋の中は、白い単調な壁紙と四角い模様でちりばめられたビニールの床が敷かれ、1987年築の風合いを出している。

立地は京浜急行電鉄「県立大学」駅(神奈川県横須賀市)から徒歩8分ほど。普通電車しか止まらない駅で、駅からアパートの間には細い坂道もある。4室ある部屋は、開店休業状態。建物の状態と立地を考えると、それも納得できる。

だが猪俣淳さんはそのアパートを2010年に800万円で購入。リフォームして部屋の間取りを替え、設備を刷新すれば入居者を見つけられると判断した。

築古物件をリフォームで再生するのは不動産投資の代表的な手法

の一つ。その方が投資額を抑えてリターンを上げやすいからだ。ただし、猪俣さんは「リフォーム＝格安」ではない場合もあると指摘する。リフォームでは既存の設備の処分費が発生することが1つ。また内装の変更で終わらず、建物の構造にかかわる工事が必要にな

ると工事費が膨らむ可能性がある。猪俣さんが購入した横須賀の物件は建物の構造をいじる必要はなかった。ただし、敷地内の樹木の伐採処分だけで100万円近い費用が発生した。しかし、それによって専用庭付となった1階の部屋は、ペット可にしたこともあり、通

常は人気とされる2階よりも先に成約したという。室内は全ての内装と設備を刷新し、間取りを2DKから1LDKに変更した。市場分析の結果、需要に対して物件が不足している家賃を大幅にアップできると判断したからだ。実際、家賃5万円で決まらなかった部屋が6・7万円で成約した。リフォーム費用は1200万円。見積もりは複数の会社から取った。猪俣さんは相見積もりを取る場合、工事面積などを統一して比較することを勧める。リフォーム後は満室になり、年間家賃収入は322万円。総投資額は2000万円なので、表面利回りは約16%で回っている。

猪俣さんのリフォーム例

物件：1987年築 軽量鉄骨造2階建て
40m²DK×4戸
立地：神奈川県横須賀市 駅から徒歩8分

リフォーム前

家賃5万円でも募集なし

800万円で購入し、1200万円でリフォーム
間取りを2DK→1LDKに
(不動産情報サイトの情報から、
需要があり家賃アップが可能と判断)

家賃を6.7万円に変更、全室満室
年間家賃収入322万円(表面利回り16%)

3200万円(表面利回り10%)で売却すると
家賃収入+1200万円の利益(税・諸経費除く)



リフォーム前

建物を囲んでいた木々や雑草を取り払うことで見た目印象も変わった



リフォーム後