

買値の3倍の売却益を作り出す！

不動産購入～売却実践 レポート

著 者：黒崎裕之

メール : manshitsu.info@gmail.com

メルマガ : <https://maroon-ex.jp/fx42967/sydKtd>

LINE@ : <https://line.me/R/ti/p/%40dnl8042n>

アメブロ : <https://ameblo.jp/manshitsu-info>

フェイスブック : <https://www.facebook.com/kurosaki008>

Zero One Club ホームページ : <http://01kurabu.co.jp>

本資料は、著作権法により保護されています。

著作権は黒崎裕之に帰属します。

◆はじめに◆

はじめまして、黒崎裕之と申します。

この度は、私の無料レポート

買値の3倍の売却益を作り出す！
不動産購入～売却実践レポート

をダウンロードして頂き、ありがとうございます。

このレポートは、私が2013年に中古の戸建てを、200万円という破格で購入した実体験に基づいて記載しております。

今後、同様の戸建てを購入する方に、物件再生のイメージがしやすくなり、とても参考となる資料かと思えます。

また、このレポートは無断転載は禁止となります。

なお、本レポートを参考にして損害が発生した場合はいかなる責任も一切負いません。

不動産売買、不動産経営は自己責任にて行ってください。

—自己紹介—

はじめに簡単な自己紹介を致します。

黒崎裕之と申します。

北陸出身、30代の不動産投資家です。



- ◆東京で武者修行し、1代で大工で財を築いていた祖父の影響で、幼い時より東京で一旗上げたいと、都会への猛烈な憧れを持ち上京しました。
- ◆明治大学在学中に不動産業界への就業を目指し、宅地建物取引士、管理業務主任者を取得しました。
- ◆卒業後、総合不動産会社にて16年超勤務
 - ・不動産経理
 - ・不動産売買仲介
 - ・ビルオーナー業務
 - ・マンション、戸建て用地仕入れ、
 - ・築古アパート地上げ、立ち退き交渉
 - ・新築分譲マンション販売
 - ・長期修繕計画作成、修繕費用減額業務
 - ・東京都内の特急停車駅直結ビルのオフィス・商業ビル統括運営業務ほか、→全10種程の業務を経験。

- ◆業務の傍ら、2010年から所有不動産ゼロ・自己資金をほとんど使わず、現在も実践不動産投資家として物件を買い進め中
- ◆所有物件は全10棟2室、
購入物件の平均利回り30%超を達成しました。
(新築の賃貸併用住宅の建設・運用や廃墟区分マンション等含む)
- ◆不動産業界の内側からの情報発信を使命とし、不動産投資家を
応援しています！

- ①購入価格は200万円

- ②土地面積 約160㎡ (約48坪)
建物面積 約90㎡ (約27坪) の4LDK

- ③木造2階建て、昭和63年築 (購入当時、築25年程度)

- ④茨城県取手市の私鉄で徒歩10分程度
途中お墓、お寺、坂道がある。
建物の裏1m位の位置に3m超の擁壁があり。
建物一方側は雑木林。

- ⑤道路の行き止まりに戸建てがあり、
その道路は私道で近隣の住宅と土地持分を共有している。

- ⑥ライフラインは、
水道：公営水道 ガス：プロパンガス 下水：浄化槽。

- ⑦市街化区域内、再建築可能物件です。

次に、

- この戸建てが相場より安いのかについて、調査していきます。

元価格350万（古家つきとして、売地として販売していた）

→売れなくて**290万**に！

（この時に黒崎が発見、値交渉していく）

→希望価格180万で指値を行い

→結果、**200万円の土地取引で古家つき**という形で購入

- 続けて以下のように検証していきます。

1. 評価証明書というものがあるのですが
土地の評価額が約290万、建物約140万

→実際このような指標は参考程度とすればよいです。

2. 建物は木造で法令耐用年数が**築22年を超えているのでゼロ評価**

3. 近隣事例では、不動産会社にヒアリングしたところ土地の取引価格が坪8～10万ということなので、下限の8万で計算。

8万/坪×土地面積48坪＝384万（土地値）・・・①

解体費用は木造3万/坪程度なので、3万で計算

3万/坪×建物面積27坪＝約100万・・・②

①384万円－②100万＝284万なので

不動産屋が290万で販売している根拠がお分かりになったかと思います。

つまり、最初は相場より多少価格を高めに設定し市場に出し、反応が低かったことから、相場並みの金額に落としたといった所でしょうか？

とにかく、この290万円より安く買うことが今後買い進めていく上で重要となります。

ここまでは難しくないですよね！？

次に

賃貸需要があるかどうかの調査です。

似たような戸建ての賃貸事例をインターネットで調べて賃料相場感覚を掴んでから不動産業者に**電話ヒアリング**を行います。

※ポイントは電話でまずヒアリングすることです。

現地に検討する度に行っていたら、いくら時間があっても足りません。

それで、

得たい利回りが相場と乖離してなければ買い付けを入れましょう。

そうでなければ指値を行う必要があります。

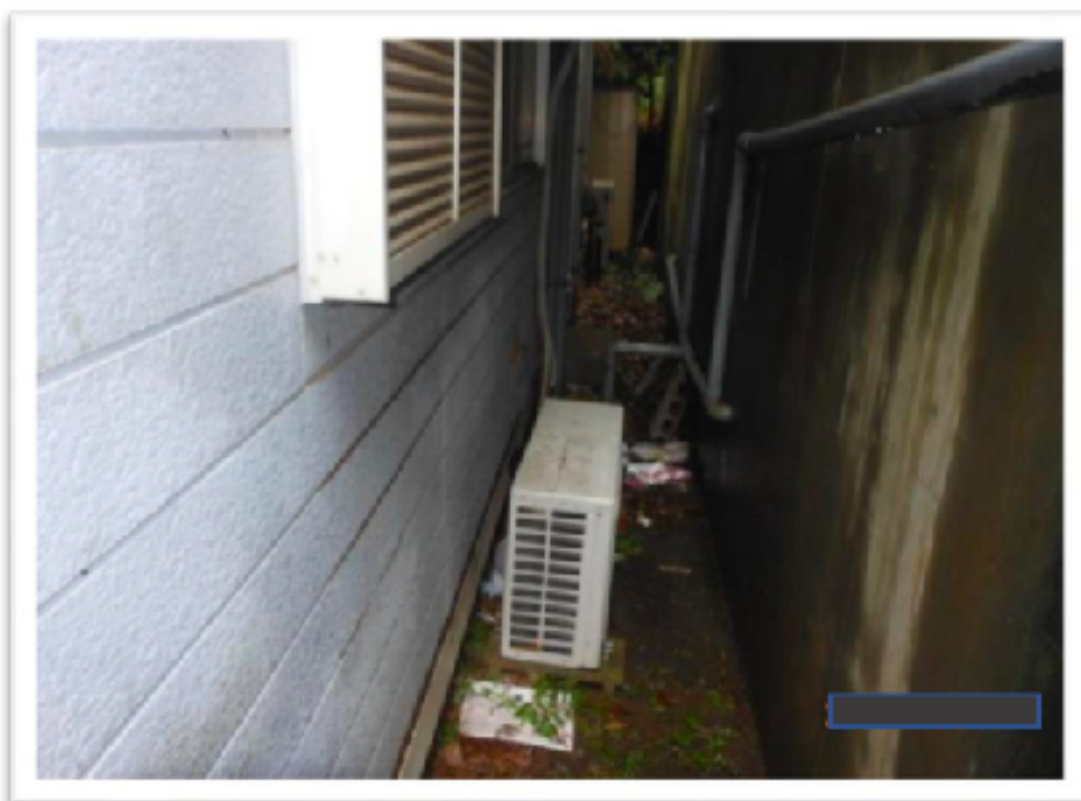
次に

290万円→200万円に安くなった、その理由は？

①物件の立地、建物の劣化の状況がひどく、仲介会社もその状況を認識している。

→物件立地は、お墓のあるお寺を超えた先にある行止まりの物件！

建物裏の1mくらいのところに3m超の擁壁があり、年中ジメジメしている。





物件のすぐ隣は、雑木林となっており、
物件内をへびややもり、オオスズメバチ等、自然が豊かすぎる汗



→建物の状況は、お風呂のタイルが地震の影響でひび割れ多数。結果、水が浸透していそう。（シロアリの懸念あり・・・。） 10

最初は、腰壁風のシートが貼ってあり、露見してない状況でした。。。

剥がしたところ、、、



こういった、横の亀裂が浴室一周しています。

→天井が一箇所ボードが外れてだらんと下に落ちている。。。

地震の影響。



その他、

→配管からの匂いが漏れ

虫の徘徊と死骸が水回りに多数アリ。。。

(水回りでシンク下にはトラップがあって封水(排水管のトラップ部分を水で満たすことによって、臭気や水の浸入を防ぐためのもの)が、水を使用していない状態が長いと、その部分の水が乾いてしまい、上記現象が起きる。)

またゴ●●リが2～3匹死んでいる状況も散見されました。

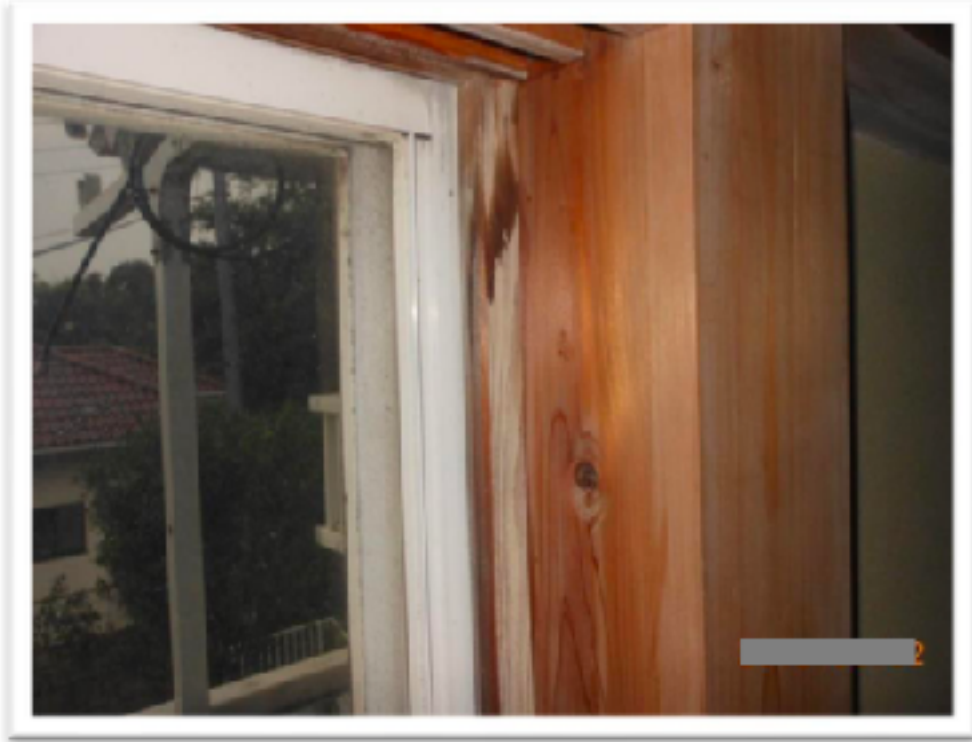
なお、隣は雑木林なので、虫が多数生息しており、特にクモは10匹以上屋内にいました。

写真は控えます。分かる人はわかりますよね。。。

→お風呂の床が腐って抜けかけている。。。

→畳はカビが生え、劣化がひどい。

→雨染み多数。(屋根からのものもあり)



→床下にはシロアリの大好物の木材が放置。。。



つまり

不動産仲介会社も、これはひどい状況だと思うくらいの状況であり
物件の内部、外部をの見た目が悪いというだけで、買主の購入意欲
を削がれ、

また、

リフォーム費用にどのくらいかかるかも、買主側で計算するのが
面倒ということもあり

買う気力を無くしてしまう人が大勢います。

→本当はこういう物件にチャレンジしたいところです！

②小さな不動産会社が専任で物件情報を掲載していた。

→地方の不動産屋さんで、家族経営。

そのような会社は

- ・大手のポータルサイトに載せ方がわからない
- ・本人が住むための不動産の知識はあるが、投資用不動産の知識が
乏しい（物件の再生方法）。etc・・・

しかし、そんな会社を取り扱っている不動産情報ほど、お宝物件を
扱っている事が多いです。

今回は地場の小さな会社でも比較的に利用している検索サイトのひとつ
である『アットホーム』にて見つけました。

③売却理由が資産の処分だった。

この物件を売りに出している所有者が、
建売業者（戸建ての土地を仕入れ、戸建てを建てて販売する会社）
であり、元の所有者の物件を下取りしていたため

建物自体に思い入れや、愛着がまったく無く早く処分して現金に変
えたいという気持ちが大きかったのだと思います。

その他、相続、任意売却物件等でも安く購入出来る可能性が高い
ですが、
その説明はまたの機会にご説明いたします。

では、戸建て購入後の、お金の動きを見ていきたいと思います。

リフォーム内容

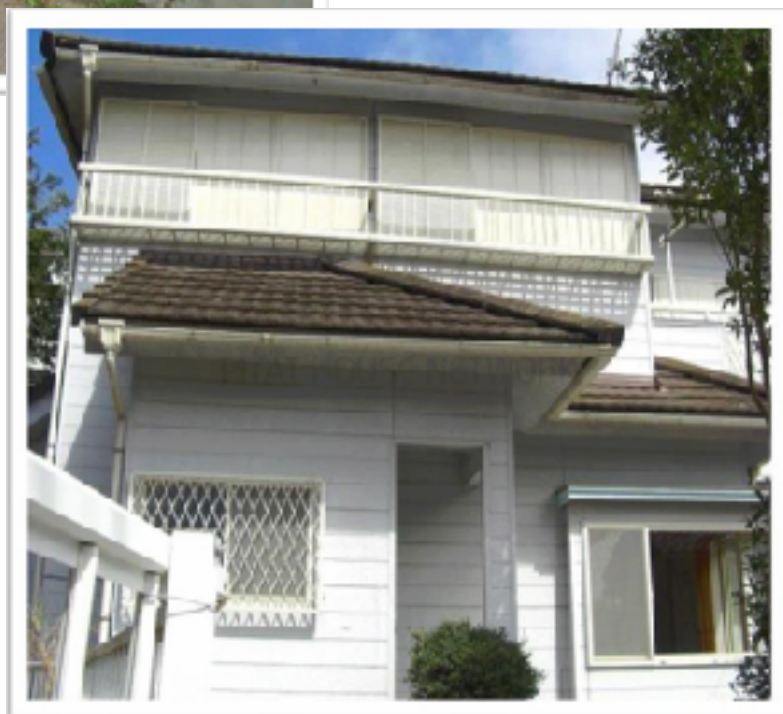
- ・クロス24万
- ・クリーニング6.3万、
- ・風呂タイルヒビ張替え6.3万
- ・地デジアンテナ工事3万
- ・天井剥がれ、風呂床補修6万

合計約50万

大家労働力

- ・ 駐車場壁ペンキ塗り（ペンキ代等5千円）
- ・ 除草（薬剤、器具で5千円）
- ・ 照明一部購入取り付け（1万）
- ・ インターホン取り付け（物代1.5万）
- ・ 外壁少し塗装、壁割れ部コーキング
- ・ 交通費（レンタカー代金等土日で1万）

合計約10万



購入価格200万円 建物面積90.24㎡ 4LDK
(2013年購入)

- リフォーム合計約50万
- 大家労働力合計約10万
- 諸費用 司法書士手数料約14万、契約印紙代2,000円等

仲介手数料なし、不動産取得税約10万

合計約**285万**に対し、月5.9万で客付成功
(年間家賃70.8万で総投資額285万=利回り24.8%)

さらに家賃収入とは別に、
投資額の約半分の**130万超**を※**独自ノウハウ**により回収し、結果、**投資金額を約2年半程度**で回収することに成功！

※このノウハウは秘匿性が高いため

紙面やネットでの公開は致しかねます。面談をお申し込みください。

(manshitsu.info@gmail.com)へ

件名は『利回り50%の秘密の件』と記載しお送りください。

→結果、購入からリフォームし賃貸し
賃料発生までにかかった半年を除いて考えると**この2年での利回りは50%超になりました。**

※ここまで時間がかかったのは、
同時期にもっと内部がひどい状態の廃墟マンションも同時並行でリフォームしていたためです。

次に、
物件売却についても考えて行きましょう。

土地面積 約160㎡（約48坪）

建物面積 約90㎡（約27坪）の4LDK 木造2階建て、
昭和63年築（築30年程度）

購入価格200万円 合計投資額は285万

リフォーム後5.9万円で入居者が確保できましたが

その後、入居者が入れ変わり、
ペット可能物件として月6.4万での入居者探しに成功しました！

現在の戸建て相場利回り13%程度で売却すると
(2017年10月時点)

(今回) 家賃6.4万/月は約590万、

(以前) 家賃5.9万/月は約545万となり

売却価格が45万アップしました！

→なので、このタイミングで
不動産を売却することを決断しました！

売却方法はこれもノウハウがあるのですが、
ここでは書ききれないのでまたの機会にすることとして

売却活動の結果、

『650万円』の売買価格に対し

『620万円』で成約したので、

『200万円』の買値に対して3倍強で売れました！

これは購入から運用、売却までやり方を学ぶことで、皆さんも再現
できるかと思います！

◆最後に◆

無料レポートを最後までお読みいただきありがとうございました。

今回は巷に溢れている不動産関連本にはあまり載っていない、
売主である建売業者の考え方、目線も盛り込み、さらにいくらお金
が手元に残ったかという具体的な投資金額の数字を落とし込んで、

初心者でも不動産再生イメージが沸くように
末筆ながら、わかりやすく執筆したつもりです。

ただ、そんなことを書くことよりも、

「不動産転売で数千万儲かりました！」とか

「●億以上の資産を○ヶ月で築きました！」といった記事の方が、

インパクトがあり、手っ取り早そうな話で興味が引き付けられるの
かもしれません。

しかし、現実離れしており、再現性があるかは疑問のお話も多いで
す。

なので、金額が小さく規模も小さい戸建ての具体的な実例を掲載することによって

一般の方々やこれから不動産投資を始めようとお考えの方に不動産のことを分かってもらいたいとの思いから、

あえて、管理運営の収支金額を盛り込んだ、体験記を書かせていただきました。

不動産投資の再生のイメージが沸いていればよい取引の特徴を見抜き、有利に物件の購入を進められることと思います。

このレポートが、あなたの不動産購入の一助になれば幸いです。

■最後に少しだけお知らせを

今回ご登録頂いたメルマガでは、
不動産に関するお役立ち情報を不定期に配信しております。

→ <https://maroon-ex.jp/fx42967/sydKtd>

また、ブログでは日々の不動産活動及び、
ニュースを見て感じたこと、プライベートなことも含め、私の考え
方を不定期に配信しております。

→ <http://ameblo.jp/manshitsu-info/>

無料のインターネットでのオンライン講座もございます。自身の不
動産投資にご活用ください。

→ <https://maroon-ex.jp/fx42967/tUZLFP>

facebook では主にプライベートな内容で 写真を中心に記事をお届け
しております。

→ www.facebook.com/kurosaki008

(著作権の情報について)

◆著作権について

本記事と題目は、著作権法で守られている著作物となります。

本記事の著作権は、合同会社日本アセットソリューションに帰属します。

本記事の使用に関して、以下の内容にご注意下さい。

◆使用許諾契約書

本契約は、本記事を手に入れた個人・法人(以下、甲という)と発行者

(以下、乙という)との間で合意した契約となります。

本記事を甲が受け取り開封することにより、甲はこの契約に同意したこととなります。

◆本契約の目的

乙が著作権を有する本記事に含まれる情報を、本契約に基づき甲が非独占的に使用する権利を認めるものです。