

アルバイトの0からの不動産 投資

maddydog

はじめに

本書を執筆した理由

アルバイトにも出来る不動産投資の書籍がない。銀行ローンを組めないアルバイトにはアルバイト流の不動産投資の仕方ってのがある。正社員、バブル世代が金借りて投資、こういったやり方が出来ない方でも出来る不動産投資のノウハウを書いていきます。

自己紹介

私はただいま、ホテルの夜勤のアルバイトを週4日やっています。 2012年末日現在、33歳、男、独身、母と同居、妻子はもちろんなし^^ とまあ、ふつ~のため人間です。 私が金なし、コネなし、正社員職なしに陥った簡単な略歴を紹介いたします。

高校時、数学の教師（京大出）が”君たち馬鹿だね~”って連発するのに抗議し、その後、不登校ぎみでぎりぎり卒業。日本の教育システムに嫌気が差したので、アメリカの大学（3流学校）に留学、成績不良、態度不良のため退学処分。

転校するも、成績不良で停学、軽い気持ちでアメリカで違法滞在（6年間ぐらい）。アメリカ違法滞在中はごみの仕分け、ピザ配達、車の整備等の仕事で生きながらえてましたが、アメリカがファシスト（ナチスドイツ）化したのか知らないが、警察や司法がめっちゃめっちゃになり、とても生活できない状況になったので、身柄を警察~移民局に投降。所持金80ドル、親に借金13万（旅費）、ぼろい整備士の服、靴、下着のみで帰国しました。

アメリカ不法滞在記はそれだけでおもしろいかもしれませんが、本書では、アルバイトがどうしょもない状態からどうやって不動産投資をするかが主題なので割愛します。

まあ、こういう経緯で所持金0（実際は親への借金13万、アメリカでのカードローンは踏み倒し）、コネ0（両親だけです。その親もなにやってんだこの阿呆って視点をぶつけてきましたね当初は^^） 親にもアメリカから連絡はほとんど出来なかったのが当然ですが。高校、中学の友達にもまあ、いまさらどの面さげてあえばよいのやら、ということで連絡していません。

まあ、ついでに日本語も忘れていました。しゃべりが出来なかった。^^（思考回路が英語脳になっていたため）

どうしょもないけど、ここからはじめましょう。^^

不動産投資の目的

まず、不動産投資をする目的を理解しましょう。 おおまかに、不動産投資の流れは賃貸物件を買う、その物件を貸す、家賃収入（不労所得）を得る。 ってことです。 ようは金をなるだけ苦勞（仕事）しないで得るのが目的です。

なぜ金を得るかはみなさんそれぞれ違いますね。 私の場合、ホテルのバイトでくだらない人間関係や頭を客に下げるのをいい年（50～60代）にもなってやってらんないというのが1つの動機です。 家でゆっくり、ゲームやったり、本を読んだり、ネットで動画みたり、てきと～に生きていくだけの不労所得を得るのが目的です。 なぜかといえば、アメリカの不法滞在で苦勞したんで、なるだけ、世間のしがらみから離れてのんびり生きたいからです。

とまあ、たいした動機ではないんですが、常時このような意識で不動産投資をしては失敗します。 不動産投資で大事なことの1つに集中すべき時は集中することがあげられます。 押さえるところは押さえて、それ以外はまったりいきましょう。

さて、不動産投資の目的は金です。 もっといえば、不労所得です。 不労所得っていうのは自分が時間や労力をかけないで入ってくる所得。 年金、生活保護、なんかも不労所得です。 ようは、家でのんびりしていようが、旅行にいてようが入ってくる所得です。 そんな所得がほしい方には不動産投資は堅実なんでやってみましょう。

自己分析

さて、不労所得を得ることによって得られるメリットはみなさん見つけられましたか？ みんなそれぞれ違って当然です。家族を養うため、老後の保険、やりがい、自由な時間の確保、脱雇われ人、なんでもいいんです。

金を稼ぐ動機なんてものを私はとやかくいうつもりもないので、次にいきます。

自己分析です。己の置かれている状況によって作戦が変わってきます。さて、私の場合、自己紹介のとうり、金がなく、人脈もなく、実家（千葉県八街市）にもどりした状態からの作戦になります。

この状況から、始めの一軒目の不動産を購入し貸し出すまでが一応目標となります。

みなさんもおのこの人生がありますので、私より有利な境遇の方も不利な境遇の方もいるでしょうが、まあ、自己の強みは生かし、弱みはある程度底上げしてから不動産投資すれば、いいと思います。

さて、私の場合、まず、日本語を取り戻すことが一番でした。これは日本にいれば、取り戻せるんで、すぐ問題なくなりました。帰国後、1ヶ月は家でんびりしました。その後、ヤマト運輸にてお歳暮の仕分けのバイトを残業も含めてがんばりました。30万にはなりましたので、親に旅費の返済とパソコン（7万）を買いました。その後、今のホテルでのバイトをやっています。（月ごとに変動があるんですが、勤務開始のときは月13万ぐらい、今は15～16万）

不動産投資の心構え（けちけちマインドの習得）

さて、みんながほしい不労所得を手に入れるためにはタネ銭が必要です。 ようはお金が必要です。 300万ぐらいです。 農業で言えば、種子です。 これがなければ、お金を借りられないアルバイトには不動産投資できません。 では、どうするか？ 基本的にバイトして貯めるしかない^^ しゃ~ないです。 ので、初めの一軒を買うためにお金を貯めるための心構えってのがあります。

まず、みなさんも流行の服や、ゲーム、車、なんかを買う時にはお金貯めますね。 基本的には同じことです。 ほしいもの（不労所得）を得るために、それ以外の物やサービスになるだけお金を使わないでお金を貯めます。

不動産投資のタネ銭を稼ぐまで、アルバイトの収入では時間がかかりますので、その間に不動産投資について学びましょう。 私が本書でお伝えします。

さて、たね銭（お金）を貯める方法ですが、私のやり方を参考にしつつ、ご自身の状況に合わせて工夫しましょう。

まず、私はスーツは二着しか持ってません。 しかもバーゲンセールで1着3000円、もう一着8000円ぐらいだった気がします。 服は基本的に高校生の時のものやお古です。 ほとんど買った記憶なしです。 たまにセカンドハンドショップで買ったかと思えます。 ビジネスシューズは3足（底に穴があるけど修繕の接着剤みたいなもので補修）。 まあ、ぼろは着てても心は錦ってやつでいきましょう。（実際は服も心もぼろだけど^^）

娯楽はもっぱらネットで無料ゲーム、動画、ドラマ、映画を視聴。 フェイスブックで外人相手に議論するなどしています。 今、はクルド人と英語でアメリカの9. 11のでっちあげについて議論したりしています。（暇つぶし）

基本的にいわゆるプロみたいなやつということは聞かない。 テレビ、新聞も鵜呑みにしない。 うまいはなしには裏があります。 くだらない投資話に引っかかっているのは、いつまでもお金は貯まらない。

生命保険は掛けない。

飲み会には行かない。（そもそも私の場合ない）

キャバクラにも神社詣でもしない。

極力見栄をはらない。（他人がどう見ようが知ったことではない）

家の修繕になるだけ業者を入れない（自分でやる）－後で教えます。

新聞は取らない。

年金は払わない。

親への入金毎月2万（ここは説得する^^）

等、原則、収入は変わらないので、支出を減らす。これが基本です。

アメリカにいた時の不法滞在のメキシコ人なら、1部屋に3～4人で住んで、経費を削ります。命をかけて川を超え、国境越えするんで、多少の不便はへでもないようです。みなさんもアルバイトから不労所得を得ようとするなら、多少の不便は耐えましょう。これが出来れば、不動産投資開始後もうまくいきます。なぜかはのちほど。

不動産投資の心得（経営マインド）

不動産投資をやり初めて必要な考えの1つに経営マインドがあります。ここがバイトや社員との大きな違いです。基本的に不動産投資は事業なので、あなたがその事業の経営者となります。事業の最終責任者ってことです。

要は、入居者や不動産業者なんかと揉め事を起こしたら、面倒なのはあなたってことになります。バイトなら客と揉め事起こしても、最終的に社長やらに責任を投げられます。私の働いてるホテルでも配管が詰まって水が逆流して、お客さんが激怒してましたが、そういった場合、会社の責任者に対応させればいいのです。

みなさんが不動産投資をはじめたら、配管のつまりはあなたが修繕する責任を負います。自身で直すか、配管工を呼ぶかはあなたの経営判断ですが、最終的な責任はあなた自身に帰します。ので、入居者さんと揉め事を起こさないよう対応しましょう。

不動産投資の心得（プチ会計、税務）

不動産投資をはじめると税務申告が変わってきます。青色、白色申告というのがあり、自分で確定申告する必要が出てきます。

まあ、税務署なんて糞くらえなんて方はどうぞ無申告でやってください。（自己責任で^^）

私のやっている不動産投資の会計は簡単です。家賃収入ー必要経費で収支報告書を作るだけです。

ただ、減価償却を何年で落とすかは物件によって変わってくるので、税務署に確認しましょう。私の物件は4年でした。

不動産投資の心得（法務）

不動産投資に関わる法律は多岐に亘る。民法、税法、あとはおもいつかないけど、いろいろあります。そのすべてに精通しようたって無理です。基本的に問題を起こさないようにするのが一番の得策です。

もちろんこっちが悪くなく下手に出れば、つけあがる困った入居者や不動産業者、修理業者がいます。なるだけそういった方とはかかわらないようにするのが1番、関連知識を得て、そういった方たちに付け入るすきを与えないのが2番、

話あいで解決不可能な場合にのみ、訴訟をするのがいいかと思います。私は訴訟にいくまで拗れたことがないので、ま～聞きながしてください。

購入の流れ

まず、お金を貯めたと仮定します。次に投資する物件を探します。私はyahoo不動産を利用しています。yahoo不動産で自宅近隣（自転車で30以内ぐらい）の最低価格の物件はいつもチェックしています。

いい物件があったら不動産屋に見せてもらいます。気に入ったら、この値段なら買いたいという値段で指値をします。（350万で売に出ている物件を280万なら買うよと伝えることを指値っていいです）

価格が折り合ったら、決済の日取りを決めます。決済日にお金を持っていき、登記事項証明書、印鑑証明書、家の鍵なんかを受け取ります。その足で（なるだけ早く）登記所に行って登記します。

この段階でその不動産は名実ともにあなたの物になります。

物件の修理のシュミレーション

購入した物件はなるべく早く修繕します。あたりまえですが、早く修理し、早く貸すことで、早く不労所得を得ることが出来ます。

修繕においてどの修繕に時間がかかるかとかはあらかじめネットとかでおおよそ把握しておきましょう。

入居者募集

入居者は不動産管理会社に頼むのが一番いいです。不動産屋は海千山千のつわものから、右も左もわかっていないような方、やくざみtainな方とかいろいろいますが、こと、入居者を見つけることに関しては素人の私では到底かなわない力を発揮してくれます。

入居者が見つかったら、契約書を交わします。だいたい、初めの1ヶ月ぐらいは不具合等の修繕のやりとりや契約内容の勘違いとかでいそがしくなることもありますが、その後は静かなものです。

基本的に不動産投資はいままで書いてきたように簡単です。ただ、問題がなければです。不動産投資にやっている上で問題になる可能性があるのは人間関係と設備や物件の不具合です。

この2つを問題にしないように工夫することがあなたの事業を簡単に不労所得を得る道具にするか、泥沼のやっかいごとにするか別れ目でもあります。

思い出してください、不動産投資の責任者はあなたです。厄介ごとはないにこしたことはありません。

トイレ編

では、設備についてはじめます。

トイレです。

トイレの本体が壊れることはめったにありません。タンクの中の仕組みを理解し、ちょろちょろした水漏れ程度は直しましょう。フロート弁の交換をすればおkなことが多いです。

トイレはかさばるから取替えたことない方もいるかもしれません。（ふつ～やらない）あれ簡単に取り外しできます。

トイレの左右にボルトが2つついているのでそれはずして、持ち上げればいいのです。もちろん給水を止めて、タンクの水をなるべく空にしてからか、タンクを取り外してから持ち上げましょう。

便座だけでも交換できます。便座だけ交換しても、きれいで入居者にはいい印象を持たれるかと思えます。

最近のウッシュレット付きトイレ、タンクレストイレと交換する場合、電源が必要なので、注意しましょう。

便所のクッションフロアの交換は、まず古いのを剥がし、型をとります。型は新聞広告の紙をテープでついたりします。型どりのした広告の紙をクッションフロアの裏に写し、その後、はさみを入れます。両面テープや専用接着剤にて、貼り付けて終了です。

タンクまでの給水に水漏れがあったら（まずないと思うけど）、モンキーレンチを2つ使って、配管は交換できます。

トイレは汲み取り式と下水道式とがあるので、注意します。

youtubeにてこういった工事の様態を載せている方がいますので、自信がない方はチェックしておきましょう。

蛇口編

水道の蛇口は新しいのに交換しとくと、入居者さんに喜ばれます。 蛇口は洗面台、バスルーム、台所用等があります。

ネットで購入し、モンキーレンチ2本で5分ぐらいで取り付けられます。 元栓や止水栓を止めてから作業しましょう。

照明編

住宅の照明の交換は簡単です。照明の上の部分をひょいと回せば、はずせます。

電球交換は説明いらないでしょう。また蛍光灯型の照明はグローランプとか交換できます。

LED照明は交換部品すらない感じです。

事業所にあるような蛍光灯は安定器とかいうのがついてます。ちらちらしたら、安定器が劣化している。

テレビ編

屋根の上のテレビアンテナをチェックしましょう。 長方形のアンテナは地デジ対応したものです。 中古住宅だとまだ地デジ対応したアンテナが乗ってない場合もありますので、購入の際は注意しましょう。

私ははしごを持ってないので、屋根に上ったことはありませんが、アンテナ工事には専用の機器（電波受信確認するやつ）が必要そうですので、電気屋に頼むようにしています。

テレビ本体を指し込むプラグのところはホームセンターに売ってますので、交換が必要ならやってみましょう。

もちろん、ブレーカーは落としてください ^^

壁編

物件を購入したら外壁、内壁のペンキを塗りましょう。 プロではないので、完璧にやる必要はありません。

一応、プロはどうやるかについて。

足場を組む、高圧洗浄、割れ目等をコーキング材で補修、1度塗り、乾燥、2度塗り、乾燥、3度塗り。

不動産投資家としては、まず高圧洗浄機を買います。(1~2万ぐらいです。) 届く範囲で洗浄し、ペンキローラーの延長機能を使って塗ります。 やらないよりましです^^

壁は基本的に塗ります。 私が個人的にクロス貼りめんどうなので。

京壁はそれ専用の壁材が売ってますので、自分でやります。

換気扇編

キッチンの換気扇は大きさがいくつかあるようなので、取り外したら、大きさに注意し、新しいのを買ってください。

浴室の換気扇は種類が豊富な感じです。取り外し、型番をgoogleで検索し、後継機を買って取り付けましょう。

ブレーカーを落とすの忘れずに。また本来こういった工事は電気工事士の資格が必要です。しかし、不動産投資家としては、経費節減の観点から自分でやりたいところです。

エアコン編

エアコンはネットで買って、近所の信頼の置ける工事店に私は任せてます。 エアコンは取り付け工事にいくつか特殊な道具が必要です。 銅管の先に加工したり、真空を作ったりとです。

エアコンは大家さんとしては取り付ける必要は原則ありませんが、入居さんがエアコン付なら入居する場合があります。

そういった時は、つけてあげるのがいいかと思います。 いい大家さんやっているのが、一番あなたにお得です。

ただエアコンを取り付けるにあたって、専用の電路がない場合、電気工事の必要が出てきます。延長コードでエアコンを使うとブレーカーが落ちることもあります。

排水編

排水管が詰まったら、スネークという道具を使って、詰まりを直します。台所の詰まりは油よごれやゴミなので、そういった物を流さないよう入居者さんに伝えてください。

建物の外での詰まりもスネークを使います。高圧洗浄機の水圧で詰まりをふっとばしてもおkです。

下水道がある物件ならこれでおkなのですが、浸透枳のある物件はやっかいなことがあります。

浸透枳は土地に雑排水をしみこませるのですが、土地が水を受け付けなくなることがあります。

法律的にはいけないことかもしれませんが、浸透枳にドリルで穴を開けPVC管を突っ込み道路の側溝までの流路を作って対応したことがあります。

なんでもかんでも法的に解決策があるとは限りませんので、そこんところは臨機応変にやりましょう。

雨漏り、シロアリ、地盤沈下編

基本的に雨漏り、シロアリ、地盤沈下 のいずれかに関わっている物件は購入しないにつきます。

ただ、雨漏りに関していえば、台風の日に軒下から横殴りの雨によって出来た、側壁内部のしみ程度なら問題ありません。 屋根裏からの雨漏りには気をつけましょう。 地盤沈下は昨今騒がれてますが、不動産が川や海の埋立地に建っていたら、無視決め込みましょう。

雨戸、網戸編

雨戸は滑車が壊れていることがあります。 取り外し、型番調べて、同型さがすのが一番なのですが、廃番になっていることも多いです。 そういった場合、電動ドリルで穴を開け、ホームセンターの凡用品を取り付けましょう。

網戸はカッターと専用ローラーがあれば、新しいのに張り替えられます。 安いのでやりましょう。

ネット環境編

昨今はネット環境があたりまえです。有線、無線といろいろな規格がありややこしいのですが、基本的にネット環境は入居者にまかせましょう。

どの部屋に光配線を持ってくるのかわからないですし。

給湯器編

お風呂の給湯器が壊れたら、私は業者さん呼んでます。

冬季にお風呂を使わない場合、あらかじめ水抜きしておきましょう。 さもないと管が凍結して壊れます。

設備編まとめ

住宅設備は書いていたらきりがありませんが、どの設備が高価か、修理が自分で出来るのか等の知識は持てるだけもった方が有利です。

なんとなく知っているだけでも、業者との交渉等の時に役立ちます。

入居者対応編

入居者の方とは契約書を交わします。なのでその契約の約束を守るのが基本です。大概、大家の責任は物件が居住できる環境にしておくこと、入居者は家賃を払って、小修繕をすることです。

お互いやることやっていれば、問題ないのですが、勘違いが起こります。

例えば、どこまでが小修繕でどこからが、大修繕かとかです。また言った言わないの水掛論。

私は入居者と問題になったことはないのですが、母の話をしてします。

私は母を説得して、1件、物件を買わせました。なので、その物件は母の名義で、母が責任者です。

母は不動産投資が簡単だと思っていたのかもしれませんが。確かに、他の物件は簡単でした。問題なくただ家賃を頂いている状態でした。

その物件は母名義で母が契約書を交わしました。基本的に私はアドバイスはするけど、入居者、不動産業者との対応は母にやらせました。私の母は70代で素直に私のアドバイスは聞かないで自分勝手にやるところがあったので、失敗するのはわかっていたんですが、身の程を知らせるためにあえてやらせました。

入居前にエアコン設備はそのまま据え置きとの約束だったらしいのですが、最終立会いのときに入居者が取り除いてもらう約束だと言い張り、立ち会った不動産業者も入居者に同調しました。

私の母は納得いかなかったけれども、撤去費用を払いました。その後も不動産屋が台風の日雨戸が壊れたと言ったみたいで、確認に行くと雨どいだったり、さお竹のプラスチック部品がちょこっと壊れたのに呼び出されたり、洗濯機の部品から水もれするのを大家の責任だといわれたりしました。

母が根をあげたので、私が管理することにしました。母の落ち度は勉強不足、勝手な思い込み、自信のなさ、等で、簡単に言えば、入居者や不動産屋になめられたわけです。

よく事業をやっていてなめられたおしまいっていいですが、母は自分が事業者という認識がなかったのがいけません。

まあ、不動産業者も嘘を平気で言っていたし、てきと～な物言いする方ですし、入居者も生活保

護受給（不正かも^^）者ので、普通の場合より面倒だったのかもかもしれません。

さて、こういった問題にかかわらないためにどう対処するかです。

まず、契約内容をよく理解します。母の場合、不動産業者は入居者を見つけるまでが仕事で、管理は依頼しておりませんでした。お金を払ってもない管理業務をしてくれた不動産屋に感謝し、ラッキーと思っているうちは素人です。裏を読めば、不必要な修繕工事をさせて、工事業者から紹介料や手数料をせしめるのが魂胆だと想像できます。ので、不動産業者とは入居者との契約成立した段階で関わらないほうがよいのです。

そうすれば、不動産屋のずさんな対応の相手をする必要もなく、言った言わないもないです。

入居者との対応は責任の所在をはっきりさせることです。大修繕は大家の責任、小修繕は入居者の責任だということをわからせないといけません。

まずエアコンの撤去料について、私ならどういう対応するかというと、もちろんエアコンは据え付けた状態で良いっていうことだから、契約したことを伝えます。それで、契約解除もちらつかせます。それで、最終的に今回かぎりは撤去費を大家が了解する。（基本的に本来なら自分にやる義務はないけど、やってやるから恩にきな、いい大家だろ、おい、ってことを印象づけます）

さお竹のプラスチックの件なんかは、”困りますよ～〇〇さん、これくらいのことはアロンアルファでも買って自分で直してもらわないと、私もいくつ体があっても足りませんよ^^”とかいって、簡単な小修繕は入居者がやるのが基本だということを再認識させます。

基本的に入居者さんからの電話はまず電話で出来るだけ状況を把握、その後、自分で現場に行って確認し、対策を講じ、だいたいどのくらいの期間で修繕が終わるか言って、その後、入居者さんの都合に合わせて修繕に行くようにしてます。

なめられないためには、多少のしつたかぶり、自信過剰もおkです。

1例を挙げると、浴室の換気扇が壊れました。私はドライバー、モンキーレンチ、ペンチを持って、現場にいきました。もちろん浴室の換気扇なんて交換したことなかったですが、どうせ簡単だろうと思ってました。

入居者が浴室脇に張り付いている状況で、私はおもむろに、浴室のスイッチを切り、換気扇のふたを引っ張りはがし、ドライバーでねじを取り、3本の電線をペンチで切りました。入居

者さんがお世辞で、私が電気工事できるのがすごいな～とかいってたんで、私は”簡単ですよ。教えてください。”とか答えてました。実際はちょっと感電したんですが、余計なことは言わないで、勝手に私の腕がプロ並みだと思わせて置きました。勘違いするのは相手の勝手ですから
^^

壊れた換気扇を取り外し、”う～ん、この型は家電量販店とかでは買えないから、代わりが届くまで時間がかかるかもしれません、代わりが届き次第電話します。”とかいって家に帰り、型番をググって 後継機を見つけ発注し、後は取り外したように取り付けました。天井に固定されているプラスチックのパーツは面倒だったんで、古いのを流用しました。入居者さんはなんもいわなかったのものでそれでよしですが、仮に指摘されたら、このパーツを交換するには天井裏にいかなければならないし、壊れるようなパーツでないから問題ないです。とでも答えるつもりでした。

まあ基本的にこういった工事に自信がない場合、ネットで関連事項を調べて、一般の方より自分のほうが知っている
状況を作りましょう。突っ込んだ話をしてくる入居者の場合、話題を入居者さんの境遇に振って、勝手にしゃべらせておくのもいいでしょう。みな、自分の話をするのが好きですから、てきと～にほめてあげれば、難癖もつけずらくなります。

入居さんと険悪なムードになるをさけ、かつお互いの責任を全うするのが目標です。

不動産業者対応編（入居者獲得、管理）

不動産業者に私が一番求めるのは、入居者を獲得することです。ぶっちゃけ、それさえやってくれれば、後はなんもしてくれなくていいです。

管理は別に必要ないのですが、入居者と大家の間にクッションとして入れるのもあります。もちろんちゃんと業務をやってくれればですが。

入居者獲得前は不動産屋をたらし込むのもあります。具体的には、入居者獲得のおりには”1万円さしあげますので、よろしくお願いします。”とか言います。業者さんに自分の物件を優先的に紹介してもらいやすくなると思います。

管理にかんしてですが、不要不急の修繕や工事を薦めてくる業者がいますが、きっぱり断ります。もちろん、てきと〜に理由をつけます。例えば、お金があまりないとかです。

1例を挙げます。不動産業者が浸透枘の増設工事（60万）を薦めてきました。たしかに、既存の浸透枘は水の浸透の速度が遅く、3〜4人の家族が入居した場合、水があふれ出るかもしれないようです。

私は”時期早々なので、今は見合わせます。”とか言って、断りました。

入居者さんは独身男性（50代）に決まりました。はい、既存の浸透枘で十分対応できますね。こういったことがありますので、工事は本当に必要かどうか自分で判断するくせをつけましょう。不動産屋（セールスマン）の言っていることを鵜呑みにしていたら、お金がいくらあっても足りません^^

基本的に不動産屋の設備関連の知識なんてたかが知れています。てきと〜に聞き流すぐらいがいいかと思います。

不動産業者対応編（購入時）

不動産業者に騙されたり、おちょくられたりしたくなかったら、宅建の資格取得の本を1冊買って、流し読みすることが大事です。中古の本でもいいので。

宅建の本の概略はどれもいいことが書いてあります。押さえておきたいポイントは

不動産取引における手数料

不動産売買の時に不動産業者は宅建の資格保持者が重要事項の説明をする義務があるということ

物件の瑕疵についての説明義務

この3つぐらいです。

不動産売買の時に不動産業者は宅建の資格保持者が重要事項の説明をする義務があるのに、宅建の資格のカードを提示しない場合、あまり信用が置けない業者だなとわかります。

手数料の料金制度を知っていれば、詐欺を防げます。

物件の瑕疵は簡単に言えば、物件の欠陥です。雨漏りがするのにしないと書面に書いてないとか、瑕疵の責任の所在を確認します。

司法書士は不動産購入時に登記の仕事やる仕事です。

私の場合、現金で購入するのが前提なので、登記は自分でやります。 不動産登記の本を読むのが重要です。

基本的に、不動産購入時に売主から、 権利書（または登記識別情報）と印鑑証明書、 をもらい、住民票と登記原因照明情報（パソコンで自分で作成） などを持って管轄の法務局に行き、印紙を貼って、 はい、終わりです。

法務局で無料相談なんかもやってるから、行って話を聞いておくのもいいでしょう。

工事業者編

基本的に自前で工事するよう心がけます。 知識や道具が足りない、時間がないときは業者に頼みましょう。 信頼できる業者さんを見つけ、工事の際は出来れば立ち会って、プロのわざの鑑賞をし、次回に自分で出来るか見ておきましょう。

ネットで工事や設備の相場をチェックし、材料を自前で買ったほうが安い場合は業者と話してみてもよいでしょう。

同僚編

不動産投資やっていると同僚とかに言わないほうがいいかもしれません。 私はしゃべっちゃったんですけど、同僚は年配者が多いので、たぶん糞生意気なやつだと思われてます。

そもそも50～60～70代の方とは価値観が合わないのです。 ネットも使えない方とは話が合わないし、そもそも50代でアルバイトはやってられないです。（楽しいならいいけど^^）

てきと～に話をあわせてやってあげればいいのかと思います。（心のなかでは、くだらない考え持ってるから、一生奴隷なんだよとか思っても^^）

まあ、私はもうすぐ退職するんで、好き勝手にしてます^^ うちの会社の自称専務（37歳ぐらい）は私がmaddydogとか言う名前でネットであれこれやっているのを調べて、私に講釈してましたが、まあ、それも私が働いてやっている間だけです。（自分でも糞生意気だと思うな^^）

兎に角、世間一般の方は一生、他人の釜の飯を食うのを前提に存在してるんで、余計なことは言わぬが言いかと思います。

広告編

読者諸兄のみなみな様、 私,maddydog（泥犬）からお願いががございます。

<http://blog.livedoor.jp/mechanic999-102/>

にて、銀行口座、クレカ、旅行サイト等のリンクが張っております。

このサイト経由にて、口座や会員になって頂くことにより、私に多少お金が入ってきます。

よって、私の無料電子書籍を気に入った、参考になった、アルバイトからでも不動産投資が出来
そうな気がしてきた、

憐れな泥犬に餌（お金）をあげたい、理由はなんでもいいんですが、サイト経由でやってくれ
ると非常にありがたいです。^^

よろ～

最後の御託

不動産投資はまあ学ぼうと思えばきりがありません。 きりがありませんけど、ある程度できりをつけて、初めの一軒目を買うのが大事ちゃ～大事です。

一軒で4～5万の不労所得でも悔るなからです。 心理的にも現実的にも4～5万、ほとんどなんもしなくて入ってくるのはいいことです。

まあ、御託ならべてもしゃ～ないので、最後に私のFacebook 載せます。

<http://www.facebook.com/#!/yoichi.sugishima.9>

facebookはまだよくわかりませんが、私、本名を杉島 洋一と申します。 ので友達申請してくださいね^^

アルバイトからの不動産投資を心ざしている方がいたら、てきと～に私が暇な時に話し相手になります。

まあ、別にサラリーマンでも話ますけど。（実は正社員、公務員とか毛並みのそろった犬は嫌いですけど。100%ひがみ根性です。^^）

ということでまた合う日まで、 さいなら、さいなら

あ、広告編で私に貢のは忘れずにね。 これ不動産投資においてもっとも重要かつ、ぶつぶつ。。それと、書籍にコメントもやってくださいね^^ （ぼろくそ書いてもらっても、一向に構いませんので）