

不況に勝つ！ 渴！！

上手な不動産投資で

大不況時代を乗り切ろう！

～実践編・（１）～

はじめに

最近は世界中のどこを探しても。

不況、不況と叫ばれ続けています。

でも、それは全てに当てはまることなのでしょうか？

不動産投資やFX、株等おおよそ投資と呼ばれるものは世の中に幾つかありますが。

時代が変わっても、投資で儲けている人は、必ずいます。

でも、そんな上手な投資方法なんか知らない。とか、

そんないい方法ならば、誰にも言わないのでは？

そんな話が聞こえてきそうですね。

自分は不動産の売買や、賃貸。

それから、金融の世界で仕事をしていた経験があるものです。

それゆえに恵まれていると思います。そこで！

このレポートで、さまざまな形で。投資の上手なやり方といひましょうか、自分が見て、判断して。

これはどうかな？と思う方法を厳選して、紹介いたします。

但し、以下は免責事項です。

ここでは先に述べたように、投資の上手なやり方や、

投資の成功の確率の高い方法をメインに紹介しているものの、

必ず、不動産投資の成功を約束しているものではありません。

ですから、このレポートを参考にして、あるいは内容を実践して、

それにより損失を被るなどの、いかなる問題の責を負いかねます。

あくまでも、ご参考資料として位置づけて頂きますよう、

よろしくお願いします。

とはいえ、皆さんがあまり知らなかったようなやり方や、

皆さんが広く知っているものの、その本質は何ぞや？

かなり深い部分に絞って説明しているのも、特徴です。

皆さんの、今後の不動産投資のご参考になれば、

これに勝る喜びはございません！！

## 居住物件による投資

### (1) マンション、アパート

#### ・解説

人の衣・食・住に欠かせない、マンションとアパート。

いずれも、昔から不動産投資としてよく利用されているものです。

人が生きている限り、なくなることはありません。

しかし、いざアパートやマンションを建てたのはいいけれど。

人が入らなかったどうするんだ・・・？

投資用マンションを購入して、失敗したら怖い。

こんな不安な気持ち、非常によく分かります。

これから実際に、空いた土地にアパートやマンションを建築して、

不動産投資を考えようとしている人は。

以前に私が書いたレポート「不動産投資～調査編」をご参考にして

頂ければ幸甚です。

このレポートは、あくまでも。

既にアパートやマンションを建築済みの人が。

今後、どうするのか？を解説する為のものです。

## ・サラリーマンの不動産投資

サラリーマンの不動産投資。

この言葉を聞いた人は、まずはどのようなことを思い浮かべましたでしょうか？

ああ、よくあるワンルームマンションの投資ですか。

このようにイメージする人が、沢山いるかもしれませんね。

確かに、それは数ある投資商品のうちの一つです。

しかし、そのワンルームマンションだけでも。

これがなかなか、奥深いものです。

一例を挙げますと・・・

- ・そのマンションの広さは何坪ですか？即答出来ますか？
- ・駅からどの位の距離ですか？
- ・マンション収益率はどれくらいですか？
- ・他のマンションと比べ、どのような特徴（特長）がありますか？
- ・セキュリティはどれ位充実していますか？
- ・周囲のマンションの建築数はどんな感じですか？

・周囲のマンションのテナントの入りはどんな感じですか？

ざっと思いつくまま挙げてみましたが、いかがでしょうか？

実際のところ、もっともっと。

投資するのであれば、チェックすべき項目は甚大にあります。

皆さんの貴重なお金を投資するのですから。

とにかく、ここまでやったか！と思えるくらい、いくら注意しても  
し過ぎる、ということはありません。

ここで、また質問です。

そもそも、なぜこのようなチェックが必要なのか、ということです。

またそれこそが、投資を成功させるコツであり、

結果として最高の方法に結びつくものです。

それでは、その成功の秘訣・キーワードとはなんでしょう？

答えは、実にシンプルです。

**「お客さんが、何を求めているのか？」**

なんと、必要なものはたったこれだけです。

でも、シンプルだからとバカにしないで下さい。

シンプルなもののこそ、非常に奥が深いのですから。

お客さんに喜んでもらうこと。

これは、サービス業や営業をされている方であれば、非常によく分かるところではないでしょうか？

そしてその意味するところも、お分かりかと思います。

大事なものは・・・

- ・ **地域性や、周囲の状況やマンションの建築具合を考えて。**
- ・ **どんな設備やソフトが、その地域に合っているのか。**
- ・ **その為にはどのようなワンルームマンションがよいのか。**
- ・ **地域にピッタリ合った。最有効なマンションがベストです。**

つまりは。いくらワンルームマンションのソフトや構造がよかったとしても、その地域に合ったものでなければ。

単純にマンション購入しただけでは儲からない、ということです。

株を何も考えず、単純に買っただけで儲かりますか？

F Xで相場やチャートを見ずに、投資しますか？

不動産も同じなのです。

以下、自分が考えた方法をピックアップしてみました。

### (基本)

- ・なるべく駅から近い物件が良い。

また駅から物件までの時間はすぐに説明出来なければならない。

- ・インターネット環境が整備されたマンション。
- ・高層階になればなるほど、値段は高くなるが希少価値は増す。

この辺は、投資計画と相談のこと。

- ・駅からどうしても離れる場合は、必ず駐車場付物件を。
- ・付近の店舗状況等をしっかり調べておくこと。

(例・コンビニ、病院、スーパー、飲食店等)

### (サラリーマンの場合)

- ・上記に加え、余裕があるのであれば、家電製品を用意しておくのも一つの方法です。



例えば冷蔵庫、テレビといった最低限の設備だけでもOK.

それだけでもすぐに入居出来るという気持ちになるものです。

(女性の場合)

- ・ 女性の場合、特にセキュリティに気をつけて下さい！

いくらやり過ぎても、し過ぎということはありませんし、

またそれ位の気持ちでないといけません。

- ・ 付近の店舗の状況に加え、警察の場所や、病院の場所。

付近の治安状況も知っておいたほうがいいでしょう。

詳細は、警察庁のHPで出ています。

- ・ (あれば) ウォークインクローゼットがポイント高し。

ちょっと堅い書き方になってしまい、申し訳ありません。

ですが、投資はあなたの大事なお金をかけてするものです。

それだけに、真剣に書かせて頂きましたゆえ、厳しい言い方を

したことは、この場を借りてお詫び致します。

ともあれ、新築ワンルーム投資物件を購入するのであれば。

単純に設備や外観だけで判断して購入したり。

セールスマンの言うことを鵜呑みにして購入する前に。

じっくりと、まずは考えて見てください。

投資には、充分過ぎるくらいの投資計画が必要です。

- ・その物件を購入する際に必要な資金。
- ・そしてどれ位の割合でローンを組むのか。

また、税金対策とどのように絡めていくのか？

- ・客層はどのようなところを対象を絞るのか？
- ・他のマンションとどのように差別化を図って、オンリーワン物件にするのか？

**※現在は不況の影響で、借り手市場となっています。**

この点は非常に大事と言えるでしょう。

- ・数年後のリフォーム等はどう計画しますか？

またその為の資金計画は？

投資マンションを購入したあとは。

あなたもいわば、商売人同然なのです。

いかに星の数ほどあるマンションの中から、あなたの物件を

選んでもらうのか？

ここに書いたことが、少しでも投資に役立てられるのであれば、  
これに勝る喜びはございません。

### <中古住宅>

ここまでは新築マンション、アパートによる投資について書いて  
来ましたが、以降は中古住宅について書きます。

投資物件なのですから、当然。

新築住宅もあれば、中古住宅もあります。

これは自分の勝手な解釈なのですが・・・

中古住宅は、どちらかといえば中級、上級者向きだと思います。

これはなぜでしょうか？

新築のワンルームマンションでは。

階数の違いはあるかもしれませんが、基本的には。

同じマンション内の別の部屋も含めて計算して、おおむねの利回りが出ています。

中古マンション（投資物件）も、利回りが出ています。

基本的に中古物件の方が、新築物件より利回りはいいです。

これは中古物件のほうが最初の購入額が安いからです。

ならば。利回りだけを考えれば、中古のほうがいいのではないか？

こう思う人もいるでしょう。

しかし・・・それだけで購入するのはなかなか危険です。

利回りが良い分、難しさもある、ということです。

ここで、一つの例で考えてみましょう。

あなたが、中古の投資物件の購入を検討しているとしましょうか。

物件は・・・そうですね。中古のアパートとしましょう。

利回りが10%程度の、それなりの物件で。

現状は全ての部屋にお客さんが入っているとします。

(駅近や、その他の要素についてですが、今回は無視して下さい)

・・・賢明な人であれば、どうだろうか??と思ったことでしょう。

利回りよりも、もっと気になる問題があります。

それは为什么呢？

答えは、満室状態である、ということです。

別に、満室であることが悪いと言っているのではありません。

いや、悪くないことこそが問題があるかもしれない。

そう考えたほうがいいのかもかもしれません。

考えても見てください。

投資物件にお客さんが沢山入っているのであれば。

普通は、誰も手放さないのではないのでしょうか。

それはそうでしょう。お客さんが入っているのですから、

寝ていても、毎月安定収入が入ってきます。

そのよう物件を手放すということは・・・

以下のような理由が考えられます。

- ・ **入居中のテナントに問題がある可能性がある。**
- ・ **なんらかの売り急ぐ理由がある。**

このような危険性が含まれている可能性は、否定出来ません。

これをもっと分かりやすく、説明していきます。

具体的に、入居中のテナントに問題があるというのは。

どういうことがあるのでしょうか？

そもそも、部屋が満室であれば、普通は手放しません。

黙っていても、毎月収入があるのですから当然です。

にもかかわらず。手放すのは如何に・・・？

例えば、こんなケースが考えられます。

実際には、ほとんどテナントが入っていなかったアパートだったの

だが、いかにもテナントが入っているように見せかけて。

また、利回りをよく見せる為に、いい加減なテナントを入れている、  
ということです。

例えば。家賃を期間限定でめちゃくちゃ安くしたり。

支払いが危ないと思われるようなテナントを入れたり。

最悪の場合、売れるまでサクラを入居させていて、売れると同時に  
退去させる、といったケースもあります。

危険なテナントが入っているケースもあるでしょう。

ただし、これらはしっかりとした調査をすれば、ある程度は  
避けることが可能です。

少なくともしばらくの間は、24時間体制でどのような  
テナントが入っているのか。

しっかりと調査する必要があるでしょう。

そう、これこそが。

初心者には中古物件は難しい、といえる理由です。

他の理由としては、以下のような理由があります。

- ・ 見えない部分の老朽化が進んでいる。
- ・ 駐車場がなく、テナントが減ってきている。
- ・ 近くにもっと良い条件のマンションが出来た。

他にも当然、色々な理由があります。

こういったトラブルを見破ったり。

あるいは、上手く対処できる人でなければ、中古物件を

投資対象にするのは、あまりお勧めできません。

利回りが高いのには、それだけの理由があるのです。

逆に、だからこそ私は思います。

まずは投資物件の購入の前に、しかるべきブログや、

ホームページで研究することが大事です、と。

そうすることによって、本当の利回り率や何を調査していくべきか。

この物件には、こういったお客が合うのか？

考えられる危険性は何か？

またその対処法は何か？



こういったことが身に付いていき、いつかは投資で。

潤った利益が、手に入るものと思います。

そして、ある程度の内容と、パターンが分かってから。

まずは新築の投資物件から不動産投資を。

始めてみるのがよいのではないのでしょうか？

何事も、まずは第一歩が肝心です。

あせらず、じっくりと進めていきたいものですね。

## あとがきとして

今回のレポートは、かなりの踏み込んだ所まで書いたつもりです。

自分が実際に、不動産賃貸業のセールスマンとして働いた経験から  
業者側から見た視点と。

反対に、アパートを借りた人間としての立場から考えて。

どんなアパートに住みたいか？

どんなマンションに興味を持つか？

両方の視点で見ている分、かなり突っ込んだ内容になっています。

ただし、それだけに。

かなり厳しい表現や、難しいところも多々あるかと思います。

その点については、この場を借りてお詫び致します。

ただし、そもそもの事実を忘れないで下さい。

このレポートは、何のレポートでしょうか？

そう、**不動産の投資レポート、です。**

投資には、利益と損失が付き物です。

不動産投資はどうでしょうか？

この場を借りてお話しますが、不動産投資はおおむね、

ミドルリスク・ミドルリターンと言われています。

もちろん、この不況のご時世です。

成功するためには、かなりの経験と綿密な計画。

そして顧客の心をワン掴みにする要素が不可欠でしょう。

このレポートでは、自身が経験したことの多くを惜しみなく、

紙面の許す限り、紹介させて頂きました。

昨今の景気の乱高下に外れず、不動産の景気も不安定なものとなっています。

しかしです。景気の良し悪しにもかかわらず、実際に不動産を

上手に活用して。利益を上げているところもあります。

景気は、必ず上がり下がりがあるものです。

不況の今こそ、しっかりとした作戦を立てて。

景気が上向きになったら、しっかりと確実な儲けになるような投資プランを考えてみませんか？

不動産は、それだけの価値のある世界であり。

また投資価値のある世界だと思います。

このレポートが、あなたの投資に微力でも。

参考になれば、また幸いに成功に貢献すれば。

こんなに嬉しいことはありません。