

不動産投資 "購入後"の 教科書

不動産投資家が
安心できる
8つのポイント

株式会社和不動産 代表
仲宗根 和徳

クロスメディア・パブリッシング

はじめに

この度は、『不動産投資 購入後』の教科書』にご興味を持っていただきまして、誠にありがとうございます。

私が代表を務める和不動産では、年間100回ほど自社の不動産投資セミナーを開催しています。もともとは、弊社のお客様に購入後のフォローをするセミナーでしたが、新規参加者もOKにしたところ、セミナー参加者の約3割〜4割の方が既に他社で不動産投資を始めている方でした。参加の理由をお聞きすると「買った後にアドバイスが無く、不安で自分で勉強するしかないから参加しました」という声がほとんどです。

結論から言えば、不動産投資は初期の計画に無理がなければ、無理な売却をしない限りメリットがある資産運用です。バブル前に不動産を購入した方はバブルで失敗することなくメリットを感じ、リーマンショックでも不動産オーナーさんの方は問題な



く運用できています。年々、不動産投資に関心が高まっている今だからこそ、弊社のオーナーさんはもちろん、不動産投資で不安を感じているオーナーさんが安心して不動産投資を行えるお手伝いできればと思います、出版することを決意いたしました。

私の財産といえ、不動産投資業界に身を投じてから幸いにも本当に多くの不動産オーナーさんの方との関わりを持つことができ、さまざまなお話を聞くことができたことです。不動産投資のオーナーさんにも上手くいっている方もいれば、あまり上手くいっていない方もいます。当然、上手くいっている方は上手くいっている理由があり、あまり上手くいっていない方は上手くいっていない理由があります。

不動産投資は、難しい投資ではありませんので、初期の計画に無理のない限り、それなりのメリットを享受できてしまうことも問題です。せっかくチャンスがあるのに機会ロスをしている方が多くいるのが現状です。

また、不動産投資は、投資というよりは事業という側面が大きいため、多少の手間がかかります。その手間を惜しまず物件を育てている方は、例外なく多額の家賃収入を得ていることも見逃せません。つまり、やり方さえわかれば成功する確率がより高

まるということです。

そして、やり方がわからない方は、せっかくの資産を上手く活用できていないのもったいないところです。不動産投資は、買うことがすべてではありません。買った後に何をするかで大きく結果が変わります。

本書では、基本的なことからはありますが、購入後に何を行えばよいのかをご紹介します。成功されているオーナーさんからすれば非常に当たり前のことかもしれませんが、これから不動産投資を行う方や不動産投資を始めたけど悩みを抱えている方にとって、ひとつでもお役に立てるよう書き進めてまいります。



C O N T E N T S

第1章 「買って終わり」のオーナーが投資に失敗する

なぜ世の中の不動産投資書籍は、買うことばかりを指南するのか? ————— 18

経営者になれ! 不動産投資は「事業」 ————— 20

目標なくして成功なし。目標達成に必要なものとは? ————— 22

成功者がやっている「目標達成の方程式」 ————— 24

ローン15倍! 不動産投資を「スピードアップ」 ————— 27

長期間融資を組むことの優位性 ————— 31

目標達成の最重要項目「購入後の投資戦略」 ————— 33

第2章

不動産投資家が安心できる8つのポイント

成功しているオーナーの共通点 ————— 38

成功のポイント①

40

ほとんどのオーナーが帳簿をつけていないという現実 ————— 41

帳簿でお金の流れが見えてくる ————— 43

成功のポイント②

46

繰り上げ返済でキャッシュフローを増やす ————— 47

家賃は下がるのを待たず、自分から上げる ————— 49

成功のポイント③

52

限界までローンを組んだ後でもキャッシュフローを増やす

53

借入額と収入の増加は比例する

55

金融機関は不動産投資ローンに前向きになってきている

56

成功のポイント④

58

購入後こそ効果的な資金活用のタイミング

59

成功する人ほど、内装にこだわる

60

原状回復時に二工夫

61

成功のポイント⑤

64

家賃をより高くする努力と投資を惜しむな

65

ストロングポイントを作り、家賃を高くする ————— 66

売却時にも家賃アップの効果あり ————— 68

成功のポイント⑥

70

プロを味方に！不動産会社との二人三脚で情報格差を埋める ————— 71
賃貸需要があり物件供給が少ないエリアをピンポイントで狙う ————— 73

成功のポイント⑦

78

ストーリーで考え、出口を決めることが大切 ————— 79

成功のポイント⑧

82

中古物件の成功は、売却理由の分析から ————— 83

中古物件を購入する際のチェックポイント
—— 84

中古物件市場の最近の傾向
—— 86

第3章

不動産投資成功のために 必要な5つのスキル

無知で成功するほど、不動産投資は甘くない
—— 90

成功するために必要な5つのスキルとは
—— 91

成功のためのスキルその① 貯金力

94

年金制度は崩壊へのカウントダウンが開始
—— 95

不動産投資があなたの30年後を救う
—— 96

頭金10万円からでも不動産投資は始められる ————— 98

30歳、貯金額300万円が始め時！ ————— 100

口座は分ければ貯金力が上がる ————— 101

成功のためのスキルその② 会計力

104

不動産オーナーに必要な4つの会計力 ————— 105

不動産投資成功のために、

最低限把握しなくてはならないもの ————— 109

「利回り」はあてにならない ————— 110

不動産所得にかかる税金 ————— 112

大切なのはゴールをイメージした目標設定 ————— 113

会計力のベースは「帳簿」にあり ————— 115

成功のためのスキルその③ 投資判断力 116

そもそも「投資判断力」とは？ 117

今、買うべき物件は？ 118

不動産投資としてワンルームがなぜいいのか？ 119

必要なのは「戦略」と「アクション」 121

不動産投資に「レバレッジ」がかけられる理由 122

レバレッジ効果を示す「ROE」 124

追加購入は得か？ 126

投資結果こそ、あなたの財産になる 127

成功のためのスキルその④ 予測力 128

これからの不動産投資トレンドを知るために 129

物件に隠された過去を知る 130

東京五輪、アベノミクス効果 132

人の流れから今後の需要が見えてくる 135

特区で進む規制緩和 137

売買で最も重要なのは相場を意識すること 138

成功のためのスキルその⑤ 行動力 140

〆周りと一緒にではいけない 141

頭でっかちは一生成功しない 142

行動することから得られるもの 143

第4章 なぜ「帳簿」をつけている人は成功するのか

成功の力ギは「帳簿」にあり——146

帳簿をつける必要性——148

不動産投資は「事業」。

企業において帳簿はむしろ当たり前——149

必要な情報を精査すれば、帳簿管理も簡単——150

お金の動きを把握する2つの帳簿——151

帳簿は目的を叶えるためのもの。

そのために短期、中期、長期の目標設定を大切に——156

第5章

相続税対策が与える

1 R不動産投資への影響

相続税改正の影響とは ————— 160

法改正により課税対象者が増える ————— 161

相続税対策資金の東京流入 ————— 164

相続税対策には「貸家」であることが重要 ————— 167

タワーマンションなら上層階が狙い目 ————— 170

法改正は、不動産投資にとって追い風になる ————— 172

おわりに ————— 173

