



倉橋隆行 (くらはし・たかゆき) 株式会社シー・エフ・ネットズ代表

不動産コンサルティングを中心に活動。不動産投資や相続対策、土地有効活用に精通している。著書に「不動産投資、成功の方程式」(朝日新聞出版)などがある。

### 家賃が収入となる シンプルな投資

二〇一〇年、日本のGDP(国内総生産)は中国に追い越されてしまったといわれている。今後、右肩上がりの経済成長が期待できないなか、積極的な資産運用に目を向ける人が少なくない。資産形成といえませんが、安定度抜群の預貯金が思いつく。しかし、低金利が続くこの状況下、利息を生活の糧にするという発想は成り立ちにくい。そこで考えたいのが、株や債券、不動産などへの投資である。なかでも不動産投資は近年、一般のビジネスパーソンも注目するものの一つだ。

個人が不動産投資をするメリットについて、不動産コンサルタントの倉橋隆行氏は次のように語る。

「例えば株やFX(外国為替証拠金取引)などへの投資では、短期売買により利益を得ることができるでしょう。これらは換金性に優れているのが大きなメリット。しかし、刻一刻と変わる相場などを常にチェックしようと思えば、相応の手間も必要となります。」

一方、現在の不動産投資は長期保有による利益を目的とするものが一般的です。メリットは、所有することで「毎月一定の収入」家賃を受け取れるということ。いったん借りてもらえば、決まった収入がある。いま、この安定性に多くの人々が注目しているのではないだろうか。

変様するマーケットで、いかに周囲と差をつけるか!

# いまこそ、賢く引き出す 不動産の力

不動産投資、運用のポイントとは、対象となる物件や土地が持つ力を最大限引き出すことにある。そのために投資家がすべきことは何か。不動産コンサルタントの倉橋隆行氏に聞いた。

実際に欧米では、不動産投資は「最もリスクが少ない投資」といわれることもあります。

不動産投資といえは、高額な資金が必要と考える人も多いかもしれない。しかし最近では、頭金を一、二割程度用意して、残りをローンにして開始する人も珍しくない。一定期間、家賃収入の大部分はローン返済に回ることになるだろうが、ローンが終われば、家賃は自分の利益になる。そうした意味では、実に「シ

ンプルな投資」である。ただ、比較的安全性が高いといっても、やはり投資には違いがない。リスクを最小限に抑えるためにどのような点に注意すべきなのだろうか。

## 不動産投資、運用は「商売」をする発想で

倉橋氏が、ポイントの一つとしてまず挙げるのが「物件の立地」である。どの

### 不動産投資・運用の成功のため 押さえておくべき「5つのP」

- Place** 言うまでもなく、不動産の投資や運用において、「場所」は最も重要な要素の一つ。駅からの距離や周辺環境など、場所の特性に合った物件であるかどうかで成果を左右する。
- Price** 想定利回りや収益予想も重要だが、そのベースとなるのは賃料収入。立地や物件内容、周辺相場などから、どれくらいの賃料が設定できるのか冷静に見極める必要がある。
- Product** 建物の立地は変えられないが、例えば間取りを市場ニーズの高いものに変更したり、室内に棚を設置して収納力を上げたり、工夫しだいで物件の価値を高めることは十分可能。
- Presentation** せっかく魅力のある物件も、適切なプレゼンテーション、つまり広告活動ができていなければ収益にはつながらない。また室内外の清掃など、借り手目線の物件管理も必須。
- Partnership** 長期的な視点で求められる不動産の投資や運用。その時々状況に合わせて、適切なアドバイスができるプロの存在は大切になる。パートナーの評価基準としては、「実績」が重要。

【不動産投資、成功の方程式】(倉橋隆行著)などを参考に作成。

### 不動産会社の 実績を確認する

加えて大切なのは不動産会社との関係だ。購入から管理まで長く付き合うことになる不動産会社は、自分の資産を託す大切な生涯の伴侶である。

売ったら「終わり」、建てたら「さようなら」。このような不動産会社を選んでしまつては、いずれ投資が下降線をたどる可能性は高い。では、どのようにして不動産会社を選べばよいのだろうか。倉橋氏はこう語る。

「第一にチェックしたいのは実績です。長年にわたつて、営業を続けている企業であれば、売れ続ける、管理し続けられるノウハウを多く持っているはず。困ったときには、すぐに相談相手になつてくれ、的確なアドバイスももらえるでしょう。」

そして、実績を把握するために必要な行動が、「その会社が管理を手がける不動産を必ず自分の目で確認すること」だ。不動産を購入するにしろ、土地活用で賃貸物件を建てるにしろ、現地で実際の状況を確認すれば、プロパティマネジメント能力のみならず、その企業の業務への姿勢も読み取れるからだ。

現地に行く場合、例えば次のようなことをチェックしたい。

エントランスにチラシが落ちていないか、敷地に長い草が生えていないか、自転車置き場が散乱していないか、など。空室があるかどうかといったことも、外から見ればある程度分かるだろう。

日常の管理がきちんとできている会社ほど、売るとき、建てる時にも細かなところに配慮した説明やアドバイスをしてくれるものだ。

このように見てくると、不動産投資、運用のポイントは、通常のビジネスを行う上で心がけるべき「当たり前」のことであるともいえる。自ら手に入れた確かな情報をもとに、現在と将来の状況をきちんと見極め、戦略を練る。不動産投資は、決して特別な人のための特別な行為ではないわけだ。

「不動産投資の多くは、短期に成果を出すものではありません。二〇年、三〇年のスパンでようやく利益が出るものです。ですから、決して焦らないこと。年金を受け取る際に、一部上乗せして収入がある。例えばそんなふうと考えておくのが、考え方としては適当です。短期で利益が出るように見えるものは、どこかに落とし穴があるかもしれません。次世代に資産として残せる不動産のメリットを享受するためにも、長期的な視点は肝に銘じておきたいものです。」

数ある投資対象のなかで、現在不動産が重要な選択肢の一つになっていることは間違いないだろう。自分はこのように目的で、どれくらい収益を目指して投資を行うのか。人まねではなく、まずはそこから、じっくり検討してみる必要がありそうだ。

