

2012年(平成24年)6月4日

不動産投資を成功に導くには、投資の原理原則や考え方、さらに投資の指標やモノサシを知ることが大切だ。不動産会社や住宅会社の言うままに物件を購入、あるいはアパートを建築して、最初こそ満室だったものの数年後には空室だらけになって行き詰るケースは枚挙に暇がない。とくに不動産投資は、投資先を決めれば後は市場任せの株式投資やFX投資と違って、中長期に賃貸物件を経営することでのリターンを生み出す、いわば「事業」。事業にかかわる知識やノウハウを身に付けることで、自ら投資リスクを軽減できるのが妙味だ。最近では投資理論や不動産の知識を積極的に学んだり、投資に役立つ資格を取得するサラリーマン投資家も増えている。

## 不動産投資に役立つ「資格」は？

不動産投資コンサルティング会社、CFネットのゼネラルマネージャーである猪俣氏は、サラリーマンなどの個人投資家にコンサルティングを提供する一方、自らも不動産投資を実践する投資家だ。

### 『会計・税務』『建築関連』『宅建』

# お金の流れつかんで 投資の選択肢も拡大

不動産・投資関連で23の資格を持つ 猪俣氏に聞く  
CFネットゼネラルマネージャー

投資家や賃貸オーナーに投資を勧めるのが「会計・税務」「建築関連」の知識と、「宅建」の取得。会計や税務の知識があれば、賃貸事業にかかわるPL(損益計算書)やBS(貸借対照表)が理解できるようになり、事業として行う賃貸経営の資金調達や運用状況を具体的な数字を通して把握することが可能だ。少ない広告に表される投資判断する投資家とは大きな差が出ることは言うまでもない。会計関連の知識は簿記の勉強をすることで吸収できる。

「建築知識」として、一般的にはとっつきにくいイメージがあるが、「建築士資格の参考書で勉強できる」「賃貸マンションなどのRC系の知識なら1級建築士用、木造の知識は2級建築士用の参考書が役に立つ。

「宅建」については、バリユアアップによって格段に価値が高まる物件を競争相手なしに有利に取得できる道も開け、業として行う賃貸経営の「投資の引き出しが格段に増える」。

「不動産会社の営業担当に向かつて宅建資格をひけらかす必要はないが、持っていることをさりげなく示すだけで、営業担当にはそれなりのプレッシャーになる。投資に向かない物件を紹介されるといった確率は格段に下がった。

ほかにも、物件取得後の管理や運用に役立つ消防設備点検士といった「即戦力」になる資格もある。この資格を持っていけば、賃貸物件に求められる年2回の消防点検や3年に1回の届出を自分で行うことが可能。コスト削減とともに、物件を自ら点検する機会にもなりそうだ。

■有利に物件取得も  
「建築関連の知識は、投資する物件の選択肢を広げるのに役立つ」。例えば、抜群の立地を持ちながら、建物の老朽化が激しい物件があった場合、一般の投資家がすべにあきらめるのに対し、建築知識のある投資家は建物の再生は可能なのか、可能だとすれば概算でいくらかかるのかを算出することが可能だ。場合によっては、バリユアアップによって格段に価値が高まる物件を競争相手なしに有利に取得できる道も開け、業として行う賃貸経営の「投資の引き出しが格段に増える」。

■一目置かれる存在  
宅建主任者は不動産全般と不動産取引に欠かせない法律(民法)知識が身についてくだけでなく、「宅建を持つこと」(改訂版)『住宅新報社』は、このCPMが使う投資理論を日本に当てはめた一冊。

CFネットが開く投資家やオーナー向けセミナーも、すべてCPMの理論にそった内容になっている。

猪俣氏によると、不動産投資は知識を身に付ければ身に付けるほど、「買える物件がなくなる(投資にふさわしい物件がない)」「という足踏み状態に陥るのが一般的。しかし、さっさと深い知識やノウハウを学ぶことで、例えばポートフォリオ理論でリスクを分散したり、バリユアアップで価値を高めたりと、投資の突破口を開くことができる。



猪俣淳氏

猪俣氏が保有する主な資格

<p>【不動産関連】 宅地建物取扱主任者 不動産コンサルティング技能登録 相続アドバイザー 管理業務主任者 賃貸不動産経営管理士 賃貸住宅査定主任者</p>
<p>【投資関連】 CPM(米国不動産経営管理士) CPM講師 CPM採点官 不動産証券化協会認定マスター CCIM(米国認定商業用不動産投資メンバー) 不動産アナリスト</p>
<p>【会計・税務】 日本FP協会認定AFP ファイナンシャルプランニング技能士</p>
<p>【建築関連】 1級建築士 住環境測定士補 防火管理者 ハウジングプランナー 住宅メンテナンス診断士 震災建築物応急危険度判定士</p>
<p>【保険】 損害保険リテール資格 生命保険募集人資格</p>

PLとBSを理解  
そんな猪俣氏が不動産

### ■ベストは「CPM」

一方、資格取得のハードルは低くはないものの、猪俣氏が最も勧める

「誰かにお任せでなく、自分で投資という車を運転するのが不動産投資」。事故を起こさないために最低限の知識の習得は必要だ。