

どうも気分にもうがある人へ。「やる気UP」の秘訣、教えます!

仕事には人を成長させる力がある

PHP Business

# THE 21

特別インタビュー

植木義晴

日本航空社長

菊間千乃

元アナウンサー・弁護士

山本昌

プロ野球選手・中日ドラゴンズ



03

2015

No.364  
PHP INSTITUTE

ざにじゅういち 定価566円

総力特集

## 今すぐ

ここまでわかった!  
モチベーションの仕組み

# やる気を 出す方法

達人たちのノウハウから、科学的・心理学的アプローチ、  
元気が出る「言葉」まで、気まぐれな「やる気」を徹底分析



特別インタビュー

小暮真久 (TABLE FOR TWO International 代表)

林 高生 (エイチーム社長)

澤口俊之 (脳科学者)

名越康文 (精神科医)

棚橋弘至 (プロレスラー) ほか

19人の達人に学ぶ

「モチベーション術」



巻頭インタビュー

鈴木おさむ

カッコ悪くても「仕事がほしい」と  
言える人が成功する



特別企画

これで「老後」も安心できる

40代からでも間に合う!

「初めての投資」講座

# 不動産投資最前線

## 収益不動産で人生に潤いを 利益の最大化を目指すアパート経営術 いま関西の中古二棟買いが熱い！

アベノミクスの経済政策による景気回復への期待感や、今年1月から始まった相続税増税などを受け、ますます注目を集める「収益不動産」。その中でも「関西・中古二棟アパートマンション」の収益不動産を推奨するのが大和財託株式会社の藤原正明社長だ。

同社の不動産投資に関する考え方は一貫している。収益不動産を扱う会社の多くが全国各地の物件を取り扱っている中、同社では取扱いエリアを、京阪神を中心とした関西圏に限定、その理由をこう話す。「首都圏では新築、中古とも



### 藤原正明

大和財託株式会社 代表取締役

物件価格は高騰しています。ですが、物件価格の高騰は利回りを下げ、投資効率を悪くするため、他者に貸して賃料収入を得る「インカムゲイン」狙いや、将来の資産形成を目的とする投資家には逆効果になります。物件価格の先高値や自分が住みたいエリアへ投資に適したエリアという安易な考え方は排除しなければなりません。実際、関東在住の不動産投資家の多くは首都圏の利回り低下を嫌い、地方都市に新たな活路を見出しているという。

「札幌と福岡はすでにマーケットが供給過多に陥っています。入所者獲得コストの増加による収益性の低下が進み、投資対象エリアとしては厳し！」

そこで「人口・経済・不動産市況」で首都圏に並ぶほどポテンシャルが高いのが関西だ。賃貸需要も底堅い状況が続き、ほ

とんどの地域にお宝物件が眠っている。藤原社長自身も事業家として投資成果を確実に挙げてきたからこそ、関西を創業の地を選んだ確たる背景がある。関西エリアに特化することで賃貸需要や家賃相場などを詳細に把握でき、利益の出せる物件のみを厳選して提案



リフォーム・リノベーションで入居率UPも可能

できる体制が魅力的だ。そして、藤原社長曰く、失敗しない不動産投資には中古二棟買いがベストだという。「失敗が最も多い新築区分、利益が出づらい新築一棟、投資効率が悪い中古区分を避け、安定収入や資産形成としておすすめているのが「中古二棟」リスクを抑え、利益を最大化できる最適な不動産投資法であると確信しています」

新築物件は、賃料が経年により平均10〜20%以上下落する。「新築プレミアム」の喪失は、利回りを低下させ、借入れの返済を厳しくする要因になりかねない。

将来、大幅な賃料下落が発生しにくく、区分所有のよう空室リスクが少ないことに加え、手続きの手間やリフォームの自由度などの観点から見ても「中古二棟」に軍配が上がる。何より投資効率が極めて高いことが最大の利点だろう。

いざ収益不動産を購入しても、それだけで定期的な収入を得られるわけではない。空室対策を厳しくする必要がある。

策は？管理は？ぶつかる壁はまだ多い。しかし、同社独自の管理手法である「天和式プロバティマネ

ジメント型賃貸管理システム」なら心配はいらない。「入居者募集には自信があります。仲介店舗を持たず管理に

徹底することで、中立的な立場で数多くの仲介店舗に募集をお願いできます。また、入居者が決まった際にオーナー様から支払われる広告料を一切受け取らず、すべて仲介店舗にお渡ししますの

わけだ。さらに、同社では管理会社ならではのといえる管理費も含めたリアルな数字をシミュレーションし、必ず提示している。「表面利回り」に惑わされ、蓋を開けてみれば・・・というありがちなパターンを回避するために「実質的な」利回りを見極めるのは鉄則といえる。

事例から導き出される、藤原社長直伝の「4つの法則」を中心に、これから始めたい人の「なぜ？」に答える情報が満載の入門書として好評の1冊。全国書店にて発売中だ。



「はじめての不動産投資成功の法則」  
藤原正明著/幻冬舎  
本体1,300円＋税  
その他成功事例など盛りだくさん！  
リスクを抑えて利益を最大化する  
アパート経営成功への道しるべを  
大公開！

### 不動産投資の原理原則 「4つの法則」

- 1 エリア選定の法則**  
地方大都市が狙い目。利回りは10%以上を最低条件とする  
不動産投資は物件購入時に成否が分る  
投資エリアは人気エリアを避けない  
関東圏より利回りが2%以上高い関西圏が狙い目
- 2 物件選定の法則**  
初めてのアパート経営は「中古一棟」買いがベスト  
収益物件は売却することを考慮して選ぶ  
利益が出にくい新築物件には手を出さない  
安定収入・節税効果なら「中古一棟」経営  
大規模修繕済みの再生物件に注目
- 3 資金調達の法則**  
利益最大化のための融資条件を見極める  
不動産会社の紹介で優良な融資を受ける  
融資を受けやすい人と貸付にくい人の違いは？  
投資の総額によって付き合う金融機関を変える  
金利にこだわりすぎないほうが優良物件を買える
- 4 管理運営の法則**  
収益物件に特化した不動産会社を探す  
面倒な管理運営は管理業務に特化した会社に委託する  
信頼できる不動産会社を選ぶ10のチェックポイント  
入居率98%を実現する管理手法とは？  
高所得者は資産管理法人を設立したほうが節税になる

「収益不動産は購入してからが本番です。当社は自社で管理ができる物件だけをご紹介し、目的の届かない他都市を扱わない関西特化型の賃貸管理が98%という入居率を実現する秘訣という

「当社では、多くの金融機関とつながりを持っていくことで、一般的に融資が困難な案件であっても、有利な条件で借入ることができるケースもあります」

こうした失敗しない不動産投資を可能にするノウハウを惜しげもなく披露しているのが「はじめての不動産投資成功の法則」(幻冬舎)だ。失敗・成功

「当たり前のことを当たり前」に、圧倒的に続けていくことが皆権のお役に立てる唯一の方法だと信じています。まだまだ関西には利回りの高い物件が残されていますので、関東在住の投資家様にも積極的にご提案していきたい」

不動産投資を行うということとはひとつの事業であり、事業の成功には良きパートナー選びが必須。「関西・中古一棟アパートマンション」にピンときた方は、是非一度問い合わせを、必ずや人生に潤いを与える優良物件に出会えるだろう。