

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5383)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

オーナー・投資家

CFネット流 稼穡

「高利回りで必ず儲かります」といった甘い言葉に踊らされた結果だと思っ。そもそも、「必ず」や「異常な高利回り」は投資話ではなく、「嘘の儲け話」なのだ。
投資話で理解しなければ

新聞やテレビで毎日のように「何々の」投資話でまされたという報道を見聞きする。その被害総額も通常では考えられないほどの金額である。
統計によると、被害にあつた人の6割が60歳以上の高齢者であり、7割が女性と

不動産投資に必勝法はないが多勝法はある 76

ならないことがある。それは投資の世界には必ず儲かる「必勝法」はないということである。
投資の世界で比較的安全と言われる不動産といえども「必ず」はない。言われるように「比較的安全」なだけであって、「必ず」ではない。

将来変化をあらかじめ予測 変化へ対応度高めてリスク軽減

投資の世界で唯一無二の安全資産と言われているのは「国債」だが、この国債でも今では安全資産(「必ず」)とは言い難い状況になっている。
投資を行う上での常識は、リスクとリターンはトレードオフの関係にあるということ。「ローリスク

にはハイリスク」。基本的にはハイリスク。基この投資上のリスクとは、将来収益の不確実性を指す。どんなに小さなリスクであっても、ローリスクが伴う。それ故に「必ず」は存在しないのである。不動産投資は国債よりも

明らかに多くのリターンが期待できる投資だ。ということは、国債よりもハイリスクということになる。したがって、「必ず儲かるから不動産投資をしたつもりなのに……」と言つ人がいるが、不動産投資も「必ず」儲かる投資というわけではない。

「投資」ではない。「必ず」を求める人は「投資家」とは言えないのだ。
では「不動産投資」は「不動産投機」なのかといえは、実はそういつわけでもない。ほかの投資と同じく「必勝法」はないものの、やり方や、考え次第で「多勝法」にたどりつく可

能性は十分にある。先ほども述べたように、リスクとは将来収益の不確実性である。要するに、将来の不確実さをある程度予測したり、また市場の変化に対応できれば「勝つ」可能性は高まるのである。投資に不適格な物件を見極めることも重要だ。そのためにもどのようなことを

心掛けるべきなのか。不動産投資の本質を理解し、マーケット動向を把握するには、「自分に合った」会社を探し「信頼できるパートナー」を探ることが重要になる。
そもそも、インカム狙う長期的な不動産投資は投資よりも経営的な要素の方が大きい。したがってプロパティマネジメント(PM)的な要素を含んだ会社が適している。さらに、自分の投資目的を良く理解してもらうことも重要だ。

「リスクを取る以上、失敗はある。しかし、リスクを恐れては成功もない」。ただし、成功の可能性を高めることは十分できるのだ。
大貫一生(CFネット経営企画室長)