

# 週刊住宅

株式投資にしても不動産投資にしても、投資理論の勉強はかなりの難しい。もともと、どちらの投資論とも海外から来ているものが多いため、カタカナなどの専門用語も少なくない。もちろん、難しいのは用語だけではなく、複雑な計算など



も多い。  
 こうした理論は分かってくると面白くなるのだが、投資について勉強すればするほど難しい方向へ向かうことが多くなる。複雑な理論や方程式を丸暗記することが成功の近道のように思えてくるためだ。ビジネス

## 不動産投資は「現場」を見よう

79

スクールなどで勉強しているのと隔りがちなケースであり、難しく複雑な方法や理論は簡単な方法よりも価値があるように思えてしま

確かに複雑な計算を駆使できれば、より成功する可能性は高まるだろう。知らないより知っている方が良

でも道一つ隔てるだけで人気が異なる。とても人気があるエリアの物件でも、わずか10%違っただけで、入居率に差が生じることもあるのだ。

また、個別の土地や建物によっても人気が差が出ることもある。平均を求めたデータでは推し量ることが

簡単なことだが「現場を見に行けばいい」。プロの不動産業者でも何度も現場に足を運ぶ。物件が出れば現場に足を運んで、物件や周辺を確認して、分らないければ地元の不動産業者に聞き込みをする。

半日くらい現場に立つ

## データでは見えない現実

### 現地調査で投資理論を補強

いことであるに違いはない。ただ、不動産投資についてはもっと簡単なところ

に実は答えがある場合があるのである。

例えば、投資対象物件を選ぶ際にはデータや複雑な収益計算をすることも大事なのだが、不動産には株式と異なってエリア特性という属性がある。同じエリア

できない場合も多々あるのだ。

マンションやアパートの管理状態も同じだ。いくら築年数が浅くても、修繕積

では、何をすれば良いの

況と勉強した理論とを組み合わせることで、さらなるお宝物件を見出すこともできるのだ。

もっと簡単にできることもある。広告に掲載する物件写真の角度や募集広告の構成をはじめ、物件の魅力を伝えるキャッチコピーひとつで成約率に大きな格差が出る。

残念ながら、良い物が必ず売れる時代ではない。プロモーションが空室対策に影響することもある。こうした業務に日常携わる不動産業者の仕事は、地道な作業がほとんどである。

難しい理論も大事だが、「現場力」をもっと使いこなすと、成功する可能性は大きく高まる。  
 大貫一生(CFネットワーク 営企画室長)