

過刊佳字

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難しい。むと もと、彼らの投資論とともに、海外から来ているものが多く、いため、カタカナなどの専門用語も少くない。もちろん、難しいのは用語だけではなく、複雑な計算など

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

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
また、個別の土地や建物によつても人気には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

周辺を確認して、分からなければ地元の不動産業者に聞込みをする。

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ヤツチコピーひとつで成約率に大きな格差

でも道一つ隔てるだけで人だろう

況と勉強した理論とを組み

このした理論は分かつて
みると面白くなるのだが、
投資について勉強すればば
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つに思
えてくるためだ。ビジネス

い」とあるに違はない。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、何をすれば良いの

マンションやアパートの管理状態も同じだ。いくつも年数が浅くても、修繕積立金や長期修繕計画にも問題がなくとも、実際の管理状況や管理体制はデータからは分からぬケースは少なくない。

で 日当たりや交通量、人の流れなどを調べる。空き状況も周辺を歩いてライバル物件の実際の空室状況を確認する。こうすることによって統計上のデータとのずり合わせもできるし、実際に自分が見えたかった投資方法や対策も自然と見えてくる。

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」をもつと使いこなすと、成功する可能性は大きく高まる。

データでは見えない現実
現地調査で投資理論を補強

現地調査で投資理論を補強

ロモーションが空室対策に影響する二点もある。一つ

データでは推し量ることが
半日くらい現地に立

ついで成約率に大きな格差が出る。が
残念ながら、良い物が必ず売れる時代ではない。ア

また、個別の土地や建物周辺を確認して、分からずによつても人気に差が出るければ地元の不動産業者に二事がある。平均を求めた聞き込みをする。

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ギャッち「」ひ

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

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。物件が出れば現地こまめに見て、勿論だらう。

況と勉強した理論とを組み合わせることで、やがてあるお宝物件を見出していくんだ。
さうなのだ。

築年数が浅くても、修繕計画を立てるべき理由

確認する。「JG-する」と
統計上のデータとの通り
わせもできるし、実際に日
本では図面上だけでは見え
なかつた投資方法や対策も古
い見えてくる。

環境力をもって使いなすと、成功する可能性は大きく高まる。

では、何をすれば良いの

実際に確認した物件の状

大賀一生（CFネット
営企画室長）

「現場力をもつて使いこなすと、成功する可能性は大きく高まる。」