2014年（平成26年）3月10日号
NO.2622　（毎週月曜日発行）
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(5363)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/

週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾　102

不動産投資は〝不労所得〟か？

不動産投資は「不労所得」と言われている。漢字が示すまま考えれば、労働せずに得ることができる所得となる。

多くの不動産投資家も同じように理解している。不動産投資は「労働なし」で得られる所得であり、一度購入すれば購入前に投資分析した収益が、何もせず、しかも安定的かつ永続的に収益を得ることができ、バラ色の投資人生が待っていると。

現状はどうであろうか。

不動産投資は「株」「金」「債券」などと比べ、経営的な要素がその後の投資成果に大きく影響を与える。

不動産投資セミナーは、収益が前提での投資指標からいセミナーも見られる）将来の投資の実効性を見出すものが多い。もちろん取得前の投資分析は重要であり、不動産投資をするのであれば最低限の知識として必要である。

入口で投資不適格な場合には、その後の投資において

競合と競う〝経営努力〟が必要

プロに委託する手法も

プロパティーマネジメント会社の責任者をし、また多くの管理会社を視察した経験から、投資不動産を適切に運用することは激務であると断言できる。ライバル物件との競争も激しい。少しの油断から取り返しのつかない事態に直結することになる。実務を多く経験している立場からすれば、「不労所得」とはほど遠いのが現状である。「多くの労無くしては所得が不入となる」と考えることが正しい。

不動産投資は一般的な投資である「株」「金」「債券」などと比べ、経営的な要素がその後の投資成果に大きく影響を与える。

不動産投資セミナーは、収益が前提での投資指標からいセミナーも見られる）将来の投資の実効性を見出すものが多い。もちろん取得前の投資分析は重要であり、不動産投資をするのであれば最低限の知識として必要である。

入口で投資不適格な場合には、その後の投資において

ての挽回は困難なこともある（もちろん騙されないためにも勉強は必要である）。ただ、計算はあくまでも予想や予測であり、収益が確約されたものではない。

予想、予測に近い値、またほぞれ以上の値を得るためには、どのようにすれば良いのか？　それは、購入後の運営（経営）を勉強し、一生懸命労を惜しまず働くことである。

不動産投資は会社経営と同じと言える。ワンルームであろうと、一棟マンションであろうとも、変わりは

ない。会社の利益の最大化を図るためには社長（この場は投資家または大家）が「不労」で儲かるはずはない。社長が仕事に身が入らず遊んでいたらその会社はどうなるのであろうか。

どんなに入口の指標のよい投資物件（会社）を購入（M&A）できたとしても、投資家（社長）の経営的手腕が発揮されなければ投資は失敗する。

市場には多くのライバル物件がある。その中には不動産経営の「プロ」が経営している物件も多い。

自分の経営している投資物件が収益を上げ続けるためには「一生懸命働くこと」が重要である。もし経営的努力ができないならば、速やかに「不動産経営」のプロに委託することをお勧めしたい。

CFネッツ　経営企画室
長　大貫一生

～CFネッツセミナーのご紹介～
不動産のプロを育てる！
「不動産コンサルタント養成講座」14年4月～15年2月（各回1泊2日、全9回）9組限定。詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/