

人間関係がラクになる! 仕事がうまくいく! 使える「心理学」

仕事も人生も後悔したくない人へ

PHP Business

THE 21

平成30年3月10日発行 毎月1回10日発行 第35巻第4号 昭和60年1月22日第三種郵便物認可

特別インタビュー

中野信子

脳科学者

脳科学者が語る「妬み」の正体

DaiGo

メンタリスト

人間関係のストレスをなくす
とっておきの方法



総力特集

すぐに使える

心理学

嫌な相手も
思い通りに
操る!

一瞬でYesを引き出す

交渉で99%勝てる

相手の本音がわかる

ムカつく相手を遠ざける

初対面で好感を持たれる etc.



大澤孝征

弁護士

元検事が語る
「相手を落とす心理戦術」

大人のケンカで負けない
「黒い心理学」

マネー特別企画

始める前に必ず知っておきたい!

「不動産投資」の基本とコツ

特別企画

効率的&疲れない!

「できる人」の
スマート出張術

04

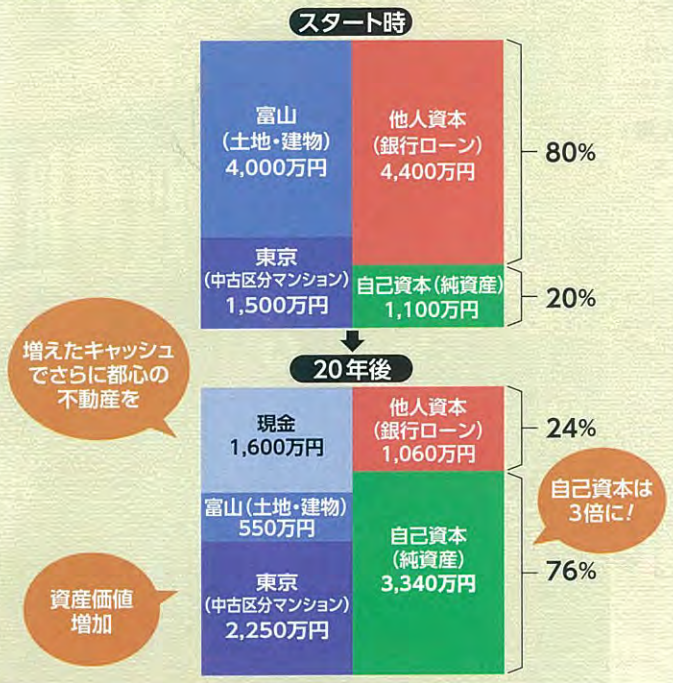
2018

No.401
PHP INSTITUTE

ざ・にじゅういち 定価 630円



富山と東京を「合体」とすると……



これが「富山—東京」二刀流投資だ！



どの再投資をすること、いつまでも魅力を保つことができず。逆に言えば、再投資をしないと魅力が失い、空室が増えたり家賃が下がったりして、インカムゲインがずるずると減っていく。すると、さらに再投資に回すお金がなくなる……。

まさにこれこそが、私がバブル後に陥った状態なのです。当時、最大三十八億円を借りて物件を建ててまわりました。そして、それがごとごと裏目に出て、資金繰りの恐怖に直面することになったのです。その後、なんとか立て直すことができたのですが、その際の苦しみを考えると、「同じ思いを人にさせたくない」と強く思うのです。

二刀流だからこそ成長スピードが加速する

では、いよいよ「二刀流投資」について具体的に紹介したいと思います。まず、ひと言で言ってしまうと、「地方でキャッシュを蓄え、値上がり期待できる都心に投資する」というモデルです。

地方の魅力はなんと言っても利回りの高さです。ただし、地方といってもどこでもいいわけではなく、やはり慎重に土地を選ぶ必要があります。その点、

今元気がなのが富山です。新幹線開通効果もありますが、古くからの薬売りの伝統があるため、製薬会社が多い他、電力の安さもあり製造業が盛んです。やはり、産業基盤が安定している都市は強いのです。利回りが高い富山の不動産から得られる収入で、キャッシュフローをコツコツ積み上げていけば、万が一の債務超過の場合にも安心です。

とはいえ、いくら富山であっても、資産を形成するにはそれなりの時間がかかりますし、貯めたお金を寝かせておくのももったいない話です。そこで同時に、「東京」の不動産にも投資するのです。確かに東京の不動産は高値が続く、利回りは低下しています。ですが、東京の魅力はなんと言っても、キャピタルゲイン。つまり、資産価値の上昇が見込まれることです。

先ほど、「黙っていても地価が上がる時代ではない」と言いましたが、東京だけは例外です。中でも都心五区(千代田、中央、港、渋谷、新宿)。一時的に下がることはあっても、地方から多くの人が流入し、世界中からお金が集まるこの地域だけは、長いスパンで見れば必ず上がります。その証拠に、日本で最も地価が高い銀座(東京都中央区)の路線

もっと詳しく知りたい人は

朝日不動産(株) AM事業部

〒939-8281

富山県富山市今泉西部町3番地9

TEL: 076-422-5566

http://www.asahi.ac/

朝日不動産

検索

地方と都心の「いいとこどり」で、安心の老後を

不動産投資の「黄金法則」は「富山×東京」の二刀流投資だ！

「不動産投資はやっぱり都心ですべき?」「それとも利回りのいい地方で?」……そんな悩みを超越した投資法がある。それが、「ミッキー」というミドルネームで知られる朝日不動産社長、石橋正好氏が提唱する「二刀流」不動産投資だ。それは一体どういうもので、どんなメリットがあるのか。詳しくうかがった。

朝日不動産代表取締役 石橋正好

Masayoshi Ishibashi

1961年、富山県新湊市(現射水市)生まれ。2006年2月に北陸初の国際ライセンスCPM(米国認定不動産経営管理士)の資格を取得。ミドルネーム「ミッキー」を名乗り、「ミッキー塾」を開催、地方都市富山にて最新の情報を提供している。CPM(米国認定不動産経営管理士)、宅地建物取引士、二級建築士、マンション管理士、AFP(二級ファイナンシャルプランナー)、上級相続支援コンサルタント(日管協認定)、二級愛玩動物飼養管理士、レジデンシャルセキュリティアドバイザー。



不動産投資で破綻する人の特徴とは?

「不動産投資の目的、それは老後の安心のためのツールであり、いかに確実に、リスクを最小限にするかが重要である」……私が皆様にお伝えしたいことは、このひと言に尽きます。

というのも、かくいう私自身がかつて、バブル時代に大失敗をしたからです。そして、「同じ思いを誰にもさせたくない」という一心で仕事をする中でたどり着いた結論が、この「二刀流投資」なのです。

その前にまず、「不動産投資に失敗する人」の典型例をご紹介します。現在是不動産価格が上昇を続け、景気のいい話が聞こえてきます。書店に行けば「わずか三年で年間家賃収入三億円突破!」といった威勢のいい本が並んでいます。ただ、私はそれを深く危惧しています。こうした話の多くは借り入れを極限まで行なった結果であり、単に総資産が増えただけの場合が多いからです。

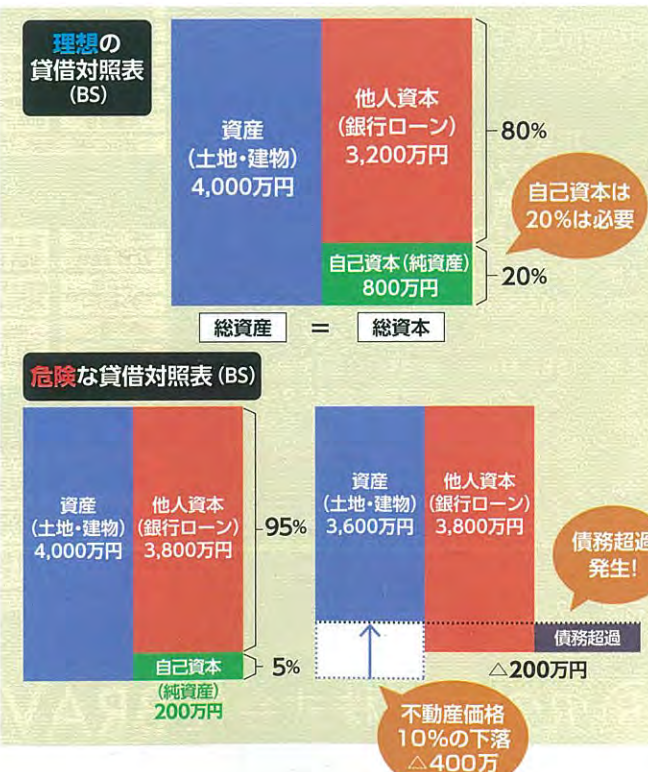
不動産投資というのはまさに「経営」です。では、経営には何が必要かといえ、決算書です。ビジネスマンの皆様なら、

貸借対照表(BS)や損益計算書(PL)を見たことがない人はいないでしょう。

BSで重視されるのは、自己資本比率です。自己資本がなくなってしまうと債務超過となり、事業を継続できなくなるからです。そしてこれは、不動産投資でも同じことです。

過去の失敗を教訓に安全・確実な投資法を!

私は安全な不動産投資のためには自己資本比率二〇%以上を推奨していますが、先ほどのようなケースの多くは過剰な借り入れをして、多額の投資を行な



います。問題は、不動産の価値は徐々に減っていくということ。バブル時代と違い、現在は黙っていても地価が上がっていくような時代ではありませんし、仮に地価が下がらなくても、建物の価値は確実に減っていくます。その結果、債務超過になってしまうのです(右図参照)。

「一時的に債務超過になっても、いずれ回復するのでは」と考える方もいるかもしれませんが、問題は「再投資」に回すお金が不足することです。債務超過になると、銀行はそれ以上の融資をしてくれません。一方、物件は必要に応じてリニューアルな