

## 確定的なことをいえないからこそ、の二つの対応

ならば、二つの考え方が成り立ちます。

一つは、むずかしく考えないことです。

投資については、誰も「83%は儲かる」とか「67%は損する」など確定的なことをいうことはできません。そのなかで、誰もが安定的な儲けになるために、投資手法を研究したり、売買のタイミングを見計らったりしているのです。それらの研究や判断は取り組みれば取り組むほど高度なものになり、ふつうの人なら、とてもついていくことはできないでしょう。ならば、むずかしく考えずに、これくらいの利幅がとれそうなら取り組む、このくらいのリスクなら手を出さないなどの基準を設けておくのです。

僕にも投資を生業とする知人が何人かいますが、ほとんどは株でもFXでも数千円レベルの損失を一回はかぶっています。それは、投資の生活を続けられれば、まさに誰もが通る道とさえいえます。それがゼツタイにイヤなら、手を出さない。そう割り切ってやらないと、資産形成が進まないことも事実。この点は理解しておいてください。

そして、もう一つは、できることだけをやるという考え方です。むずかしく考えず、自分なりの基準を設ければ、どうしても「打ち手」が限られてきます。ならば、できることだけに取り組み、「自分には無理かな?」と思うことには無理には手を出さないようにすることです。

代表例として株式投資を考えてみましょう。株式投資では、どんな人も、やればやるほどイライラ・ソワソワが募るものです。毎晩、今日の売買結果が気になり、仕事中に株価の値動きのニュースが入れば、自分の持ち株はどうなる? と気が気ではなくなるわけです。きわめて精神的によくない状況です。

そのことに耐えられなくて、おまけに大損してしまって株式投資をやめてしまう人もいます。「もっと、精神的に安定して、資産形成に取り組みたい」と考え、それが「やれることを探して取り組む」というきっかけにもなります。

## シンプルに考えるためには、決めつけない

世の中には、シンプルに考えて決めるため「イエス・ノー」で答えられることしか考え

ないというタイプの人がいます。そこで、むしろ、シンプルに考えるために、自分で即断せず、わからないことがあれば遠慮なく他の人に聞くということも大事ではないでしょうか。

シンプルに考えるために、まず、先入観にとらわれない。できる・できないを即断しない。わからないことは一生懸命考えても結局わからないので、すなおに「こういうアイデアがあるんだけど、どうしたらいいと思う？」といった表現で誰かに聞いてみるのがいいのです。

頭でっかちな人はシンプルに考えようとすると、考えなさすぎるか自分の消化できない知識に惑わされて、結局シンプルに考えていない——ような気がするのです。その状況は、僕にいわせると「心配するポイントが違うだろ」という印象です。

たとえば、「定年後10年のうちに年金だけの生活では破綻する！」ということを考えるとします。それで、「何か商売にチャレンジしよう！」という結論になります。その間に頭でっかちな人は、「金利が上がったらどうしよう」「円相場が変動したら」「銀行の融資姿勢が変わったら」など、いろいろ考えてしまうようです。

でも、ふつうの人が考えるのは「やっている途中で交通事故で死んだら……」程度で

す。だからこそ、結論は「途中で死んでも迷惑をかけないようにやろう」と考えるくらいです。

「杞憂に終わる」「取り越し苦労」といった言葉があります。シンプルに考えるというのは、杞憂に終わりそうな、取り越し苦労で終わりそうなことは深く考えすぎない、ということといえるでしょう。

そのとき、先入観にとらわれないからこそ、「ゼツタイ無理」という言葉を使わないようにすることも大切です。それは、できないことが当然だと自己暗示をかけて、誰も幸せにならない言葉です。「ゼツタイ無理」ということはあり得ない。相手やタイミングを変えたりすれば、必ず何かの突破口はある。その突破口に向かってシンプルに考えていくということでもあります。

## 失敗しない不動産投資家は、シンプルに考える

不動産投資家、不動産投資をやるうと思っている人は三つのタイプに大別できます。

### ①ちゃんと不動産投資家になる人

- ② 勉強せずに思いつきり融資も含めてお金をつぎ込んで大失敗する人
  - ③ 心配しすぎて実際の不動産投資家にならず「評論家」になってしまう人
- 結局、シンプルに考えるどころか何も考えていない②の人は論外として、わりと多くの③の人も少々難ありなのです。

じつは僕のような人間は、実績を評価してもらえないまではカンタンには銀行融資を受けられません。そのため、②のような失敗をしたくてもできません。また、③の人には、アレコレ考えて思い悩んで、「それであなたは幸せですか？」という疑問すら湧いてきます。**完璧な不動産もなければ、完璧な投資もありません。**不動産は完璧であればあるほど、僕たちのようなふつうの不動産投資家を知る前に、本当のお金持ちが購入し、そういう顧客を相手とする不動産業者が情報を流しているのです。

僕たちが扱う不動産は大なり小なり難ありです。それがわかっているのに、自分だけが100%完璧な投資を実現できると思うのは、ちょっと虫のいい話かもしれません。だからこそ、アレコレ思い悩まずにシンプルに考えていくことが大事なのです。

#### ルール5

**お金は大切だからこそ  
きちんと交渉しなさい！**

僕をやっていること、また、この本を興味をもって読んでくださる方々のめざすところは不動産投資です。慈善事業ではありません。儲けがすべての投資なのです。だからこそ、お金に関わることについては交渉し、納得して支払うこと、納得できなければ、他の交渉先を探すなど、きちんとした対応を心がけることが大切です。

**交渉できるようになるために大切なこと**

交渉できるようになるためには、いくつかのポイントがあります。

## 利回り計算

### ①表面利回り

$$= \frac{\text{満室時に得られる年間の家賃}}{\text{不動産を購入した価格}}$$

不動産を購入した価格は？

$$= \frac{\text{満室時に得られる年間の家賃}}{\text{不動産の利回り}}$$



**中古物件ほど購入価格が安くなる**

||

**分母の不動産の利回りが高い**

### ②実質利回り

$$= \frac{\text{満室時に得られる年間の家賃} - \text{満室時に必要な年間の費用}}{\text{不動産を購入した価格} + \text{取得に際して要した費用}}$$

### ①お金の知識を身につける

まず、お金の知識を身につけることです。不動産投資のソントクの尺度の一つに利回りがあります。典型的な不動産の利回りは、「満室時に得られる年間の家賃÷不動産を購入した価格」で計算できます。これを**表面利回り**といいます。単純な割り算で計算できるのですが、じつはこの利回り計算が意外とクセモノなのです。

まず、分子の「満室時の年間家賃」はあくまで想定した値です。必ず、いつも、かつずっと満室とは限りません。空室の期間が続くこともありますし、家賃を引き下げざるを得ない状況だってあり得ます。

分母の「不動産の購入価格」についても、投資物件を買う側にしてみれば、仲介業者への仲介手数料はもちろんのこと、取得に関する税金など支払うべきお金は物件そのものに加えて一定額はあるわけです。

この利回りの計算式そのものは単純でわかりやすいのですが、これで十分とはゼツタイにいえません。せめて「満室時に得られる年間の家賃－満室時に必要な年間の費用」を「不動産を購入した価格＋取得に際して要した費用」で割る計算くらいはしておきたいものです。