

「はじめての不動産投資家」と「うまくいっていない投資家」のための

3万円

から始める



身の丈

不動産投資

SATOSHI GOTO  
後藤聡志

失敗のリスクを知り、成功確率を高める法則



CrossMedia  
Publishing

プロローグの前の「はじめに」

# 成功大家になるための

## 自分を知る

あなたは、日頃から自身の内面に向き合う習慣を持っていますか？ 外部の環境や情報を知るだけではなく、自分自身を知らなければ、投資家としてのスタンスは確立されません。

「あなたは不安やリスク、ストレスに強い？ それとも？」

一つの正解はありません。強気も弱気も投資家の個性です。しかし、それぞれに合った投資スタイルを掴むには、まず自らを知ることです。”自分“を知れば、投資で失敗する確率が格段に低くなります。

## いまを知る

日本の現在、自分や組織の市場価値、自らの保有資産について考えた時……。

世の中のニュース、トレンドを知った時……。

これから投資家となる、あなた自身の立ち位置は、いま、どのようになっているのでしょうか？

きっと十分な点、足りない点がたくさん見つかるに違いありません。

“いま”を知ることで得られるその「気づき」が、投資家としての成功への第一歩となります。

**この4つが、不動産投資を**

# “絶対法則”

## 未来を知る

現代は「変化」の時代。これから先の10、20、30年を想像した時、どんな社会になっているのか、将来の自分、家族はどうなっているのか、様々な情報を踏まえて、リアルに想像してみましょう。

より確かな手触りでイメージされた未来を“知る”ことができれば、投資家としての成功に近づくことができます。

## 業界を知る

あなたが携わる業界にも、独特の慣習があるはず。不動産投資の業界も、やはり“特殊”な業界です。投資家となれば、よくも悪くも、これまでにない、いろいろな人間と付き合うことになります。

“業界”を知らなければ、不動産投資で成功することは難しいでしょう。そのための近道は、信頼できるパートナーを見つけることです。

始めて、成功するための“絶対法則”!

詳しくは本編で



プロローグの前の「はじめに」  
成功大家になるための“絶対法則”

## プロローグ

プロが教える、“不動産投資”の未来予想図	6
活発化する、不動産テック	9
未来の世界を想像するのはおもしろい	12
未来予測と決断ができる投資家になろう	16

## 第1章 身の丈を知る

不動産投資はじめの一步

チャート答え合わせ・解説	28
A = 3万円で小口投資から始める段階	
B = 30万円で地方のワンルームから始める段階	
C = 300万円で地方の一棟から始める段階	
D = 3000万円で都心五区の一棟から始める段階	
“属性”という言葉を知っていますか？	32
column 社員の信用度と経営者の信用度	36
STEP1 小口投資	38
STEP2 30万円で地方ワンルーム	41

STEP3 300万円で地方一棟.....	43
STEP4 3000万円で都心五区一棟 .....	45

## 第2章 自分を知る

不動産投資に向いている人、いない人

性格編 .....	50
-----------	----

### 向いている人

副業に興味がある人／生命保険や学資保険など、月々の支払いが何かしらある人／借金の経験がある人／一攫千金・山師気質の人／心配性・安定志向の人／将来に不安を抱えている人／家庭や家族に資産や収益源を残したい人／めんどくさがりな人

### 向いていない人

人の意見に依存しがちな人／最悪を想定せず、見切り発車してしまう人／トラブルに弱く、プレッシャーに耐えられない人／ケチな人

属性編 .....	60
-----------	----

年収／職業／資産

column 不動産投資に向いている人 番外編 .....	64
-------------------------------	----

## 第3章 いまを知る

不動産投資の現状を把握する

2016年がピーク。すでにローン規制が始まっている .....	68
---------------------------------	----

自分なりの価値観を持つには？	70
海外富裕層の資金が日本市場へ流入	73
まだまだ健在の東京ブランド	76
勃興する不動産テック	83
VR (Virtual Reality) / IoT (Internet of Things) / 物件情報・メディア	
/ ローン・保証 / シェアリング / クラウドファンディング / マッチング	
/ 価格可視化・査定 / 業務支援 / 不動産情報	
不動産テックが業界の構造を変える	89
中古住宅市場、空き家対策	94
民泊、シェアの動向	97
小口投資で不動産投資がライトな存在に	100
国の動向、いまとこれから	103
不動産投資の未来を読むには？	105

## 第4章 未来を知る

不動産の国内市場はどう変わるか？

人口減少	108
超高齢化社会	111
外国人の増加	113
スクラップ&ビルド	116
川口を買え！	119

地震大国・日本 .....	121
老朽マンションの増加 .....	123
生産緑地の「2022年問題」 .....	125

## 第5章 業界を知る

不動産会社と金融機関との付き合い方

<b>不動産会社編</b> 「レモン市場」と呼ばれる不動産業界 .....	128
「ブラック」と言われがちな不動産業界 .....	130
万能ではない家賃保証 .....	132
透明性の高い「アメリカ型」不動産業界 .....	135
価格の透明化／エスクロー制度／タイトルインシュアランス（権原保険） ／インスペクション／アプレイザル	
不動産業界の基礎知識 .....	142
不動産会社の種類	
収益業者の種類	
客付業者と元付業者、表面利回り業者と分析系業者	
管理会社の種類	
よい不動産会社・担当者の見つけ方 .....	154
<b>金融機関編</b> .....	161
事業としてやるならプロパーローン .....	162
融資はビジネスと心得る .....	166



態度もやり方も正攻法で .....	169
column 不動産投資→賃貸事業 .....	174
金融機関のピラミッド .....	176
column 最低限の分析は必要不可欠 .....	179
融資に対するスタンスの違い .....	182
支店や担当者によっても変わる融資のスタンス .....	188
column 思いがけない成功例もある .....	191
紹介から入るのが一番 .....	193
担当者との付き合い方 .....	196
プロフィールシートと事業計画書を用意する .....	199
減点されないための「なぜなぜ」 .....	203
仲介会社にプロフィールシートを託す .....	206

## エピローグ

不動産投資の失敗を減らすには？ .....	210
-----------------------	-----