

【まえがき】

この本は、2つの目的があって執筆を決めた本です。

1つ目の目的は、「不動産投資で損する人を減らすこと」です。

もともと、私は競売不動産を扱う会社に勤めていました。

そこで見た現実は、ローンを返せなくなった人が、所有していた不動産を強制売却させられ、無担保の借金が数百万円～数千万円だけ残ってしまうというような悲惨な世界でした。

- ・資産運用のつもりで買った不動産
- ・夢のマイホームとして買った不動産
- ・家族の幸せのために買った不動産

そうだったはずなのに、結局残ったものは借金だけ。

そんな状況を少しでも変えたい。不動産で損する人を減らしたい！

そう考えるようになり、2011年4月に、結家（むすびや）不動産コンサルティング株式会社を設立しました。

お客様がお客様を呼んでくださり、お客様をご紹介していただいた周囲の方々に支えられ、今ではお客様の98%が口コミ・ご紹介でいらして下さっています。

ご紹介のみで成り立っている会社だからこそ、お客様に対して絶対に下手な真似はできない。

「お客様が本当に欲しいのは不動産ではなく、不動産運用によって得られ

た利益である」

と私たちは考えています。

不動産を買うことはスタートなのであって、その後の管理運用、そして売却まで一通りやって初めてゴールです。

ですから当社は、きちんと出口まで見据えて、運用益が見込める物件のみをお客様へ提案してまいりました。

ご購入していただいた後の管理・運用も当然当社が行い、売却し、利益確定させるまでが仕事だと思っています。

結果として、2020年4月のコロナショックによるお客様の資金繰り問題での損切り案件（1件のみ）を除き、当社で投資用物件をご購入いただいたお客様を、不動産投資で失敗させたことはありません。

本書籍執筆時点でのお客様の運用実績は、勝率96.67%、年間平均運用利回り39.81%です。

ですからこの本には、私が今まで培ってきた不動産投資のノウハウが凝縮されています。

読者の皆様にはそのノウハウを少しでも多く吸収していただき、一步を踏み出し、不動産投資で豊かさを得ていただきたい。そう考えています。

2つ目の目的は、「初めて不動産投資をする方の不安を取り除き、最初的一步を踏み出していただくこと」です。

この本を手にとっていただいた読者の皆様の中には、「不動産投資で資産運用してみたい！ だけど大きな買い物だし、ローンも多額。失敗するのは嫌だし、不明点や不安が多すぎて一步を踏み出せない……」

そんな風を感じている方もいらっしゃると思います。

私は2011年から、不動産投資コンサルタントとしてお客様と触れ合ってきて感じたことは、多くのお客様が、さまざまな「不安」を抱えていらっしゃるということです。

- ・不動産投資が複雑でわからない
- ・いい物件の選び方がわからない
- ・今後日本での不動産マーケットがどうなっていくのかわからない
- ・相場観がまったくわからない
- ・本当に最終的に得するのかかわからない
- ・不動産業者の言うことを信用していいのかかわからない
- ・自分の属性でどのくらいローンが組めるのかわからない

このように、一言で言うと、「わからない」という漠然とした「不安」を抱えている方が多いのです。これが邪魔をして、「買いたいけど買えない」状況に陥ってしまうのです。

プロから見たら、「この物件は絶対に買うべき物件だ！」と思ってお客様にお勧めしても、踏み切れないお客様もいます。

そんなとき、「もったいないなあ……」と、心の中では感じてしまいます。経済的な豊かさをプラスできたはずなのに、決断できずに逃してしまうなんて……。

この本は、今まで私がお客様から受けた質問や不安を一問一答形式でまとめました。

目次をご覧ください、まずはご自身が抱えている不安や不明点を表しているページをご覧くださいできればと思います。

不安がなくなれば、経済的な豊かさを手に入れる一步を、さらに踏み出

せるはず。

そんな風に考えています。

また、本書で記述のあるノウハウなどについては、一般的なパターンを想定しており、さまざまな理由・状況により、本書記載のノウハウとは外れた、例外のパターンが存在することもご承知おきください。

この本が皆様の人生に少しでもお役に立つことができたら幸いです。

結家不動産コンサルティング株式会社
代表取締役 木山澤 惇平