

# アメリカ不動産投資失敗編

アメリカ不動産投資家

中山道子

<http://usa-rei.com>

# 不動産投資は、トライアル&エラー

- えらそうに、アメリカ不動産投資について、レクチャーをしている私ですが、投資家であれば、先刻ご承知のように、投資には、「失敗」がつきもの。
- 私自身も、多数の失敗を経ているからこそ、初めて、その経験値を前提に、ある程度自信を持って行動することができるようになったのです。
- 「戦略」も、机上の空論ではなく、実際の投資を観察したり、自ら繰り返す中から作り上げ、精度を高めてきた戦略です。

# ここでは、その一部を

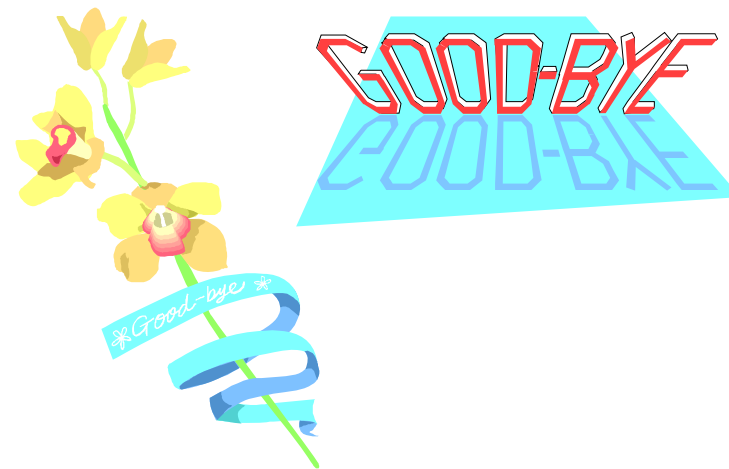
- 単なる「営業トーク」なら、その失敗部分を、見せるのはマイナスかもしれませんが、しかし、指南塾では、「投資家育成」がキーワード。
- また、すでに日本で投資をされている方は、隠そうとしても、大体、「不動産投資のうまみ」のみならず、「怖さ」も、ご存知なものです。
- ましてや、外国で投資をするのですから、、、
- というわけで、今回も、「ぶっちゃけトーク」でいかせていただきます。

# しり込みする方だって、、、

- 私自身、
- 「不動産投資は、誰でもやるものではない」  
「特に、アメリカ不動産投資には、英語をはじめ、より多くのハードルがある」
- と思っています。
- 不動産の一番の欠点は、「一度はじめてしまうと、撤退が大変」なこと、、、

# コーチングの生徒さんだって、、、

- 「中山さんの紹介物件が買いたい」といっていた人が、フェードアウトするのはもちろん、コーチングの生徒さんも、「聞いているうちにできなくなった」、と、連絡を絶つ人も、、、



# それは、それでいいのです

- 私は、それも、当然のことだと思っています。
- 私は、投資の現実を教えるのであって、英語はもちろん、
- 投資家の覚悟
- 刻苦、忍耐
- を教える立場にはないのですから、、、
- そんなことは、誰にも、できませんね。

# 才能より辛抱

- 「英語ができるから」とか、「優秀だから」といっていたこともありますが、自分自身は、自分が、このエリアで、この程度まででも、来ることができた一番の理由は、「打たれ強さ」、「愚直な辛抱」だと思っています。
- 常識のある人が聞いたら、「そんなこと、どうしてわざわざ？」と聞かれるに違いない状況を突き進んできました。はじめたときは、そうなると、わからなかったのです。
- 冷静に、事前に全容を聞けたとしたら、「そんな大変なことやる価値ないわ」と判断したと思います。

# 足腰が強くなるから、、、

- 昔の人は、「苦勞は買ってでも」といいました。この年になってようやくわかりましたが、それは、「人徳を積むため」といった一般的な奇麗事ではなく、それにより、人間自体が強くなれるのです。
- 私自身の投資家、起業家としての底力は、このエリアで、「人がしたがらないこと」を経験することで、得られたのかなと思います。

# ニッチってよく言うけれど

- ビジネスは、「ニッチ」(隙間)によい機会が潜んでいる、なんていいますが、いまの世の中、存在するニッチというものは、「他人にとっての盲点」であるだけではなく、「新規参入障壁が高い」から、存在しているだけ。
- 隙間産業というのは、常識のある人が、「そんな苦勞をして、成功の確率は？」と問いかけるくらいの無謀な開発努力を払って、ようやく、「競合がない」状況に持っていけるのかなと今は、思います。

# いま、アメリカ人と対等なのは、、、

- この2008年6月には、14人の投資家様を引き連れて、アメリカ不動産投資視察旅行を行いました。
- この旅行に同行してくださった方々は、私が、アメリカの現地パートナーたちに、「依存」していたり、あるいは、「買ってあげているからちやほやされている」、ましてや、「英語ができるからおしゃべりをしている」といった、だけではない、真のビジネスパートナーシップを築いているのだということを、肌身を持って、知っていただけたと思います。

# その理由は、、、

- その理由は、私自身が、投資家として、何年間もの実践経験を経て、アメリカ不動産に対する知識を彼ら以上に備えるに至っているからなのです。
- 現在の私の取引相手には、私が一方的に学ぶどころか、私自身が、いろいろ、教えてあげたり、サジェストすることが多数あります。初級投資家だったときにはありえなかった関係がアメリカ人と築けるようになってきているのです。
- これは、トライアル&エラーの中から自分で築いた地位だと、誇らしく思っています。

# 非合理がよいということではないので

- ただ、当然、時代は、21世紀。
- 忍耐、辛抱が投資の要といっても、非合理、不条理自体がよいというわけではありません。
- ですから、この指南塾では、私の経験を共有することにより、「お役に立ちましょう」ということを、主眼にしています。
- 皆さんが、私と同じ目にあえばいいということではありません！

# よくある失敗を

- ということで、ここでは、購入時、管理時、売却時にそれぞれ、焦点を絞り、私が経験したり、見聞した失敗をご紹介します。
- 「そんなにたくさんあるの？中山さん」
- その通り。返す言葉もありません、、、

# よくある失敗

- 購入編

TOP MISTAKES WHEN  
BUYING PROPERTIES

# 失敗1 初歩編！

- 私の友人の話は前にも、したことがあります。改築許可を取っていなかった物件を購入したところ、1年後に、保険会社から、「ガレージを無許可で改造寝室にしているのは、危険だから、保険を打ち切る」といわれ、きちんと補修しなおす力がなく、自己破産に。
- PCセミナーでお教えしていますが、ベガスの場合、ネット上で、5分で、チェックできることなのに、、、

# 不動産屋さんには？

- こういう場合、不動産屋さんが、守ってくれないのでしょうか？
- 彼女たちの場合、双方代理のレアルターを使用しました。多分、コミッションが少し安くなったはず。
- 双方代理の場合、通常、「conflict of interest＝利益相反行為があります」というdisclaimer【権利放棄】にサインすれば、違法では、ないのです。彼女たちも、改造物だということは知っていましたが、許可のことなど、無知で、思いつかなかったのですね、、、