

ゼネラルマネジャーから平社員に降格! 「ブラックリーマン」の不動産投資法

投稿カテゴリ [インタビュー](#)

2018年4月10日

昨今、働き方改革やパラレルワーク（複数の収入源をもち、一つのビジネスに依存しない働き方）の重要性が問われている。そこで今年2月に「ブラックリーマンの新築RC一棟不動産投資法」（幻冬舎刊）を上梓した加藤貴行氏に現在実践している不動産投資方法、およびパラレルワークに関しての考えを聞いた。（取材・文／ウチコミ!タイムズ）



加藤 高行 1969年生まれ。神奈川県横浜市在住。兵庫県西宮市で育つ。大手人材派遣会社の法務部門を経て、現在は不動産投資家兼コンサルティングを行う。

——「ブラックリーマンの新築RC一棟不動産投資法」を上梓されました。加藤さんの現在の状況を教えてください。

バンコクのパタヤというところで、コンドミニアムを運営しています。パタヤはタイの第2都市で、パタヤビーチというところがあり、アジア圏最大のリゾート地です。



版權: [torsakarin / 123RF 写真素材](#) タイ パタヤ (Pattaya , Thailand)

今年の5月にも行く予定なのですが、また1部屋買い足そうと思っています。国内の不動産投資はなかなかしんどいので…。おかげさまで国内も満室ではあるんですけどね。国内の所有物件は、2棟プラス木造1棟、あとは区分所有なんですけど、全部あわせて23室になります。海外は2部屋です。

――なぜ、「タイ」なのでしょう？

アジアというくくりでみた場合、タイがちょうど真ん中なんです。地形リスクもほとんどありません。地震がないんですよ、ただ暑いだけで。

東南アジアで投資を始めて、みなさん最初にいくところはマレーシアなんですよね。経済水準がシンガポールに次いで高い。シンガポールはすでに先進国で、そこに投資するというのは、ちょっと違う気がして。先行者利益が取れないんですよ。

マレーシアの場合、基準が変わって、何年か前から3500万円以上の現金を貯金していないと買えなくなっていました。ですから、タイにしたんです。1部屋購入して、1年半くらい民泊で運営して利回りがよかったです。去年もう1部屋追加で購入しました。

――タイの物件はどういったイメージのお部屋ですか？

いわゆるリゾート物件です。目の前が海で、バルコニーから海が見えるんです。31階にインフィニティプール（縁の境目がない水面と一体化したプール）があり、ヨガやバスケットコート、それにジムもあるので、そこですべて完結してしまう感じです。

実は昨年統計をとったら、約半分くらいが中国人の宿泊客でした。中国人の方が45%で、欧米の方が20%くらいですかね。日本人は少なく、今まで2組のみです。

――宿泊者はどれくらいのスパンで滞在されるのですか？

それほど長くはないですね、3泊4日くらいです。3泊4日で回転させると売り上げが上がるんですよ。私の持っている物件は、2ベッドルームで50㎡なんですが、ソファベッドをIKEAで買い足しているんで、最大5人まで泊まれるんです。平均すると3人で泊られる方が多いですね。

――ホテルのように、人数によって宿泊料金が変わる感じでしょうか？

はい。民泊なので、一人ずつ加算させていくことができます。ですから、仮に5人の宿泊客で365日回転させたとしたら利回りがすごいことになります。150%を超えてきますね。ただ現実的には部屋の傷みが激しくなってしまうので、3人くらいで宿泊していただくのが理想です。

――ベッドメイキングとかはどうされているんですか？

ビジネスパートナーに依頼して、現地で従業員を雇っています。僕はメンテナンスとフォローで、2～3ヵ月に一度現地に行くようにしています。部屋の補修はDIYでパテを塗ったりしていますね。遊びに行くついでに補修、フォローするという感じです。

――では、書籍「ブラックリーマンの新築RC一棟不動産投資法」についてお聞かせください。

「ブラックリーマン」というのは私の造語です。労働条件が理不尽な企業をブラック企業というように、私自身が会社にとって不要な存在であることを自虐の意味を込めて、このように表現しました。詳細は本書にゆずりますが、ゼネラルマネジャーから平社員に降格した私が、不動産投資をすることで得た「本当に自由な生き方」の素晴らしさや私が実践した不動産投資法・経営法をあますところなく公開した本となります。

この本は3部構成になっていて、第1部では、サラリーマンの経済労働の観点から、今後AI化が進むと結構しんどいですよということを書いています。だからこそ、兼業・副業を動めている。企業の兼業・副業に対する考え方も今まではダメだったところが、容認という形に変わりつつあります。ただ、そうはいってもまだまだ厳しい部分もあります。ただ、解禁というのは間違いありません。そこでパラレルワークを始めませんか？不動産投資がその一助になりますよと。

第2部は、投資の考え方や思考プロセスなどを盛り込んでいます。そして、第3部では自分で1棟物件（国内）を建てたときのノウハウを綴っています。自分一人でディベロッパーをやるのは結構しんどく、また、遠回りしたという思いもあるので、そのノウハウをそのままこの本に入れたという感じです。おそらく、これを読んで少し勉強していただければ、ご自身で土地から仕入れて建てるノウハウが身につくと思います。

――第3部の題材は世田谷に所有されている物件？

そうです。世田谷の物件は、一億半ばくらいのコストがかかっています。土地を見つけて、自分で地盤調査をして測量して、業者を見つけるところまでやりましたからね。時間も結構かかっています。誰かからコンサルティングを受けることができれば、もっと最短距離でできたんでしょうけど。

あと、この世田谷の物件はちょうど10室あるんですけど、全部間取りが違うんですよ。業者さんからびっくりされたんですけど、床をピンクにしたりして。ターゲットを40代の独身女性に絞ったんですね。それで、それぞれの部屋にストーリー性を持たせました。床をピンクなんかにしたら、決まらないと思うじゃないですか。それが成功したんですよ。入居したのは、30代後半のペットを飼っている女性でした。女性ってピンク好きですよ。けど20代の方はピンク、ダメなんですよ。

20代の女友達がいるんですけど、ピンクの部屋にするなんて考えられないといわれました。けど、年齢が上がってくると、なくはない…むしろ住みたいといってくれる人もいます。

ちょっと思い切ったことをし過ぎたかなとも思いましたが、逆にターゲットが明確になってよかったかなとも思います。非常にニッチではありますがね。そんなエピソードもこの本に入っています。

――パラレルワークにしても、これからの生き方みたいな部分を書かれていますね。

そういう感じに捉えていただければ嬉しいですね。中身もそういったところにフォーカスしていますので。私の投資家の友人は、いい出来だとほめてくれました（笑）。「巷の不動産投資本とは切り口がちょっと違うので面白い」と。ぜひ、みなさんも手にとって読んでいただければと思います。

ブラックリーマンの 新築RC一棟 不動産投資法

加藤 貴行

Takayuki KATO



総資産4億円を
築いた兼業サラリーマン著者が明かす
不動産経営の秘訣とは？



副業解禁！パラレルワークの時代へ

GMから平社員に降格したサラリーマンが逆転発想でブラックカードホルダーに。

「ブラックリーマンの新築RC一棟不動産投資法」

総資産4億円を築いた兼業サラリーマン著者が明かす不動産経営の秘訣とは？

著者／加藤 高行 発売／幻冬舎1200円＋税