

最初買った
一棟マンションは
1億円!

現役医師による特別対談!

精神科医

サイコ大家

10棟(160世帯)の不動産オーナー

整形外科医

片桐 聡(きりのき)

2棟(53世帯)と区分マンション1戸の不動産オーナー

TOPIC

医師は多忙で重責の割に報われていない

片桐氏 科によって差は出ていると思います。勤務医で言うと、僕は整形外科をやっていますが、すごく恵まれている方だと思います。整形外科は高齢化もあって需要が多いです。死ぬほど忙しいのはどの科でも一緒ですし、世間的に聞こえてくる噂と現実を比較すると、乖離はあるなと感じます。我々、特に僕はつい最近まで大学病院に所属していましたが、

サイコ大家氏 精神科医も内科などのメジャーな科に比べれば恵まれている方なのですが、それでも責任がかなりあって、何か問題があると社会的な批判を浴びます。ちょっと言いにくいんですけど、精神科医は殺されるんですよ(笑)。よく死ぬんですよ(笑)。そういうリスクや社会的な責任に比べる

最初買った
一棟マンションは
2.5億円!

精神科医

サイコ大家氏

最初買った一棟マンションは1億円!
10棟(160世帯)の不動産オーナー

著書「週1時間で月収5倍の家賃収入!『片手間』投資」

☞ <http://www.amazon.co.jp/dp/4797368284/>



サイコ大家氏のもっと詳しい記事を読みたい方はこちらへアクセス!

☞ <http://doctorup.jp/message2/>

整形外科医

片桐 聡(きりのき)氏

最初買った一棟マンションは2.5億円!
2棟(53世帯)と区分マンション1戸の不動産オーナー

医師が教える不動産投資

☞ <http://kirinoki.net/>



片桐氏のもっと詳しい記事を読みたい方はこちらへアクセス!

☞ <http://doctorup.jp/message/>

現役医師による特別対談

TOPIC

預貯金はするが投資はしない医師

片桐氏 人によりますよね。時々すごい人がいますよね。

サイコ大家氏 能力的に高い人が実際多いので、その能力を投資や事業に向ける人もいるけれど、一般的には医者の仕事は勤務医でも開業医でも多忙で責任もあるので、しっかり仕事をした上で、投資や家庭のことも考えていくというのはかなり難しいのかなと思います。

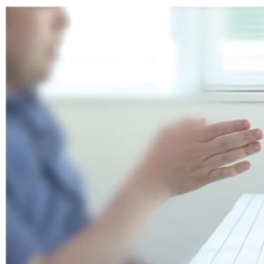
片桐氏 皆さん、特に若い頃は真面目ですから、医師として実力をつけようと患者さんのために仕事をしようとか、しっかり勉強しよう研究しようと考えますから、お金の悩みがあっても特に 20 代後半から 30 代はスルーしている方が多いのかなと思います。生活には困らないですね。

TOPIC

不動産投資をして変わったこと

片桐氏 一番はお金についてよく理解したことです。僕は医療は営利行為としてはしなきゃいけないと思っているところがあります。それは建前でもあり本音でもあり、真実だと思っています。お金に関して勉強する機会がほとんどありませんでした。医師は気付くのが一般の社会人に比べて遅いと思います。僕は早めに気づかされ勉強できたことが一番大きかったと思います。お金に対する見方が全く変わりました。

サイコ大家氏 僕も節税のことなどを色々勉強し始めて、戸建てなど小さな不動産を買い始めた時期があり、2、3年試行錯誤しその後は一棟買いの不動産を買い始めました。規模が大きくなれば工夫すべきことも増えていきます。一棟買いの不動産を始めて、お金に対する考え方ややり方が変わっていきました。



TOPIC

不動産投資をはじめるときに気をつける事

片桐氏 一番は電話セールスには絶対乗ってはいけません。100%の医師が体験したことがあると思うのですが、病院の PHS などによくわからない会社から電話がかかって来ることがありますよね。びっくり

TOPIC

不動産投資をはじめるときに気をつける事

片桐氏 一番は電話セールスには絶対乗ってはいけません。100%の医師が体験したことがあると思うのですが、病院の PHS などによくわからない会社から電話がかかって来ることがありますよね。びっくり

サイコ大家氏 区分処理の物件は難しいですね、投資対象としては。土地の価値がほとんどないし管



TOPIC

空室が多い物件を買うという戦略

片桐氏 サイコ大家さんの本を読んだおかげで不安はありませんでした(笑)。

TOPIC

社会的信用を活かして一棟収益不動産

サイコ大家氏 先ほど物件は1億円ということでしたが、市場によく出回っているのは1億から2億円ですね。入居状況、修繕などの管理状況を含めて良い物件を購入しようとなると、医師免許を持って

現役医師による特別対談

TOPIC

区分から一棟モノにスケールアップして
変わった部分がありますか？

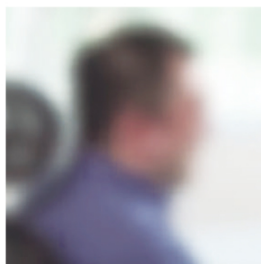
サイコ大家氏 中古の小さな安い区分と1千万円単位の戸建てを持っていましたが、キャッシュフローは生まれなかったんです。長く持てば

TOPIC

入居率 稼働状況

片桐氏 僕は2棟だけ所有していて、入居率は2つ合わせてどんなに空いていても9割を切った経験はないと思います。

サイコ大家氏 私は個人が一棟と、資産管理会社で9棟、トータル10棟です。個人の方は緒方さんの紹介物件なんですが、時々空室があるぐらいでほとん



サイコ大家氏 緒方さんの紹介で2棟買って7、8年経ちます。2棟のうち1棟は売却し、売却益が何千万円が出ています。もう1棟は今も保有していますが、ほぼ100%を維持しています。アドバイスをもらいながら最初に入居付けなどの設定をしっかりとしておくことが大切ですね。

TOPIC

空室が多い物件を買うという戦略

サイコ大家氏 最初は業者が売主になって、家賃保証も代行修繕もしている商品としてちゃんとしている物件を2棟買い、その後は空室が

片桐氏 僕は両方とも緒方さんに関わってもらっている物件です。修繕もしっかりして空室の間も期間限定とは言え家賃保証もしっかりつ

TOPIC

本当に不動産投資は不労所得なのか？

片桐氏 保有している物件に関する仕事は、メール対応が95%です。直接足を運んだり、夜中に緊急に起こされたりということは4年経ち

からは聞きません。物件の管理は基本的に任せられています。

サイコ大家氏 物件の管理は基本的に任せられています。メール対応は95%です。直接足を運んだり、夜中に緊急に起こされたりということは4年経ちからは聞きません。

片桐氏 チームがうまく出来上がれば、実務的には時々メール対応と税理士さんに資料を作って送るぐらいですね。

サイコ大家氏 1千万円程度の区分を買ってもあまり資産にはならないので、それなりの規模の1棟モノで、管理会社がちゃんとしている物件を買うようにしないとイケないですね。最初の物件で良くないも

片桐氏 イメージと人が大切だと思います。全体像をしっかりと理解し、キャッシュフローが上げられるイメージがあるかどうか大切です。



TOPIC

不動産投資をして
生活がどう変わったか？

片桐氏 僕は正直なところ変わっていません。

サイコ大家氏 それは素晴らしいですね。

片桐氏 今の生活を変えようとしたわけじゃなく、将来的な不安を取り除くというのが大きかったの、むしろ今まで以上に仕事に打ち込めるように

現役医師による特別対談

2019年12月，中国银保监会发布《关于规范商业银行代理销售业务的通知》，要求商业银行代理销售业务应当符合以下条件：（一）商业银行应当具备相应的风险管理能力，能够有效识别、评估、监测和报告代理销售业务风险；（二）商业银行应当具备相应的销售能力，能够有效开展代理销售业务；（三）商业银行应当具备相应的合规管理能力，能够有效识别、评估、监测和报告代理销售业务合规风险；（四）商业银行应当具备相应的信息技术能力，能够有效支持代理销售业务；（五）商业银行应当具备相应的客户服务能力，能够有效开展代理销售业务。该通知旨在规范商业银行代理销售业务，防范金融风险，保护消费者权益。

1. **Identify the main idea of the passage.** The main idea is that the author is discussing the importance of maintaining a healthy diet and exercise routine to prevent chronic diseases.

[illegible]

【例 1】某企业 2019 年 12 月 31 日应收账款账面余额为 1000 万元，已计提坏账准备 100 万元。2020 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。2020 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。2020 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。

TOPIC 将来のビジョン

サイコ大家氏 不動産賃貸業が大きくなってきて、今は法人で取得したものも大きくなっています。自分の事業を広げていきたいというの
はありますが、僕ももう40代なのであと10年20年で広げられる
ところは広げて、あとは次世代に渡すということも考えています。や

本報告は、2010年10月1日現在の状況に基づき作成されたものであり、今後の状況の変化に応じて、必要に応じて見直しを行うものとする。

【例題】ある物質の溶解度（g/100g）を温度（℃）で表したグラフが、下の図のようになっている。この物質の飽和溶液を冷却すると、結晶が析出する。析出した結晶の質量（g）を求めよ。

TOPIC
メルマガの宣伝

サイコ大家氏『精神科医のアバマン経営』というメルマガなんですけれど、不動産投資だけでなく投資の面白い話を配信していますので、ぜひ良ければ検索していただければと思います。

本は、サイコ大家という名前で出していますのでよろしく願います。



メルマガ登録はこちら！
精神科医のアパマン経営
 <http://www.mag2.com/m/0001186450.html>

片桐氏 「**【医師が教える不動産投資】**」というブログとメルマガをやっています。メルマガは週に1回出すようにさせていただいていますし、ブログもある程度の頻度で更新しています。タイトルに偽りありな状況というか、ネタギレな状況といえますか、伝えたいことは全部すでに書いてあるので、昔の記事も読んでいただければと思います。今後は更新された情報を書き直したり、政治経済の話も書いていきたいと思います。不動産で云々というより、人生に対してどう行動を起こしていったら良いかというきっかけになれば良いなと思っていますのでよろしくお願ひします。



ブログ&メルマガ登録はこちら！
医師が教える不動産投資
 <http://kirinoki.net/>



こちらの対談を動画でも配信！
片桐氏×サイコ大家氏による特別対談
 ～多忙な医師こそ、将来のために不動産投資を～
http://doctorup.jp/special_lp/

• **TOPIC**

プルアップ緒方社長とのエピソード

片桐氏 僕はサイコ大家さんが全てのスタートで、緒方さんを知ったのもサイコ大家さんの本やメルマガで、たまたま連絡を取って初めてお会いしました。最初メールした時はとりあえず繋がりを作るきっかけ

2019年12月10日，中国银保监会发布《关于规范商业银行代理销售业务的通知》，要求商业银行代理销售业务应当遵循“了解客户、了解产品、风险匹配、适当销售”的原则，切实保护金融消费者的合法权益。通知还要求商业银行应当建立健全代理销售业务管理制度，明确销售流程、销售人员的资质要求、销售行为的监督考核等。通知的发布，旨在规范商业银行代理销售业务，防范金融风险，保护金融消费者的合法权益。

【例 1】某企业 2013 年 12 月 31 日应收账款账面余额为 1000 万元，已计提坏账准备 100 万元。2014 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。2014 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。2014 年 1 月 1 日，该企业应收账款账面余额为 1200 万元，已计提坏账准备 120 万元。

サイコ大家氏 私が緒方さんに初めて会ったのは8年前でした。当時、2棟紹介してくださり、不動産に関する問合せ先は緒方さんだったのですが、わからないことはわからないとはっきり言ってくれる正直さ

2019年12月10日，中国科学院南京地质古生物研究所研究员、中国科学院院士汪筱林，在2019年12月9日举行的中国科学院南京地质古生物研究所2019年度工作会议上，作题为“古生物研究在地球系统科学中的重要性”的报告。汪筱林指出，古生物研究在地球系统科学中具有重要地位，是理解地球历史、环境变化和生命演化的重要窗口。他强调了古生物研究在揭示地球系统演化规律、预测未来环境变化等方面的重要作用，并呼吁加强古生物研究与其他学科的交叉合作，推动地球系统科学的发展。

日々社会に貢献している医師の皆様が経済的にも恵まれますように。
それが“プルアップの願い”です。

