

なぜ今、不動産なのか

歯止めの利かない物価上昇インフレに強いと言われる
不動産を投資と市況の視点から学ぶ



実業家・不動産投資家・経営コンサルタント
CF ネットグループ会長／株式会社 CF-1 代表取締役 **倉橋 隆行 氏**

1958年生まれ。2000年に日本初の不動産コンサルタント会社CFネットを創業。現在グループ十数社を率いる現役の実業家。20社超の起業に携わり、複数の事業再生案件を成功させた経営コンサルタントでもあり、不動産投資分野の先駆者としても知られている。『損しない相続』『不動産投資成功の方程式』など著書多数。

今夏、新栄グループ主催で行われたセミナーは、講師に実業家・不動産投資家・経営コンサルタントの倉橋隆行先生に、インフレに強いと言われる「不動産」をテーマに、最新の市況や、今後の情勢について専門家の視点から教えていただき、資産運用のポイントをわかりやすく解説していただきました。今回のセミナーは約80名の方がご参加くださり、講義終了後は熱心にご質問をされる方もいらっしゃいました。

人口減とともに進む地域格差 どこに投資するかの見極めを

トマ・ピケティは『21世紀の資本』で「 $r > g$ 」という不等式を示しています。「 r 」は資本収益率、「 g 」は経済成長率。資産（資本）によって得られる富は、労働によって得られる富よりも成長が早い。投資の利回りが実体経済を常に上回っているということです。

NY金の価格は1975年から2017年の42年間で7.78倍、年5%で成長。東京金は42年で2.83倍、インフレ率2.51%です。物価の上昇は交換レートの変化です。100円の水が120円になるのは「120円でない」と買えなくなった。「交換のレートが変わった」ということです。給与が上がらない間に物価は2〜3%上昇。「 $r > g$ 」はまさにそういうことで、投資してきた人は資産を持ち、投資してこなかった人は資産がないわけです。

銀座・鳩居堂前の路線価は1987年の1㎡1500万円から2017年の4032万円と、30年間で2.69倍に上昇。建築資材が高騰し、人件費も上がっています。国土交通省の不動産価格指数を見ても、マンションの価格は上昇し、同時に、東京とその他の



地域の価格格差は拡大しています。人口減少が地域格差を生み出します。2004年12月の1億2784万人をピークに日本の人口は下降、30年には1億1522万人、50年には9515万人と予測されています。23年の出生数は72万7277人で統計開始以来、初めて80万人を割り込みました。一方亡くなった人は157万5936人で出生の倍以上。高齢化、少子化が進み、人口が減少しますが、どこでも一律に減るわけではありません。増えるところと減るところがあるのです。

東京が不動産の供給過多になると、横浜から東京に移る。空いた横浜の家に湘南から移ってくる。「ストロ」現象で中心地に吸収されるけれど、湘南が空いたからといって、さらに先から移りはせずに空いてしまう。逆に、東京で賃料が上がると、もう少し安いところ、横浜や川崎に移る。すると、その地域の賃料が上がって、湘南や平塚へ移る。しかし、その先へは行かない。「ここまで行かない」ところは空いてしまう。



所得と家賃、不動産価格は連動します。年収300万円、手取り250万円ならば賃料は4〜5万円しか払えないが、年収600万円、手取り500万円ならば15万円の賃料でも払える。人口が増えるところは地価が上がって賃料も上がる。やはり、所得の高い人が好むエリアへの投資が有利になります。

東京と地方の格差と同様、九州の中でも福岡とその他の地域の格差は大きい。集中するところと過疎化するところの二極化が進み、人口減はさらに加速度化します。だからこそ「どこに不動産を持つか、投資するか」を考えなければいけない。

資産を増やして相続税を圧縮 不動産投資で豊かな人生を

1000万円を利率0.02%の定期預金にすると10年後には1002万18円になる。ですが10年間のインフレ率が2%ならば10年後には1219万円になっていなければ損と見るべきで、1217万円損したのと同じなんです。

「不動産を買う」のは支出ではなく、現金預貯金との資産交換です。現金預貯金を不動産に換えて収入を増やす。そして相続税を「負債」とカウントして、生きているうちに、その圧縮を考えることです。

僕が初めて不動産投資した時は、資産が現金300万円、負債ゼロで純資産は300万円でした。そこで2700万円借り入れて3000万円の店舗を買いました。諸経費はかかりますが、純

資産は変わりません。店舗の賃料は月23万円、年間276万円。2700万円を金利3%、20年ローンで計算すると返済は年間180万円。「276万円-180万円」で年に96万円、10年間で960万円の現金が残ります。不動産価格を購入時価格の3000万円、で計算しても総資産は3960万円。一方、ローンの残金は10年後には1550万円に減っています。



資産3960万円から負債1550万円を引いた純資産は2410万円。3000万円の純資産が10年で2410万円に増加。家賃収入からローンが減って純資産が拡大していく。これが不動産投資です。

相続税の圧縮には、「小規模宅地の評価減」特例の活用が効果的です。自宅の土地・特定居住用宅地等なら330㎡まで80%、マンションなど賃貸住宅なら200㎡まで50%、相続税評価額を減額できます。路線価が1㎡6万円の居住用地なら330㎡で1584万円、1㎡60万円ならば1億5840万円、相続税が減額されます。路線価が高いところが有利になる仕組みです。



路線価が低い土地をそのまま持つておくか。路線価の高い土地に買い替えて活用するのなら、借り入れも増えるけれど、資産が増えるけれど、相続税を大幅に圧縮することができ。税制を考えながら、今どうするべきかを考えることです。

「相続税を払うため」だけに土地をそのまま取っておくのは戦略的に疑問です。「先祖代々の土地」に手を付けることにしたらいがあるかもしれませんが、活用して売却するなり、建て替えて活用するなり、よりよいところを後継者に譲り渡すなりした方が、ご先祖さまも喜ぶのではないのでしょうか。

お金は人生を豊かにします。お金があれば幸福というわけではありませんが、不幸を回避することはできます。生まれて死ぬまでの間、楽しむようにできている人生です。幼少時代、学生時代、社会人時代、そして熟年時代と、生き方が変わり、楽しみ方も変わってきます。楽しみ、自分自身が満足するために、やはりお金は必要です。

不動産投資の
プロフェッショナルに相談を

不動産投資で賢く節税し、効果的に資産を形成していくには、どこのどのような物件に投資するかの見極めが重要です。そこで頼りになるのが、実績ある地元の不動産プロフェッショナル。新栄グループでは長年の実績と最新の情報を元に、お客さまのご予算やビジョンに合わせて最適な投資先をご提案します。

早いうちからの相続対策を

資産をスムーズに引き継ぐには、早めに相続の準備を始めることが大切です。新栄グループでは、相続支援コンサルタントや相続診断士の資格を持つスタッフや提携司法書士や顧問弁護士らが一丸となって皆さまをサポートします。お子さま方に高額な相続税負担を負わせるのではなく、資産を有効活用して「人生100年時代」を豊かに過ごすために、どうぞ新栄グループにご相談ください。

法律・税務についてのご相談は内容により弊社顧問弁護士、提携税理士、司法書士と連携してご相談を承ります。

アンピール 新栄グループ since1970 **新栄不動産販売株式会社**

ご相談・査定は無料です。お気軽にお問い合わせ下さい。

新栄グループの総合力で、
不動産のお悩みをワンストップスピード解決

新栄グループは、1970年、新栄住宅株式会社の創業以来、福岡都市圏を中心に約9,800戸※の「アンピールマンション」の供給をはじめ、マンション、ビル、戸建てなどの管理、リフォーム、戸建て住宅、仲介・買取り再販、賃貸など、さまざまな事業を展開する総合不動産企業グループです。お客様の大切な資産運営をグループ各社の連携、ノウハウ、地元企業ネットワークを駆使してサポートいたします。

※2022年4月現在（販売中物件を含む）



アイランドタワースカイクラフ
(福岡市東区)

個別相談会実施中、匿名相談も承っております。

0120-654-321

〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 営業時間／10:00～17:00(水曜定休日)

福岡県知事(2)第19171号 福岡県宅地建物取引業協会会員

アンピール仲介

検索

