広告

学校や社会で教えてくれない不動産リテラシーセミナー

いまさら聞けない 不動産投資の基礎知識

消費者物価の上昇が続く中、インフレに強いと言われる不動産投資が改めて注目されています。一方、他の投資と比べてリスクが低いと言われるにもかかわらず、相変わらず失敗する人が多いのも、不動産投資の現実です。5月23日、新栄グループ主催で開かれたセミナーでは、不動産投資分野の先駆者として知られる実業家で経営コンサルタントの倉橋隆行氏に、なぜ、不動産投資が資産形成に有効なのか、何に注意すべきか。成功のポイントについて解説してもらいました。

実業家・経営コンサルタント
CFネッツグループ会長／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ネッツ創業。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。

資産形成をスピードアップ 不動産投資で老後も安心？

なぜ不動産投資が必要なのか。それは資産形成を速める仕組みにあります。

例えばインフレが2％で続くと現在1千万円のお金は10年後1219万円になっていなければいけません。ところが、利率0・02％の定期預金では10年間の利息は2万18円。これは「217万円損した」のと同じことです。

不動産は現金・預貯金と同様、資産です。不動産を購入するとお金が出ていくように感じますが、これはあくまで「資産の交換」。交換して得た不動産で家賃収入を得る。**不動産投資とは、現金預貯金を不動産に換えて資産を形成すること**なのです。

収入と支出の動き、子どもの進学や車の買い換えといった臨時支出も含めたライフプランを作成してみると分かります。夫30歳、年間手取り収入400万円、妻28歳、同じく280万円の夫婦と子ども2人の家族でシミュレーションしてみました。給与は毎年2％ずつ上昇、退職金1500万円、年金300万円の設定ですが、70歳でマイナスに転じて破綻するという結果になりました。

そこで、住宅を買って住居費を30年の住宅ローンに変えて65歳で完済し、自動車の買い換えを2回減らし、夫婦とも80歳までアルバイトで稼ぎ、65歳から生活費を300万円に切り詰めるように変更して計算し直しました。収入がなくなった時に住宅ローンの返済が終わり、住居費の支出がなくなる仕組みです。それでも88歳で破綻になりました。さらに3千万円分ワンルームマンション投資を加えたところ、「百歳でもマイナスに転じることはなく安心」という結果になりました。

資産から負債を引いたものが純資産です。住宅ローンという負債が生じても、マンションなど不動産の資産は残ります。毎月毎月、家賃収入が入る一方、ローン返済によって負債は減る。不動産投資と預貯金とでは、純資産の増え方が違ってくる。**不動産を所有して、ローンを組んで返済していくのが資産形成には一番いい**ということになります。

トマ・ピケティは『21世紀の資本』で、「資本収益率（r）は常に経済成長率（g）を上回る」＝「r＞g」という不等式を示しています。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成長が早い。**投資をする人としない人では、資産格差が広がってくる**というわけです。

人口減少で地域格差が拡大 投資先エリアを見極めよう

しかし、不動産投資を始めるに当たっては、注意しなければいけないことがいくつかあります。まずは人口減少です。

「日本の将来推計人口動態」を見ると、団塊世代、そして団塊ジュニア世代の厚みはあるものの「第3」はありません。団塊ジュニアが子どもを生んでいない、第3次ベビーブームがないわけです。**不動産投資も、人口減少を前提として考えなければいけません。**

都道府県別の転入ランキングでは東京、神奈川などに続いて福岡は6位ですが、九州で増えているのは福岡だけで、あとはすべて転出超過となっています。人口が減少した地方の自治体では、インフラ維持さえ難しくなって、自己負担も含め、どんどんリスクが高まることを考えておかなければいけません。

人口移動の問題は所得水準の移動につながり、所得の格差が不動産を左右します。年収300万円ならば手取りは260万円くらいになりますから、賃料に充てられるのは4～5万円程度になりますが、年収600万円ならば手取り500万円、賃料15万円支払うことも可能です。

所得と家賃、不動産価格はほぼ連動し、**所得水準の高い人が好む地域への投資が有利**ということになります。

信頼できるパートナーが不動産投資成否のカギ

「不動産投資は危ない」と思われているかもしれませんが、実は**「不動産投資は最もリスクが低い」というのが世界の常識**です。

不動産投資はビジネスですから、安定した賃料が大切です。人口動態を把握して、賃料の相場や空室率を見定め、「いくらで貸せるか」「いくらで売れるか」を考えないといけません。そうやって、「数字」で判断していくことです。

実際に、どれだけのキャッシュが残るのか。不動産投資分析の基本は、お金の流れを追う「キャッシュフローツリー」になります。年間の家賃収入から空室・未回収損を引いたものが、実際に物件から得られる「実効総収入」。そこから、管理費や固定資産税などの運営費を引いた残りが「営業純利益（NOI・ネット収入）」。ネット収入とも呼ばれ、これが基準となります。

表面利回りと実質のネット利回りは違います。投資物件の価値基準として重要な指標「キャップレート（期待利回り）」もネット収入から算出、「物件の価値（価格）＝ネット収入／キャップレート」となります。

リスクとリターンは比例し、リスクが低ければ利回りも低く、リスクが高ければ利回りも高いわけです。例えば渋谷、新宿のキャップレートはせいぜい3％。利回りが低くても売れるので、キャップレートはどんどん下がっています。キャップレートが下がると物件の売値は上がるし、家賃も上げられる。キャップレートが下がるエリアを見極めることです。

欧米では、成功者に必要なブレーンは弁護士と税理士、そして「資産を向上させる」不動産専門家だと言われています。不動産は〝長生き〟します。不動産事業は永遠と捉えて、将来の相続対策もセットにしながら**長期的なパートナーシップが持てる専門家と計画を立てて実行する**ことが重要です。投資の成否は、パートナーシップに大きく左右されます。投資知識と経験が豊富な信頼できるパートナーを選択してください。

お金は人生を豊かにします。お金があれば幸福ということではありませんが、不幸は回避できますし、貧乏は人を駄目にしがちです。人生を楽しむためには、やはりお金が必要です。計画して収入を増やし、資産をつくっていくために、まずはライフプランを書き込んで、シミュレーションしてみましょう。

倉橋氏のグループ会社には、税理士や弁護士が社員で在席しています。

倉橋隆行先生の著書を抽選で20名様にプレゼント！

※プレゼントのご応募は、応募フォームからのみ受け付けております。
※当選者の発表は賞品の発送をもってかえさせていただきます。
※著書の選択はできません。

応募フォーム

福岡の不動産相続専門窓口できました！

不動産相続のことならお任せ下さい！

不動産相続おまかせパック

不動産の査定	相続税の試算	相続対策の相談	生前整理のサポート
行政手続きのサポート	遺産分割・協議書作成	資産運用のお手伝い	不動産の売却

ブログ毎週更新中

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ブ（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