

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。



「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%で続く場合、現在1
千万円のお金は10年後1219万円に
なっていないといけません。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
イフプランを作っ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
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8
0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る、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。投資をする人とならない人は、
資産格差が広がっていく」といってい
ます。

「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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「日本は、成功者に必要なブレンは
弁護士と税理士。そして『資産を向上させ
る不動産専門家』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。」

「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。
表面利回りとは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
下がると物件の価値は上がるし、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。」

「普通の人でもわかる方法
億万長者になる方法
大成功の秘訣」
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）

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