



そもそも、不動産投資について、誤解している人たちが多い。

不動産投資というのは不動産を買って、人に貸す「商売」である。株式やFXといった投資は売り買いの繰り返しだが基本だが、不動産投資は不動産賃貸事業

であり、一番大切なことは安定した事業モデルである。その際、良く間違えるのがキャップレートの概念である。

不動産投資の対象となる物件は、リスクの高いものと低いものがある。ここで言う不動産投資のリスクと

### 不動産投資の基本理論

1

は、空室損や賃料の未回収損、賃料の下落などであり、通常はリスクが高かったり、流動性が低い(売買しにくい)物件の方が利回りは高い。一方で、ハイリスクの物件もローリスクの物件も金融機関の借入利息は変わらないので、利回りが高い物件の方が投資には有

必要な黄金率である。  
 $V$  (価値)  $\div$   $I$  (ネット収入)  $\div$   $R$  (キャップレート)  
土地に相場があるように、収益物件にはキャップレートがある。その地域で繰り返し売買される事例を基に算出される指標であり、収益物件は同様な物件

がそのリスクを加味して10%だったとすると同じネット収入700万円でも、価値は7000万円、14%なら5000万円の価値となってしまう。  
キャップレートとはリスクの指標であり、キャップレートが高ければ(リスクが高ければ)物件の価値は

## 利回り重視は無謀な投資

### まず「キャップレート」を知ろう

利に見えてしまう。こうした物件に長期借入金で投資する人や、フルローンで投資するといふ無謀な計画を立てる人も少なくない。

しかし、不動産投資の場合、このリスクの大小を含んだキャップレート(資本化率)の概念が重要である。これは、収益還元法で不動産の評価を行う場合に

のキャップレートを基準に価値が決まる。例えば、首都圏のワンルームマンションで、ネット収入が700万円、キャップレートが7%であれば評価は1億円(700万円 $\div$ 7%)である。

低く、リスクが低ければリターンも低いのが基本である。高い利回り物件(高いキャップレート)というのはリスクが高いことを示すわけであり、そのリスクが高い物件に、さらにフルローンのリスクを掛け合わせ

て投資をすれば、超ハイリスクな投資ということになる。

例えば空室損や賃料の未回収損が発生し、手持ち資金が多少ショートしただけでも、資金は枯渇し、その時点で売却しようと思っても、担保は外れず売ることができない。豊かさを求めて行った不動産投資のつもりが、結局、破たんという結果にもなりかねない。

不動産投資は、不動産賃貸事業である。事業は長期的に継続するものであり、利回りの高さだけに注目した短期的な投資計画は禁物なのである。

CFネッツ代表・倉橋隆行  
※詳細は倉橋隆行著「不動産投資 成功の方程式」(朝日新書)をご覧ください。