《第１回》　不動産投資セミナー

主催：神奈川新聞社／特別協力：株式会社シー・エフ・ネッツ

お金は預けるより増やそう！不動産投資のノウハウ

「第１回不動産投資セミナー」が４月18日、神奈川新聞社本社（横浜市中区）で一般の人を対象に開かれた。株式会社シー・エフ・ネッツの倉橋隆行代表取締役が「知らないと損する！不動産投資の基礎知識」をテーマに講演を行い、身近で安心な失敗しないための不動産投資のノウハウをわかりやすく解説した。

株式会社シー・エフ・ネッツ 代表取締役
倉橋 隆行氏

不動産に関する法律に詳しく、相続対策や土地有効活用、不動産投資などに定評あり。講演、著書執筆、テレビ・ラジオ出演など各方面で活躍中。

不動産投資は「事業経営感覚で」

まず、不動産投資を株式投資や先物取引、為替などと同じようにとらえている人がいるが全然違うと知っておいてほしい。株式や先物取引の場合は、安く買って高く売るか高く売って安く買い戻すことで利益を得る。バブル期は不動産も同じように、売買することで利益を上げるギャンブル的な投資もあったが、現在の不動産投資は購入した物件を人に貸し、その家賃を得て収益にするのが基本になっている。そこから、物件の管理費などを差し引いたものが利益になるので、不動産投資は事業経営、つまり商売と同じように考える必要がある。

例えば、ラーメン屋を開業する場合であれば、ラーメンの味・客層・サービスなどを事前に研究するだろう。それに対し、不動産投資の場合だと研究しない人が多く、偶然かかってきたセールスの電話にうまくだまされて、都内とはいえまったく価値がない物件を買ってしまうという話は珍しくない。被害に遭うのは土地勘のない地方在住の方がほとんどだが、今はネットを利用すれば不動産の価値などは簡単に調べられることなので、それを怠ったのだから失敗しても仕方がないだろう。不動産投資を行う際は事業を始めると思って、入念なリサーチをするよう心がけてほしい。

不動産投資を事業展開して成功させるためには不動産の専門知識だけでは厳しい。相続税や法律の知識も不可欠になってくるので、これから投資を始めたい方や興味を持った方はＣＰＭ（不動産経営管理士）などに一度相談することをおすすめする。

また、投資に成功して収入が増えた時に注意したいことが、支出を増やさないということ。収入が増えると、つい支出を増やしてしまいがちだが、それではお金は一向にたまるはずがない。いくら収入が増えたとしても、生活水準を保ちつつ支出を減らすように常に努力する。これがお金をためるうえでもっとも重要な姿勢である。

たまる前に買う「かしこい投資を」

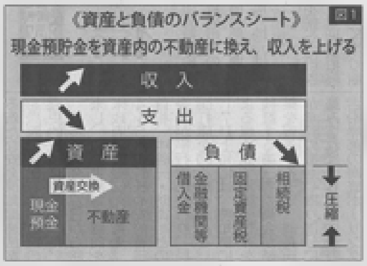
お金がたまってからでないと不動産投資をしない人が多いが、次の例を見ていただきたい。

○収入５００万円・支出４００万円で、56万円の家賃収入がある８００万円の物件を購入

◇８年後に購入した場合、預貯金０円、不動産資産８００万円、負債０円、よって純資産は８００万円になる。

◇２年後に負債６００万円（借入金返済40万円）をかかえて購入した場合、８年後には預貯金６９６万円、不動産資産８００万円、負債４５６万円、よって純資産は１０４０万円になる。

お金がたまる前に購入すると負債を抱えてしまうが、その分収入も早く得られるので、たまった預貯金をさらに不動産投資にあてることができる。不動産は多く所有すると回収速度が早まるほか、リスク分散にもなるので、バランスシートを作成して、計画的に増やせると、自己資産が一気にのびる＝図１。



自己資金３００万円で家賃ネット収入23万円の不動産を３０００万円で購入した場合、負債は２７００万円になるが不動産資産３０００万円があるので、差し引いた資産は３００万円で、購入前と変わりないことがわかる。

キャッシュフローの動きを見てみると、家賃収入23万円で20年３％で２７００万円を借りたとすると月返済が約15万円になり、月あたりの利益が８万円で年間収入が96万円になる。これが10年後になると、不動産資産３０００万円に家賃収入でたまった預貯金960万円をあわせて３９６０万円。負債は１５５０万円になっているので、純資産は２４１０万円にまで増えている。

今の時代、預金１０００万円を銀行に預けても利息０・02％で10年たっても１００２万円にしかならないので、私はお金ができたらすぐに不動産に投資している。おかげで銀行口座にはほとんどお金はない。

動向を先読みし「展望と計算式で」

日本の人口は減少の一途にある。ここで間違えてはいけないことは、人口が減少したとしても、過疎化する地域と過密化する地域があるということ。当然、過疎化する地域の不動産を持っていても負債になるだけなので、人が集まる地域を見越して投資しなければならない。今後の展望では、２０２０年開催の五輪も含めて、やはり東京都の過密化は必然的なので、車を持たないライフスタイルも考えて、駅から徒歩圏内の物件は有望だろう。また、空の玄関として滑走路が増設される羽田空港も期待が高まり、品川周辺の湾岸エリアも人が集まると予想される。対照的に、学生街は生徒数の減少が見込まれるので、今後厳しいと思われる。あと、持ち家率も参考になるので要チェックだ。

不動産を購入する際は、必ず現地を訪れて自身が家賃を払って入居したい物件かどうか確認する。購入時には全室埋まっていたが、数カ月すると解約されて空室だらけになった、という事例も少なくないので、現地でしっかりとリサーチしなければならない。さらに管理会社の資金繰りなどもチェックすれば、より確実である。

不動産投資を行う際に覚えておきたい計算式がいくつかある＝図２。そのひとつがＮＯＩ（ネット収入）とＡＤＳ（年間返済額）から求められるＤＣＲ（安全率）の公式。ＤＣＲが１．３以上であれば、収益物件として安全圏内にあるので、初心者の人はこの数値を基準にしておくといい。

もうひとつの指標になるのがキャップレート（Ｒ）。これは取引の積み重ねによる利回りの判断をする尺度の基準で、地域ごとに算出されている。ネット収入（Ｉ）とキャップレートから不動産価値（Ｖ）を求めることができるので、知っておくと自己防衛にもなる。将来的にこのキャップレートが下がる地域の物件の購入が望ましい。

図2　不動産投資成功方程式（例）

$$\frac{\text{NOI}\ \text{(ネット収入)}}{\text{ADS}\ \text{(年間返済額)}} = \underset{\text{(安全率)}}{\text{DCR}} \geqq 1.3$$

$$\text{V}\ \text{(価値)} = \frac{\text{I}\ \text{(ネット収入)}}{\text{R}\ \text{(キャップレート)}}$$

$$\underset{\text{(キャッシュ・オン・キャッシュ・リターン)}}{\text{CCR}} = \frac{\text{CF}\ \text{(キャッシュフロー)}}{\text{エクイティ}\ \text{(自己資金)}} \times 100$$

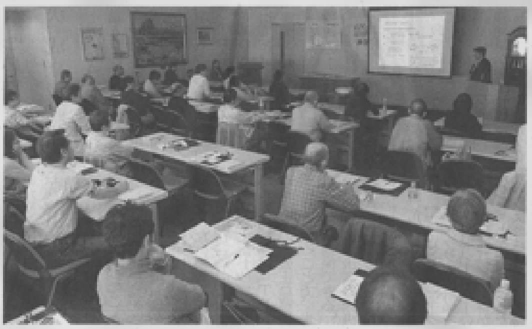
また、有効なレバレッジ効果（限られた資金で得られる効果）を確認するにはＣＣＲ（キャッシュ・オン・キャッシュ・リターン）を算出する。例えば、自己資金２０００万円で８０００万円を金利３％で借り入れて１億円の物件を購入した場合、ネット収入が７５０万円で返済額が２４０万円とすると、年間利益は５１０万円になり、ＣＣＲは５１０／２０００×１００＝25・５％。つまり、この投資をすることで４年で自己資金２０００万円を回収できる計算になる。元利均等返済25年での借り入れの場合、元利金支払いが４５５万円となり年間利益は２９５万円。ＣＣＲは２９５／２０００×１００＝14・75％で、約７年で回収できる。

完済は60までに「早めの人生設計」

不動産投資のメリットをいくつか紹介したが、お金や貴金属と違って盗まれたり、腐ったりする心配がいらないのも利点になる。現金を金庫で保管するよりよほど安心で、さらにうまく投資すれば大きく増える可能性も十分にあるのだから、ただ眠らせておくよりはるかに得策といえる。また、事業継承もしやすく、次の世代へ資産を残すことが容易にできるので面倒ごとも避けられる。

自宅は買っておいた方が老後に安心して生活できるが、ローン契約する場合はなるべく定年の60歳までに完済できるように計画するのが好ましい。支払い能力があるかどうかわからない期間まで含めると、後で苦労する恐れがあるので、そういう不安要素は少しでも減らしたい。

日本人の一般的なイメージでお金を多く持っていると、過度にせんぼうの目で見られることがあるが、一生懸命に努力した成果であるし、お金があれば回避できる不幸もあるので、たくさんある方が良いだろう。みなさんも将来お金に困らないような人生設計を早いうちに立てることをおすすめしたい。



会場には約50人の市民が参加し、講師の話を真剣に聞いていた

企画・制作／神奈川新聞社クロスメディア営業局

資産運用　年金不安　相続問題　資産管理　事業継承

あなたの資産運用はなぜ不安が残るのか。
原因の大半は弊社の提案力で解決できます。

シー・エフ・ネッツグループが選ばれる5つの理由
1. 不動産の法律・税務・相続などを考慮したトータルなアドバイス
2. 不動産投資や運用、土地有効活用などでの適切なアドバイス
3. 顧客利益を優先し、倫理観をもって正しい判断を積み重ねる
4. ワンストップで建設・不動産に関する業務が完結する
5. 賃貸から売買、相続対策、不動産投資などがシステム化

シー・エフ・ネッツ コンサルタント資格保有者数：CPM®（Certified Property Manager：米国認定不動産経営管理士）同講師資格も含め 30 名、CCIM®（Certified Commercial Investment Member：米国認定不動産投資顧問資格）4 名、不動産コンサルティングマスター 9 名、宅地建物取引主任者 32 名、一級建築士、二級建築士、マンション管理士、税理士、行政書士、土地家屋調査士、震災建築物応急危険度判定士、住宅メンテナンス診断士、住環境測定士補、不動産アナリスト、住宅ローンアドバイザー、普通損害保険資格者、賃貸不動産経営管理士、金融取引管理資格、1級FP技能士、相続対策専門士、個人情報取引主任者、管理業務主任者他
ぜひ皆さまの身近な「不動産コンサルタント」として
ご活用ください！

シー・エフ・ネッツを知るには、まずは、親しみやすい書籍
http://www.cfnets.co.jp/books/
全国有名書店・amazon他で絶賛発売中！
お求めやすいKindle版でも一部取扱いがございます。

ラジオ　テレビでも活躍！
『ここが知りたい不動産』

株式会社シー・エフ・ネッツ
不動産総合コンサルティング　国土交通大臣免許(3)第6045号
http://www.cfnets.co.jp
【鎌倉本店】神奈川県鎌倉市大船 2-19-35
【東京本社】東京都中央区銀座 1-13-1 ヒューリック銀座１丁目ビル７階
【大阪支社】大阪府大阪市北区梅田 1-3-1-500 号

読者様限定
無料個別相談　0120-177-213
TEL 0467-50-0210　FAX 0467-50-0679　MAIL info@cfnets.co.jp
ご覧いただいた方限定で、当社コンサルタントによる個別相談を無料にてお受け致します。（初回のみ無料となります。）ご希望の方は上記の番号までお電話ください。

シー・エフ・ネッツ セミナーのご案内
CFネッツフェア 2015
不動産投資・売買・賃貸管理・建築・リフォーム・相続対策 etc...
不動産に関するお悩みがこの１日で一挙に解決！
倉橋 隆行によるセミナー・個別相談も無料で受ける事ができます。
倉橋 隆行 講演　10:30～
「不動産投資・相続対策 今打つべき手とは！?」
参加費無料
【日時】2015年5月24日㊐　10:00～17:00
【会場】新横浜プリンスホテル 5F「シンフォニア」〒222-8533 横浜市港北区新横浜3-4
テレビ神奈川・FM横浜でお馴染みのCFネッツグループが総力を挙げて開催する、年に一度の大イベント、「CFネッツフェア」を今年も開催いたします。会場では役立つセミナー 16 講演が聞き放題ご自身の計画に合ったセミナーを受ける事ができます。また、税理士・一級建築士・土地家屋調査士・行政書士等の専門家に無料で相談できる個別相談ブースや金融機関・建材メーカーによる相談ブースを設置。不動産や資産の運用にはなくてはならない専門家が最新情報をご提供します。収益物件情報も多数ご用意しております。ぜひ、お気軽にご参加ください。
■お申込み・お問合せはこちら　株式会社シー・エフ・ネッツ　≪FAX≫ 0467-50-0679　≪MAIL≫ info@cfnets.co.jp
0120-177-213
※詳しくはHPをご覧ください。