

1月28日号  
(毎週月曜日発行)

# 週刊住宅

オーナー・投資家

最近、当社の個別相談が急増している。

その多くは「行き過ぎた投資で、行き詰まっている」といふものだ。

どうも、あちこちのセミナーに参加して、周囲と同様に急ぎ足で不動産投資をしてはみたものの、追加の

## CFネット流 家実践塾

投資ができないばかりか、資産価値の減少によって債務超過に陥ってしまったという人たちが多くなった。

どうしてそんなことになったのかと話を聞いてみると、とても尋常ではない話である。そもそも、そうしたセミナーの講師も主催者

### 不動産投資はあくまで賃貸「事業」

55

も不動産業の免許はなく、会員制と称して高額な会費を取って物件の紹介を行っているといふから果れるほかはない。彼らのセミナーは、不動産投資でサラリーマン生活に終止符を打ってリタイアするというのが売り文句のようで、現状の本経済を考えれば短絡的に

いふことだ。この商売は、買った不動産を担保に入れて長期で低金利の借り入れを行い、キャッシュフローを得ながら長期的な返済によって徐々に元金を減らし、資産を増やしていくことがメリットである。

これだけ考えればわかるが、このプロセスが崩壊し

は債務超過になってしまふ。

とくに全額借り入れが美德のように考える人は危ない。1億円の物件に対して諸経費込みの1億1000万円を全額借り入れたとする。こうした借入の調達金利は高めになる(4.5%)から、5年後の残元金は約

### 成功には「事業計画」が不可欠

#### 無計画に行えば黒字倒産も

飛びつく人が多い心理を利用して。まさに現実離れした催眠術法のような幻想で不動産投資を勧め、これを真に受けた人たちが急増しているのである。

そこで今一度考えていただきたいのは、不動産投資というものは「不動産」を買って人に貸す商売であると

ない前提の一つは、買った不動産の資産価値が返済する元金を超えて目減りしないということである。分かつりやすく言うと、9000万円の借入(利息3%、返済期間25年)で1億円の物件を買った場合、5年後の残元金約7700万円より不動産価値が高くなければ、この不動産投資単体で

9660万円。これより資産価値が下回ってしまうば債務超過となるのである。

もう一つ的前提は、賃料の値下がりや空室損によってネット収入が借入返済額を下回らないこと。例えば前述した全額借り入れの場合、年間の返済額は約734万円。これを常に上回るネット収入が必要なのである。

さらに、もう一つ的前提条件は税金の支払後にもキャッシュが枯渇しないこと。これは個人でも法人でも必要なことであるが、資金繰りでつまづけば黒字倒産もありえるといふことである。

不動産投資を行うには、常に資金繰りやバランスシートを考える必要がある。長期修繕積み立て計画や再投資、資産の組み換え、そして事業継承や相続対策。これらすべてを一連の計画性をもって実行していかなければならない。

不動産投資は借り入れができれば、事業が成功するという短絡的なものではない。当然だが、源泉所得を捨てて取り組めばリスクはさらに高まるのである。

倉橋隆行(CFネットグループ代表)