

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

CFネット流 大家実践塾

「返済し終わればその後
キャッシュフローは全部手
取りになりますから」とい
うセールストークもよく耳
にするが、30年後にキャッ
シュフローを手にするまで
の間に家賃の下落や、修繕
積立金の上昇、入退去時の
仲介手数料、室内の現状回
復工事を何度することにな
るかかわらない。
そのリスクを「毎月1万
円の支出であなたも不動産
を」

「新築区分ワンルームマ
ンションを購入したいので
すが、この後の展開につい
て相談したい」という人が
最近増々増えている。
当社はたくさん書籍を
これまで世の中に送り出
してきましたが、そのいく
つもの書籍を読むと気付く
ことがある。「自分がいま
所有している、この不動産
投資物件は、大丈夫なのだ
ろうか?」「この書籍に書
いてあることが本当なら自
分が購入した物件は本当は
マイナス資産なのではない
だろうか?」
一度直接シーエフネット
に聞きに行こうと当社の個
別相談会に来る人が後をた
たない。
マイナス資産という物件
は「所有している間にキャ
ッシュフローが生まれず」

182

新築ワンルームマンションは買って良いか

「不動産投資の出口・売却
時にも自己資金を出さなけ
れば資産の売却ができな
い」「ずっとマイナス計上
しかできない」物件のこと
を言う。
所有している間はずっと
マイナス計上するが、出口
・売却でキャピタルゲイン
を得ることを最初から計画
的に行う不動産投資のパタ
ーンとは区別が必要であ
る。
「返済し終わればその後
キャッシュフローは全部手
取りになりますから」とい
うセールストークもよく耳
にするが、30年後にキャッ
シュフローを手にするまで
の間に家賃の下落や、修繕
積立金の上昇、入退去時の
仲介手数料、室内の現状回
復工事を何度することにな
るかかわらない。
そのリスクを「毎月1万
円の支出であなたも不動産
を」

最初は堅実な物件を 規模・目的に合った投資から

え方ができる。
それが新築区分不動産投
資物件販売業者のセールス
トークに出ている「生命保
険代わりになります」だ。
購入者に、もしものこと
があれば購入者の借り入れ
金の全額が団体信用生命保
険で全額完済される。
残されたご家族には借金
のない、収入が見込める不
動産資産を残すことができ
る。
しかし、所有者が長生き
することが不動産投資の収
支としてはマイナスになっ
ていくスキームになり資産
運用としては本末転倒であ
る。
不動産投資は、しっかりと
不動産投資手法に基づい
た計算をした上で、自分に
合った規模の物件購入とフ
アイナンスアレンジができ
れば、おおよそローリスク
ミドルリターンの投資が可
能である。
不動産投資
物件を購入す
る場合、まず
はしっかりと
した信頼のお
ける不動産コンサルタント
に相談することを薦めた
い。
シーエフネット大阪支社
不動産コンサルタント
曾我部伸(CPM, CCI
M、不動産コンサルティ
ングマスター、マンション管
理士、宅地建物取引士、相
続支援コンサルタント)

不動産投資
物件を購入す
る場合、まず
はしっかりと
した信頼のお
ける不動産コンサルタント
に相談することを薦めた
い。