

## ① マンション投資の 隠れミッキー Rental Condo Nightmare

**【伏魔大凶】**年をとって、いくら貯金があろうと、それを食いつぶすのは芸がなさすぎる。若いうちにワンルームマンションの3つや4つ、無理をしても買って置いて、老後はその上がりで、一戸5万として、四戸で20万。年金が10万でも、なんとかやっていける。そのほうが原資が減らんから、ずっと頭のいい方法だ。

とお思いの諸君には、次のような計算をしないとい、助言しておく。

物件を新聞広告の言い値で買った場合、テナントも上々の人が付いたとしても、損益とんとんどころか、相当の出費を覚悟することになると留意すること。きょうびマンションが値上がりすることは、考えられないから、物件がよほど上昇気流に乗るロケーションでない限り、けつきよく大赤字となる。マンション事業はうまいようで、苦勞をしいこむばかりだということ、いやになって手放す人が多すぎるから、いつも売り物件が市場にだぶついていることを知っておかなくてはいけない。

業者の計算法ではわからないこんな計算法が大事である。まず、予測できないほどの大きい損失は、減価償却、つまり価格の目減り現象である。

たとえば、2000万の新築ワンルームを10年前に買ったとする。10年後には1000万程度に下がる。つまり年間100万、月々8万の目減りである。

もしそれが8万の家賃で貸せたとしても、その総額は960万円。2000万そっくり10年ローンで借りた場合、月々20万返すから、総額2400万返して、960万との差額、1440万はポケットマネーの持ち出し。しかも物件価格は1000万に下落している。つまり10年後1000万の買い物を先払い1440万でしたことになる。当初から順調にテナントがついても、最初の10年は大赤字なのだ。しかも、管理費はテナントに払わせることができても、修繕積立金はオーナーもちであり、それに月額2万払い、固定資産税に月割り5千、オーナー会に出席等の雑費も入れると、月々3万は損をする勘定になる。10年間でこの目に見えぬ失費は合計360万。

さて次の10年間はどうかというと、減価償却300万とみて、それプラス経費失費が360万。くわえて大修繕のときの臨時徴収50万。計710万のマイナス。家賃が下がって6万ぐらいだろうから720万。つまり、神経遣ってやっと収支はとんとん。

もしマンションを買わずに、右の持ち出し分をしこしこ積み立てしておれば、20年目は1440万と710万の計2150万も貯まることになる。10年目からの710万は勘定に入れないとしても、1440万は消えてなくなる。それを20年目から取り戻すことになるわけだが、この辺りから物件が古びていやがられ、テナントが出て行ったまま次