

はじめに 500万円の投資が10年で6倍に

不動産投資は、買った価格より値下がりしても儲かり、資金を利回りによって爆発的に増殖できる——、これが大きなメリットです。

5000万円のマンションを、利回り12%で割安に買ったとします。自己資金は7〜10%が平均的な金額ですから、500万円足らずです。それでも、家賃収入は年間600万円になります。

融資は30年で1%で組むと、返済額は年約194万円になります。返済がいちばんの出費ですが、返済比率は40%を切っています。これに、管理費、空室など織り込んだ経費を家賃収入の25%とすると、150万円です。

税引き前の手残りは256万円（↑税引き前キャッシュフローと呼びます）。自己資金を最大の10%⇨500万円としても、自己資金利回りは51・2%！という高利回りになります。

一般的に「500万円投資したら年利51・2%も出る想定」なんていう投資話があれ

ば、十中八九詐欺ですよ。しかし、不動産投資は実物投資なので、詐欺ではありません。

2年後に、回復した自己資金で同じ規模の次の投資ができるようになります。

その裏に5000万円の借金が隠れているという人もいるでしょう。しかし、それは違います。不動産投資は、お金が不動産という実物に入れ替わっていて、長く経営するほどストックが溜まります。10年後に借金は3500万円を切っています。

その10年後にマンションがどれだけ値下がりしているでしょうか。1割なら4500万円、2割なら4000万円、10年に2割下がっても、そのマンションを売却すれば500万円の手残りを得られます。

これを現金で買えば、5000万円の方が10年後には4000万円に値下がりし、1000万円損したことになります（借金を返さない分、キャッシュフローは増えますが……）。融資を受けて実現した不動産投資は、値下がりしても儲かるという不思議な現象が起こります。

そして、500万円の手残りに10年分の税引き前キャッシュフローの合計2560万円を足すと、合計3060万円となります。

500万円の投資が試算上10年で6倍になって、確実性が高く詐欺ではない投資は、ほかにあるでしょうか。なかなかむずかしいと思います。

本書は、その不動産投資のメリットを、僕がどうやって実現してきたのか、具体的な手法、特に初心者が軌道に乗るまでについてまとめました。

僕はいま、不動産投資家として多くの手法を実践し、現在までの総投資戸数は140戸ほどになっています。大家としては8棟100戸ほど。家賃年収は年間9000万円ほどになり、税引き前キャッシュフローも年間3000万円ほどを生み出しています。また、講師として岡山、東京、広島、北海道など、多くの不動産関連企業のセミナーに呼ばれるようになり、名古屋では大家の勉強会を組織できるようになりました。

決して優秀とはいえない僕でも実現できたことです。ぜひ、みなさんも参考にしてください。

2018年1月

成田 勉