

ピカイチ先生の
生活経営セミナー

2017年07月
現場で考える資産運用
(② 資産を買う)

ネクストライフ・コンサルティング

〒975-0038
福島県南相馬市原町区日の出町167-3
info@next-life-consult.com



ピカイチ先生

ピカイチ先生

検索

マイホームのデメリットとは？

レオパレスアパート400棟一括売却

レオパレス21は収益性の低下した事業用不動産を順次処分する。9月をめぐりに自社で保有する

貸アパート約600棟のうち、400棟を国内不動産会社に一括で売却する計画だ。資産ベースで

投下資本を減らし、投下資本利益率（ROIC）を現在の7%から2020年3月期に8〜10%まで高める考え。

17年3月期末時点で事業用不動産を含め418億円の建物・構造物を保有している。今回のアパートは100億円強で売却するもよう。1990年代に自社で開発した物件が中心で、入居率の低さが課題だった。売却で得た資金を海外のアパート開発などに振り向け、資本効率を高める。売却に伴う損益への影響は限定的とみられる。18年3月期の純利益見通しは前期比30%減の142億円。自社で保有する他のアパートも数年かけて処分する方針だ。

(7/28日経新聞より)

ビジネスモデルが賞味期限？

賃貸アパートの400棟／700棟（約70%）を売却

1990年に自社で開発した物件が中心

マイホームの賞味期限は25年？

持ち家至上主義 (1/2)

詐欺師のような人々に騙されている人が信じて疑わないイデオロギー。(中略)ローンと家賃は鳥類と哺乳類ぐらい違う。しかし、騙されている人はそれに気づかない。

貯金の全額に3000万円の謝金を加えて全額で株を買った人がいたとする。株が値上がりすれば儲かるが、株が値下がりしたら損をする。しかも値下がり局面では株を売っても借金だけ残ってしまう。なぜ、そんなバカげた取引をしたんだと非難されてもしかたない。

では、貯金の全額に3000万円の借金を加えて全額でマイホームを買った人がいたとする。不動産価格が値上がりすれば儲かるが、不動産価格が値下がりしたら損をする。しかも値下がり局面ではマイホームを売っても借金だけ残ってしまう。ところが、なぜか、こんなバカげた取引にリスクを感じない人が多い。

「家売らなければいいじゃないか！」という反論が聞こえてきそうだが、まったく浅はかだ。誰が好きこのんで家売ることか？ 売らざるをえない状況に追い込まれたときに、どんな悲惨な状態になるかということを考えなければならない。たとえば隣に不審な人が住んでいて、いつも包丁を持ってうろついているとか、地震でマンションが傾いたとか、そういった不測の事態が発生したときは、苦勞して買ったマイホームを手放さざるをえなくなる。

(次頁へ続く)

「経済用語 悪魔の辞典」(上念 司)より

持ち家至上主義 (2/2)

そこまで極端な話でなくても、たとえば景気の悪化で失業した場合はどうなるのか？ 職場のストレスからうつになって働けなくなったらどうなるのか？ よく考えないから「浅はか」なのだ。

住宅ローンの支払いが滞れば即座に銀行は物件を接收して競売にかけるだろう。競売してもローンが返し切れなければ借金だけが残るリスクがある。これは失業までいたらなくても、たとえば業績不振でボーナスが減らされてボーナス払いができないような場合にも当てはまる。同じことは体調を崩して有給休暇を使い尽くして病気休暇を取得するのはいいが、収入が減った分だけローンの返済は厳しくなる。このように不審な人が近所に住んでいなくても、ちょっとした経済情勢の変化や体調悪化で返済計画は大いに狂ってしまうのだ。

しかし、賃貸マンションなら、いつでも逃げ出すことができる。これに対して、マイホームを購入してしまった人は、その場から逃げ出したとしても、物件の所有権は自分に残り、固定資産税や修繕積立金を住んでいないにもかかわらず払い続けなければならない。この差が大きい。

「経済用語 悪魔の辞典」(上念 司)より

資産とは？

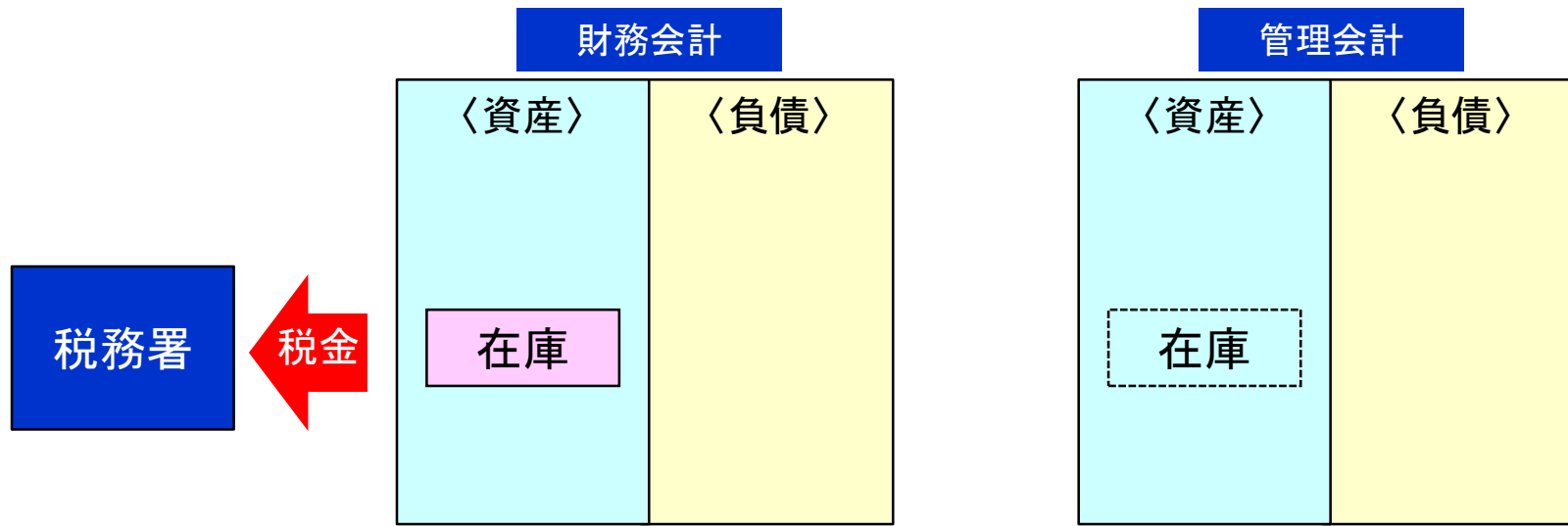
【言葉の定義】

- [資産]とは、[お金]を生むモノ
- [負債]とは、[お金]を失くすモノ

- ① 私の [資産] は、誰かの [負債]
- ② 私の [負債] は、誰かの [資産]
- ③ 私の [資産] と誰かの [負債] は、同額となる

それは、
誰にとって「資産」なのか？

「在庫」は、誰の資産？



- ①売れるまで、費用に計上できない
- ②不良在庫(ゴミ)も、資産と評価(仕入れ値)
⇒利益に貢献 ⇒課税に貢献

- ①仕入時に、現金流出
- ②不良在庫(ゴミ)は、無価値

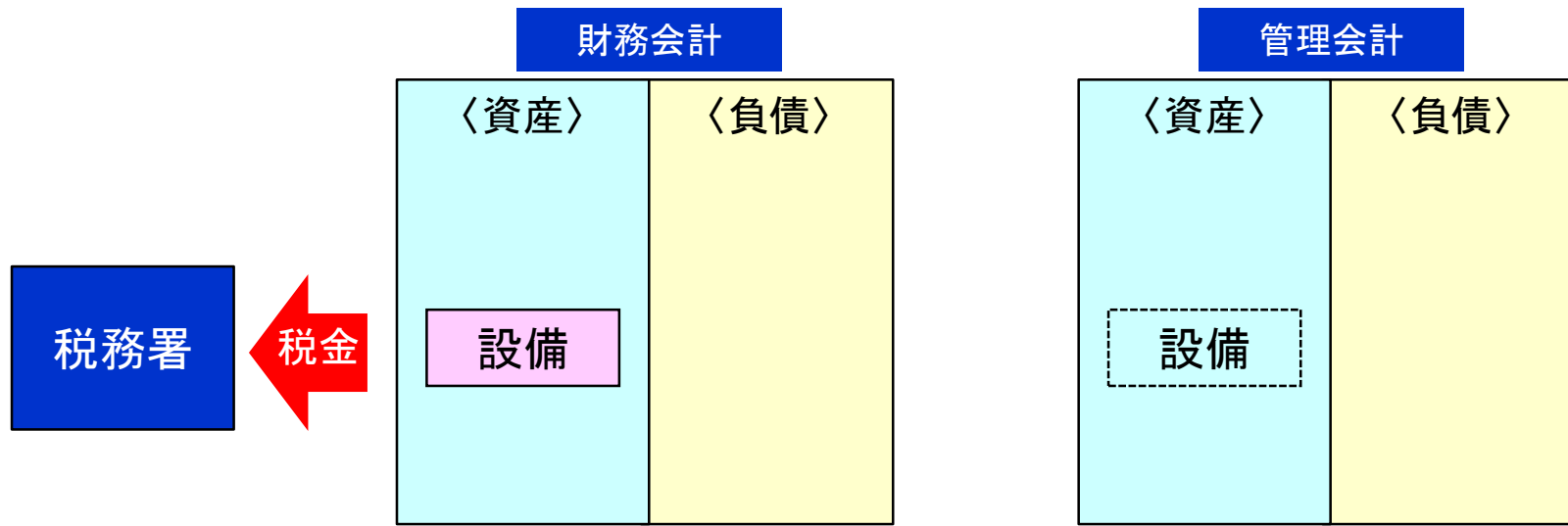
トヨタ生産方式（TPS）における資産とは？

（われわれが使っている財務会計では）材料・仕掛品・製品在庫は、帳簿上では大事な「資産」として勘定する。しかし、TPSが世界の常識となっているいま、実務的には、（中略）設計情報の質が悪ければ、材料・仕掛品・製品在庫は存在してはいけないものになっている。

TPSに基づく現在のものづくりでは、財務会計上では「資産」である、材料・仕掛品・製品在庫は、実務上「負債」と見なすのが常識である。ムダな材料を仕入れて売れないモノを作れば、企業の経済的な損失が増えるからである。（中略）モノがあふれる現在、有形の材料・仕掛品・製品は会計士・税理士的には帳簿上「資産」であっても実務上、実際のビジネスでは「負債」として扱う。

「トヨタの強さの秘密」（酒井 崇男）より

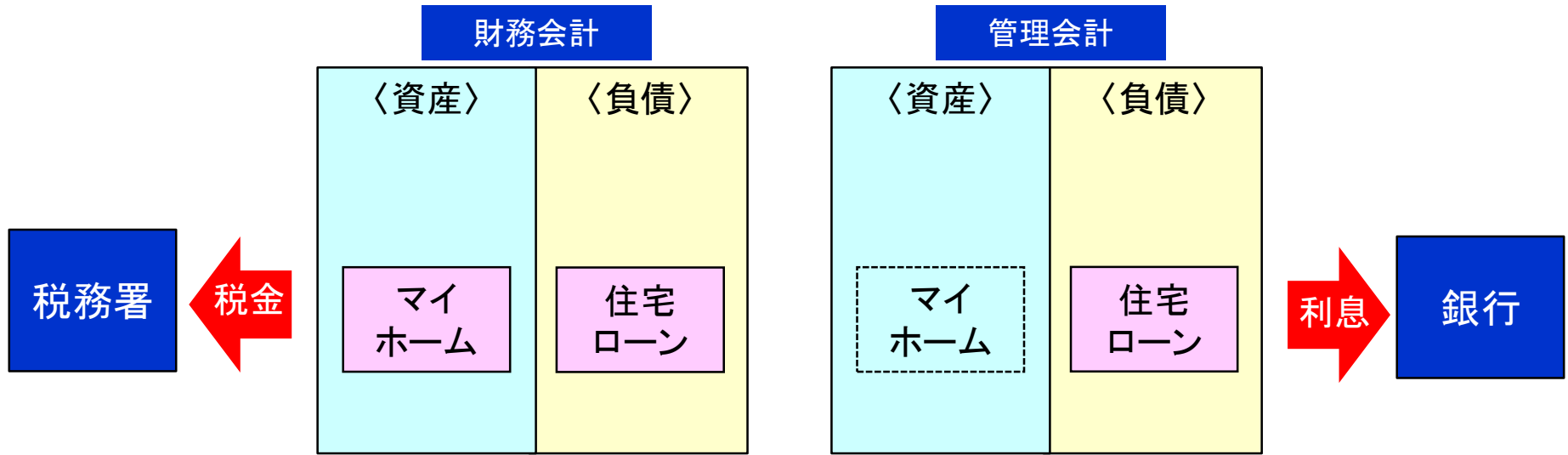
「設備」は、誰の資産？



- ①耐用年数で分割して費用に計上（減価償却費）
- ②未使用の設備も、資産と評価
⇒利益に貢献 ⇒課税に貢献

- ①仕入時に、現金流出
- ②設備は、道具（消耗品）のひとつ

「マイホーム」は、誰の資産？



①未使用でも、固定資産として評価
⇒課税に貢献

①購入時に、現金流出
②マイホームは、娯楽品のひとつ