

40

あらためて投資物件選びのポイントを考えてみる。  
【市場分析】投資するエリアが本当に投資可能な価値があるのかどうか。

一口に投資物件と言っても、大塚や有明や目黒(シヤル)住居系(ヒマナン)エリアがある。トシサンシ

# 流 家 実践

ヤル物件であれば、ワンルームかファミリータイプか、またワンルームであれば学生向けなのか単身社会人向けなのか。また、ファミリータイプなら、新婚向け2DKなのか、4人家族向けの3~4LDKなのか、などいろいろと資料・問

## 投資物件選びのポイント再点検

取りニーズや入居者ターゲットが変わっている。  
トシサンシエリアなら、店舗や業種の向き・不向きを吟味し、エリア内でもニーズが異なる。

そもそも、そのエリアが人気のあるエリアなのかどうか、人の流れや動きがあるエリアなのか。しっかりと

### 市場と利回り、融資を検討

#### 3拍子そろって「投資適格」

相場(ニーズ)を把握した上で、投資に向くエリアなのかどうかを判断する必要がある。

【①ファイナンス】ファイナンスを決める要素は、借入額のほか、金利と返済期間だ。この金融機関でどの条件で資金調達するか、また金額自己資金で投資するのかがフルローンなのかどうかが重要になってくる。検討する必要がある。

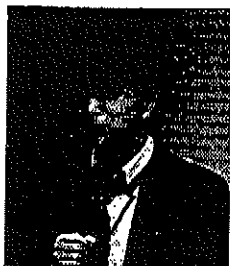
【②投資分析】表面利回りだけでなく、実際の投資利回りも確認する必要がある。

表面利回りしか表示されていない。ところが実際の投資利回りは、そのエリアの諸費や未回収損益などを考慮して

最近のファイナンスはかなり厳しい。以前は物件の銀行評価次第では100%ローンや諸経費も含めたフルローンでの投資も当たり前に行われていたが、最近はその傾向が厳しくなっている。

もともと、物件の銀行評価が極端に低くなければある程度の借入れが出来ることに変わりはない。ただ、担保評価が出ても、基本は物件価格の8割融資であり、共同担保などを差し入れても最大で9割のローンしか引き出せない。

「一見、厳しそうに見えるが、本来の健全な投資にかかると、融資が厳しくなってきた」といって、この範囲での資金調達が投資の大前提になるといっている。



木内博巳(木内)コネクション  
東洋文庫社社長