

# 週刊住宅

オーナー・投資家

「K% (ローンコンスタント)」という指標がある。計算式は「年間借入返済額÷借入額=K%」。つまり、借りたお金に対して、毎年どのくらいの割合で返済をしているのかということだ。例えば、金融機関から1億円借りてきて年間5



00万返済しなければならぬ場合、「500万(年間借入返済額)÷1億円(借入額)」で「K%=5%」ということになる。さてこの「K%」であるが、収益用不動産を購入するに当たってキャッシュフローを最大限厚くしたいと

## 「ローンコンスタント(K%)」の大切さ 49

考えた場合には、どれだけ低くするかということが大切になってくる。保有上の運営コストを除いたネット収入(NOI)から差し引く年間借入返済額(ADS)は「K%」によって決まってくるからだ。

つまり、1億円の借入がある物件のネット収入が1%は下がりキャッシュフローの場合は、1000万円は厚くなるのだ。

例えば、金融機関から1億円を金利2%の返済期間20年で調達した場合は「K% = 6.07%」になり、返済期間30年で調達した場合は「K% = 4.44%」となる。つまり金利が同じならば、返済期間が長い方がK

返済期間は15年と短縮された一方で金利は2%に下げたので、「このまま金利の低い方で進めたい」とのことであった。ちなみに、金利2.5%で返済期間20年の場合は「K% = 6.36%」であり、金利2%の返済期間15年の場合は「K% = 7.72%」

### ローン返済割合の指標 融資は金利だけでは分からない

NOI)から年間借入返済額(ADS)である400万円(1億円(借入額)×4%(K%))を差し引くことによってキャッシュフローが600万円となる。そしてこの「K%」は、金利と返済期間の2つによって決められるということ

融資は金利だけでは分からない。融資は金利だけでなく、返済期間、返済額、返済条件など、その代わりに期間も短縮された」というものがあった。聞けば、当初の融資条件は金利2.5%で返済期間20年だったものが、返

の最大化を目的とした場合は、当然ながら当初の条件である「金利2.5%・返済期間20年」という方が良かった。この事例からも、融資条件の有利不利というのは、金利の高い低いだけでなく、この「K%」という指標を見ながら判断する必要

があることが分かる。金融機関から資金調達した場合に、返済するのは「金利」のみではなく「金利+元金」であり、それらの合計が「年間借入返済額(ADS)」となるのだから。また、借入額は年々返済が進むにつれて残債が減少していく。ということは、元利金等返済で返済額が一定という前提の場合、「K%」は年々上昇していくということも知っておいていただきたい。自分が目標とする資産規模によっては、新規でほかの資産へと資金を回すよりも、「K%」の高くなってしまった手元資産を負債への繰り上げ返済に回す方という選択肢の方が適切な場合もあるのだ。中元崇(CFネット不動産コンサルタント)・CPM・CFP・相続アドバイザー