

週刊住宅

オーナー・投資家

「レバレッジをかける」といった表現は、もはや様々なところで、当たり前のように使われるようになってきた。少ない資本でも、資金調達することによって多額の資産を手に入れることができるわけだ。例えば、1000万円の



資金を不動産で運用したい場合、1000万円(諸経費込み)の区分ワンルームを現金購入し、ネット収入が60万円であれば、FCR(実質利回り)は6%ということになる。つまり、1000万円の自己資本を6%で運用できるということになる。

64

レバレッジの効果と考え方

たわけだ。

しかし、全額分を自己資本の投下によって取得した場合、自己資本の運用利回りはそれ以上にはならない。取得にかかる金額1000万円のうち、900万円をK%(借入コスト)が5%の金融機関から資金調達した場合、ADS(年間

返済額)は45万円となるため、60万円(ネット収入) - 45万円(年間返済額) = 15万円(キャッシュフロー)となる。

自己資本の運用効率アップ 多大な借り入れにはリスクも遍在

返済額がある分、キャッシュフローは減ってしまうものの、15万円のキャッシュフローを得るために投下した自己資本は1000万円(購入価格1000万円)

借入金900万円)となるため、自己資本の運用利回りは「15万円(キャッシュフロー) ÷ 1000万円(自己資本) = 1.5% (CCR)」となっている。

つまり、1000万円の不動産を全額自己資本で購入する場合よりも、「FCR6% ÷ CCR15%」となる。ただ、気を付けなければならぬのは、資金調達に伴って借入額も拡大するた

めに、心配の種とリスクはどんどん増えていってしまう。ここで大切なことは、その時点での不動産ポートフォリオ全体でのネット収入(借入額返済前)がどれくらいあるのかを把握しておくことだ。

一部もしくは全額のローンがなくなることによって、自分が目標とするキャッシュフローになるのであれば、ローンの繰り上げ返済や一部資産の売却なども検討した方がよい。借入が可能だからといって買えるだけ買い続けるのが良いのではなく、あくまでも自分の目標に沿った資産設計が大切だ。

私たちは不動産の専門家は、自分の顧客に対してそれが顧客のためになるのであれば、時には顧客の意向に沿わないことも勇気をもって提案していくことが大切だと思っている。



中元崇(CFネット不動産コンサルタント・CFP)