

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

CFネット流 大家実践塾

149

年齢で変化する? 最適な投資

不動産投資の方法はさまざまである。例えば、短期融資しかつかない築古物件をあえて購入し、バリューアップをして転売で利益を出す。ローンを完済するまでの数年間じっくり我慢で赤字に耐えるというのも立派な投資方法だ。

1000万円投資して、キャッシュフロー(CF)が5年間ゼロでも、最後に1500万円の売却手取りがあればIRR(内部収益率)は8・45%。でも、この方法は他の収入に対して

えるという手が有効な場合が多い。例えば、売却可能価格2億円(利回り8%)、家賃収入1600万円、空室と運営費を除いた正味の収入1200万円というケース。20年前に2億円を年利2%・30年返済で借りていけば、年間返済額は約900万円、税引前CF300万円となる。そして残債は8000万円。50歳で始めた不動産投資を70歳の時点で組み替えるところなるかというところ、売却価格2億円・経費800万円・残債費用がかかる大型物件は、運営がラクで手ご

しかもその間、2億円サイズの物件であれば、さらに維持費用もかかり、改修費用が2000万円になれば約7年分のCFが飛んでしまう。

その間は、年金だけ? もうひとつ同じようなものを現金買いする手もある。CF600万円、ローン残債400万円程度が手元における……という感じである。

資産増やすか、手取額重視か

物件入れ替えも選択肢に

るなサイズの物件に。固定観念にとらわれなければ色々な手を打てるのである。

規模が大きすぎると持ちきれない。あるいは、CFをすぐに使いたいという場合も目標・目的にそぐわないのである。「年金生活なので今すぐ生活費に充てたい」という場合などは新築物件で長期ローンを組み、返済額を押さえると希望条件にあった投資になる。高齢者でも新築+子どもが保証人ならば、多くの金融機関は融資する。

保有期間の長い収益物件がありローン残高がわずかな場合は、そもそもその投資を見直して物件を入れ替

規程が大きすぎると持ちきれない。あるいは、CFをすぐに使いたいという場合も目標・目的にそぐわないのである。「年金生活なので今すぐ生活費に充てたい」という場合などは新築物件で長期ローンを組み、返済額を押さえると希望条件にあった投資になる。高齢者でも新築+子どもが保証人ならば、多くの金融機関は融資する。

CF3000万円、ローン残債ゼロ。そして、5800万円の現金が残る。もちろん、あと10年頑張れば、ローンを完済してキャッシュフローは1200万円になるが、年齢は80歳……。



CFネットセミナーの紹介

「CFネットフェア2015」5月24日(日) 新横浜にて開催(参加費:無料)

詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnet.co.jp/

www.cfnet.co.jp/