

# 週刊住宅

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/



年々低下している中古の投資用ワンルームのキャップレートとは逆に、このころ金融機関の投資用中古ワンルームに対する融資姿勢が積極的になっている。数年前までは、LTV80%が通常だった金融機関が、LTV100%の融資商品をつくったかと思えば、それだけでなく、貸出金利の優遇や返済期間の長期化など、1棟アパマンと比較して単価の小さな中古ワンルームにさえ積極的な融資姿勢を打ち出している。

さらに、最近登場した金融機関においては、購入資金は当然ながら諸費用分まで貸し出すというLTV105%という商品も登場している。

ただ、ここで気を付けな

## 179 年々低下するキャップレート

ければならないのは、数年前と比較して投資用中古ワンルームにおいても有利な融資条件で調達しやすい状況にはなっていないといえ、都心の投資用中古ワンルームのキャップレートが年々低下してきていることだ。

現状においては、仮に投資総額(価格900万円+諸費用100万円)1000万円の投資用中古ワンルームでNOI(営業純利益)が50万円(FCR5%)だった場合に、その不動産をLTV105%の融資商品を利用して取得した場合、借入額は945万(価格900万×LTV105%)。金利2・975%で返済期間25年となるため、ADS(年間負債支払額)53・6万円(K%5・67%)となる。

つまり、「NOI50万円が55万円(投資総額1000万円)資金調達945万円)のため、IRR(内部収益率)は7・53%となり、投資家の目標によって、D/C R(債務負担安全率)については最低限の投資の安全性(D/C R1・3以上目安)が確保できていないことになる。

他に投資用不動産を所有し、ポートフォリオ全体で潤沢なキャッシュフローが確保できていれば、全体で見た、多角的な見方で投資分析を行い、それぞれの特徴を投資家へ提案をするべきだと考

### 融資融資も安全性に課題

#### 出口含め多角的な提案を

「不動産コンサルタント 元崇CPM」

「中元によるセミナーのご案内」

「資産形成を加速するためのアパート投資戦略」3月20日(日)

詳しくはCFネットHPまで  
(http://www.cfnet.co.jp/)