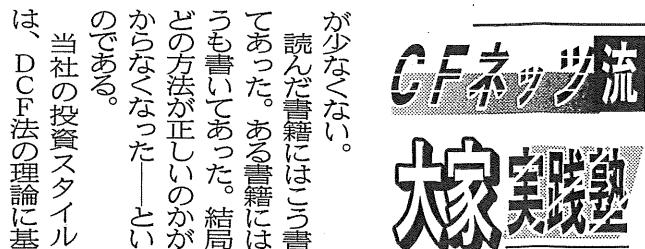


2012年(平成24年)5月14日

「CFネットさんに来てスッキリしました」とは、当社に個別相談に来られた方によく言われる言葉だ。CFネットには、世間に出て回っている複数の不動産投資に関する書籍で勉強されてから相談に来られる方がよくあります。



## 投資分析せずに不動産投資はしない

23

この不動産投資解析が基本にある。この不動産投資解析を見る上によつて、購入しようとする物件が、自分にとっての投資に本当に適しているのか、いないのかが一目瞭然でわかるのである。購入していいのか購入しないほうがいいのかが即座に判断できるのがDCF法

の安全率はDCR、どれくらいの空室で手元資金が持ち出しへなるかの可能性は、B/E、借り入れに対する年間返済額の割合(銀行の利回り)はK%、融資によるレバレッジ効果はレバレッジ判定がプラスかマイナスかで判断するといった真合

たところである。この投資指標を見ずに不動産投資をするのとは、へ

CFは下がることになる。このように、投資家自身がどんな点を重視して不動

産投資をしたいのかというこの投資指標を提示していく

がもらえるのが、不動産投資

がどんなんを重視して不動

産投資をしたいのかといふこの投資指標を提示していく

がもらえるのが、不動産投資

がどんなんを重視して不動

## 個人投資家も基本知識を

### 指標元に購入物件を見極め

に亘づいた不動産投資解析

指標なのですべてが高い

なのだ。

CFネットの不動産投資

ポイントにならることはな

い。

セミナーには、このDCF

例えば、安全率が高い不

い。

法に基づく様々な不動産投

資をしたい場合は、

この

資指标の説明や解説を織り

こしそうで怖くてならない

い。

うも書いてあった。結局、

自分が正しいのかがわ

からなくなつた――といつ

てある。当社の投資スタイルに

CF法の理論に基づく

のである。

CF法の理論に基づく

CF法の理論に基づく

のである。

しかし判断が難しい時

は、近くの不動産投資コンサルタントに相談してほ

い。

シードライトを点灯せずに暗闇をドライブするようなもので、不動産投資にかかるプロから見ると事故を起きた。そのため、不動産投資をしたい場合は、自己資金を多く入れて自己資金比率を上げる(ローンによる資金調達の割合を減らす)。するとDCR(安全率)は上がるが、自己資金の利回りはCCR(融資返済

は、近づく。不動産投資コンサルタントに相談してほしい。それだけで不動産投資で失敗する確率はぐんと下がるはずだ。

しかし判断が難しい時は、近くの不動産投資コンサルタントに相談してほしい。それだけで不動産投資で失敗する確率はぐんと下がるはずだ。

菅我部伸(CFネット大

阪文社 不動産コンサルタント)

