2014年（平成26年）12月15日号
NO.2660　（毎週月曜日発行）
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/
週刊住宅

CFネッツ流大家実践塾　135

あえて短期返済を利用

組み合わせで資産規模拡大

リスク分散、安全性も確保

ある程度の自己資金や資金調達力は必要となるが、1棟アパートなどの事業用不動産を取得すると、200万円、300万円のキャッシュフローを発生させる仕組みはわりと簡単につくり込める。その次の展開として、都心の中古区分ワンルームをポートフォリオに組み込む方法も面白い。

例えば、所有のアパートからの年間キャッシュフローが300万円とする。追加で、都心の1000万円程度（諸経費込）の中古ワンルームを取得すると、「1000万円×FCR5%（想定）＝50万円（NOI）」となる。

その時の購入総コスト1000万円全額を、某金融機関から金利2・5%の返済期間10年（K%＝11・31%）で調達したとすると、「50万円（NOI）－113万（ADS）＝▲63万円（BTCF）」となる。ワンルーム単体のキャッシュフローはマイナスになってしまうものの、ポートフォリオ全体としては「300万円（アパートCF）－63万円（都心中古ワンルームCF）＝237万円（合計CF）」となるわけだ。

また、1000万円を金利2・5%の返済期間10年で借りた場合の4年後の残債は629万円となるので、年間合計CF237万円の4年累積CF948万円（ここでは税金は考慮外）で全額返済できる計算だ。

つまり、5年後には「300万円（アパートCF）＋50万円（都心中古ワンルームCF）＝350万円（合計CF）」が実現するのである。月額約30万円のキャッシュフローだから馬鹿にできない。

この事例のように、一定のキャッシュフローを確保できている人や、繰上げ返済に充当できる余剰金が貯めやすい人などは、物件単体ではマイナスキャッシュフローになるものの、あえて短期の返済期間を組んでしまい、ローン元金をどんどん返済する方法も有効である。キャッシュフローの厚くなる1棟アパートなどの大きなエンジンと、資金調達方法によってはキャッシュフローがマイナスにさえなりうる都心の好立地中古ワンルームのような小さなエンジンを組み合わせることによって、資産拡大のスピードもある程度は確保しつつ、都心でリスクの低い区分ワンルームの数を増やすことができる。

キャッシュフローで比較するとワンルームはアパートにかなわないまでも、無借金の区分ワンルームがポートフォリオに入っている安心感と安全性（DCR）の確保という面では、顧客の投資性向次第ではそのような手法が向いているケースも多い。

大きいものと小さいものを上手に組み合わせることによって、加速もしつつリスクも軽減させつつ、という提案も不動産コンサルタントには求められると考える。

CFネッツ　不動産コンサルタント　中元崇（CPM／CFP）

～中元による不動産投資セミナーのご紹介～
「首都圏！不動産投資最前線シリーズ　～第2講　投資分析編」1月25日（日）東京開催。詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnets.co.jp/