週刊住宅
2018年（平成30年）7月23日号
NO. 2822　（毎週月曜日発行）

CFネッツ流
新・大家実践塾

26

## 「かぼちゃの馬車」検証②

# 投資価値ある資金調達とは？

## 国際的評価方法「K%」に着目

前回の続き
＜チェックポイントその2＝資金調達コスト（K%）は適正だったのか？＞

不動産投資を検討する場合、全額を現金でまかなうのは無理があるので大部分をアパートローンに頼ることになるが、そのコスト（資金調達コスト）がどの位の水準であるか？　不動産投資を進める上での重要な情報の一つである。

一般常識的には「金利が低い＝良い融資」、「金利が高い＝悪い融資」と捉えがち。ただ不動産投資における資金調達においては必ずしもそうとは限らない。金利が少々高めでも、その分長い返済期間を設定出来るのであれば、むしろ、その方が有利な資金調達である場合も有り得える。

ただし、「資金調達するだけの価値が有るかどうか？」。これについては冷静に判断する必要がある。

これを判断するための国際的な評価方法の一つに「K%」という物差しがある。簡単に説明すると、毎月のローン返済額を決定する3要素である借入額、金利、返済期間、を元に毎月返済額と年間返済額を割り出し、それを数値化して判断する。

具体的な使い方は「ローン年間返済額÷借入額×100＝K%」の計算式により「K%」を求めることができる。

かぼちゃの馬車アパートを購入した方々の多くは以下のような3要素でアパートローンを調達していたようなので、例えば次のようになる。

・借入額＝1億円
・金利＝4・5%
・期間＝35年

計算すると、◎毎月返済額＝47万3256円◎年間返済額＝567万9072円となるので、この計算結果を先ほどの計算式に当てはめると、「567万9072円÷1億円×100＝K%＝5・67%」。資金調達コスト（K%）は5・67%となる。

一般的なアパートローン資金調達における平均的なK%は4%台に収まるケースが多いので、このモデルにおける資金調達コストは「割高」であると評価できる。そうすると、その割高な資金調達をしてもなお投資価値がある不動産投資を実行しなければならない。

具体的には、購入対象となる不動産の手取りの利回りが（表面的な利回りとは別物）少なくとも5・67%以上ないと、理論上は価値がない評価なる。

さらに解りやすく解説すると、5・67%で資金調達しても、その投資対象となる不動産の手取りの利回りが5%だったとすると、年間▲0・67%の逆ザヤとなってしまっているので、こうした投資を実行するくらいなら、むしろ何もしない方が得策との判断になる。

投資を成功させるには、理詰めで投資価値を評価する必要があるが、基礎的な投資理論は決して難しいものではない。理屈さえ理解できれば小学校高学年の四則計算の能力があれば計算可能なレベルである。

不動産投資には多額のお金が動くので、今回のかぼちゃ事件のような失敗投資にならないように、不動産投資の基礎理論をマスターしてチャレンジして頂きたいと強く思う。

■シー・エフ・ネッツ東京本社　アセットマネジメント事業部　不動産コンサルタント　藤原浩行