

# 週刊住宅

2019年(令和元年) 8月26日号  
NO. 2874 (毎週月曜日発行)

年ぎめ購読料 18,500円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル

電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

問い合わせ: info@sjt.co.jp 情報提供: press@sjt.co.jp

## CFネット流

### 新・大家実践塾

今回はレバレッジについて説明する。ローン返済後のキャッシュフローはどうなるか?

まず、年間の銀行返済額を計算する。例えば1億5000万円を30年返済・金利1%、元利均等方式で返済する場合、1年間で銀行に返済する金額は約580万円となる(1年間の銀行への返済額をADSと言ふ)。この数値を前回説明

76

## 「相続対策の不動産投資の仕組み ⑦」

したキャッシュフローツリがADS(580万円)の下に追加する。NOI約1.3倍。空室率が20%(750万円)からADSになっても家賃収入で銀行返済可能だ。この場合のD(580万円)を差し引くと170万円(BTCFとCRは1.3となる。DCRは1.3が安全性を計る一つの目安。DCRが大きいほど安心となる。

したキャッシュフローツリがADS(580万円)の下に追加する。NOI約1.3倍。空室率が20%(750万円)からADSになっても家賃収入で銀行返済可能だ。この場合のD(580万円)を差し引くと170万円(BTCFとCRは1.3となる。DCRは1.3が安全性を計る一つの目安。DCRが大きいほど安心となる。

借り入れをすることでキャッシュフローは減ってしまう。だが、自分の財布からBTCFが下落する。『自出したお金は1200万円。自己資金の利回りVS安全性+キャッシュフロー』の購入総経費1億6200万円-1億5000万円。バランスを考えて投資することは必要である。

## 自己資金の利回りを高める

### バランス考えてLTV活用を

■鎌倉鑑定 小林雅裕

〒247-000

56 神奈川県鎌倉市大船 19

銀行からの借り入れが大きすぎないか? 怖いのは家賃収入で銀行返済を賄えなくなるからだ。その危険性を判断するには、「ネットの家賃収入(NOI)が年間銀行返済(ADS)の何倍あるか?」を知ること。「NOI+ADS」によって求められる指標が「DCR」である。この例ではNOI(750万円)でNOI(750万円)より高くなる。借り入れをする

■レバレッジ(LTV)

1つ目はそのままの意味だが、レバレッジは、例えば購入総経費1億6200万円、NOIが750万円の物件を1億5000万円のローンで30年・金利1%で借り入れにより自己資金の利回りを14.17%まで向上させることがレバレッジの利回りである。2つ目は、自己資金の利回り(CCR)を高めること。CCRは4.63%となる。借り入れをすることでDCRが上がる。組むと物件自体の稼働力であるFCRは4.63%となる。借り入れをする

http://nav.cx/egNuk2

「相続対策」シリーズ登録も。