

不動産投資のススメ

倉橋先生の／

融資の活用で
レバレッジを
きかせよう！

〈実例〉300万円の自己資金が10年で約8倍の2,410万円に！

まず、私が最初に購入した不動産投資物件について解説します。この物件は1階と2階にスナックが入っている小さな商業用建物でした。購入価格は3,000万円、月額の賃料収入は23万円（年間276万円）。利回りはそれほど高くはありませんが、立地とテナントの安定性を見込んで購入を決断しました。この投資に際しては、自己資金300万円を用意し、残りの2,700万円を銀行から借りました。ローンは20年返済で、当初は金利4.7%でしたが、後半に向かって金利が下がったので、分かりやすく3%で計算してみます。すると年間返済額は約180万円になります。その結果、300万円の自己資金が10年で約8倍の2,410万円の純資産に成長しました。これは、金融機関からの借入を活用して、資産の向上に結び付けるレバレッジ効果です。

レバレッジ (leverage) とは、例にあげた投資のように、少ない自己資金で大きな金額の取引を行う仕組みを指します。

それでは、不動産投資を全額自己負担で行った場合と、借入を活用して行った場合の例を見てみましょう。

不動産投資物件購入時				10年後			
収入(276万円)				収入(276万円)			
支出(180万円)				支出(180万円)			
資	産	負	債	資	産	負	債
不動産 (3000万円)		金融機関借入金 (2700万円)		預金 960 万円	不動産 (3000万円)	金融機関借入金 (1550万円)	
資産: 不動産3000万円 自己資金: 300万円 負債: 2700万円 賃料収入: 276万円／年 ローン返済: 180万円／年 利益(預貯金への積立): 96万円／年		純資産 300万円		預貯金: 96万円 × 10年 = 960万円 不動産価値: 仮に横ばいとして3,000万円 残債: 1,550万円(元金返済が進んだ結果) 純資産: 3,960万円(総資産) - 1,550万円(借入残高) = 2,410万円		純資産 2410万円	



実業家・経営コンサルタント
CFネットグループ会長
株式会社CF-1 代表取締役
倉橋隆行氏
1958年生まれ。2000年に日本初の不動産コンサルタント会社CFネット創業。現在、グループ10数社を率いる現役の実業家。20社超の起業に携わり、複数の事業再生案件を成功させた経営コンサルタントでもあり、不動産投資分野の先駆者としても知られている。『損しない相続』『不動産投資成功の方程式』など著書多数。



不動産投資の比較例(1,000万円のワンルームマンションの場合)

全額自己資金の場合 **6%**
ネット利回り

自己資金 + 銀行からの融資を活用した場合 **12%**
ネット利回り

自己資金だけでは収益に限界も…

仮に1000万円の投資物件をネット利回り6%の物件を買うとすると、1000万円の投資で6%のリターンであれば賃料は60万円です。

賃料が向上しない限りネット利回りは向上しない。あるいは買い値を下げなければこの利回りは改善されません。

賃料: 6万5,000円／月 → 年間 78万円
管理費・修繕費などの運営費: 年間 14万円
実行総収入: 78万 - 4万(空室損・雑費等) = 74万円
実質手取り収入 (NOI): 74万円 - 14万円 = 60万円
ネット利回り = 手取り収入 ÷ 物件価格 → 60万円 ÷ 1,000万円 = 6

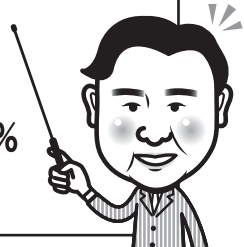
ネット利回りとは、不動産投資で得られる年間家賃収入から、固定資産税や管理費、修繕費などの「経費」を差し引き、さらに物件購入時の諸経費を考慮して、物件の購入価格に対する収益性を算出した割合のことです。

FCR(Free & Clearly Return)もチェック！

不動産投資におけるFCRとは、物件の「真の利回り」を示す指標で、「総収益率」とも呼ばれます。投資家視点では、物件購入時の諸経費(登記費用・仲介手数料・税金など)も含めて考える必要があります。

FCR = 実質手取り収入 ÷ (物件価格 + 諸経費)
→ 60万円 ÷ (1,000万円 + 100万円) = 約5.45%

※購入時の諸経費を10%(100万円)と仮定



レバレッジで6%が12%に？
ただし、CCRに注意！

CCR (Cash on Cash Return) は、投資した自己資金に対して、年間どれくらいの現金収入が得られたかを示す指標です。

仮に自己資金300万円、借入金800万円で投資した場合、融資の元金は返済に回る為、利息計算で行けば、融資を利用することでレバレッジがかかり、利回りが6%から12%に向上するという理論になります。

自己資金: 200万円 (+諸経費 100万円) = 合計 300万円
借入金: 800万円、金利 3%、年間利息: 24万円
手取り収入: 60万円 - 24万円 = 36万円
CCR = 実質収益 ÷ 自己資金 (36万円 ÷ 300万円 = 12%)

しかし、通常の融資は、返済当初に利息の割合が大きい元利均等返済方式となるため、800万円の借入を元利均等方式金利3%で25年返済とすると、元利金の総額が年間45万5000円になります。ネット収入が60万円ですから、差し引き手取り収入は14万5000円になります。これを自己資金300万円で割り戻すと、CCRは4.83%になってしまいます。全額自己資金の投資だと6%だったネット利回りが、借入を活用したCCRだと4.83%に減ってしまうわけです。

ローンコンスタントを把握する

ローンコンスタント (Loan Constant) とは、借入金に対する年間返済額の割合を示す指標で、年間の返済額を借入金額で割ったものです。

先ほどの借入金の返済、年間45.5万円を借入金800万円で割ると5.68%という数字が出てきます。金利は3%で借りているけれども、元利金の支払いで計算すると、実はその金利は3%の借り入れの調達する実質負担率は5.68%になるということです。そこで、先ほどの数字、FCRが5.45%、CCRが4.83%という数字が出ましたが、このFCR、CCRがローンコンスタントを上回らない場合は、レバレッジはかからないということになります。これをネガティブレバレッジといい、借入を使ったことで利回り(投資収益率)が下がって下ってしまう状態を指します。

金利と借り入れ期間が重要！

理想的なのは、このローンコンスタントをFCR、CCRが上回る状態です。これをポジティブレバレッジといい、積極的に金融機関から融資を受けて投資をするべき物件と言えます。融資を受けるときは、なるべく長期の借入にし、安い金利で調達ができれば、このローンコンスタントは下がり、ポジティブレバレッジにすることも可能なのです。

例えば借入金800万円、金利1.2%、30年返済だと年間返済額は31.7万円になり、ローンコンスタントは3.96%です。全く同じ物件ですが、購入者の信用力によって、ポジティブレバレッジに変わります。不動産投資におけるレバレッジは、このような投資分析を行ったうえでの決断であれば、非常に安全で有利なものとなるのです。

投資物件のご紹介、金利の情報、不動産投資のアドバイスもお気軽にご相談下さい！

法律・税務についてのご相談は内容により弊社顧問弁護士、提携税理士、司法書士と連携してご相談を承ります。

アンピール 新栄グループ since1970 **新栄不動産販売** 株式会社
ご相談・査定は無料です。お気軽にお問い合わせ下さい。

新栄グループの総合力で、
不動産のお悩みをワンストップスピード解決

新栄グループは、1970年、新栄住宅株式会社の創業以来、福岡都市圏を中心に約9,800戸※の「アンピールマンション」の供給をはじめ、マンション、ビル、戸建てなどの管理、リフォーム、戸建て住宅、仲介・買取り再販、賃貸など、さまざまな事業を展開する総合不動産企業グループです。お客様の大切な資産運営をグループ各社の連携、ノウハウ、地元企業ネットワークを駆使してサポートいたします。

※2022年4月現在（販売中物件を含む）



アイランドタワーススカイクラブ
(福岡市東区)

個別相談会実施中、匿名相談も承っております。

0120-654-321

〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25 営業時間／10:00～17:00(水曜定休日)

福岡県知事(2)第19171号 福岡県宅地建物取引業協会会員

アンピールの不動産投資

検索

