

2012年(平成24年)2月27日

金融機関の融資状況が厳しい中、投資物件を購入していくには、投資家自身の評価や物件自体の評価はもちろんだが、そのふたつの評価がどれほど高くて、使える自己資金によって購入できる投資物件は限られてくる。

CFネット流 嫁親説

以前は、担保余力のある物件を持っていれば、それを自己資金代わりとして再投資が可能だった。1つ物件を購入したら、それを担保に次の物件を買い足すという循環が問題なく回ったのである。
しかし現在では、ほとんど

自己資金の額で投資物件は決まる

14

どの金融機関では、共同担保があつたとなかつた、物件価格の9割融資が上限となる。

例えば、800万円の区分マンションなら融資額は720万円なので、自己資金として不足分の80万円と、諸費用約80万の合計をおよそ160万円が必要に

①500万~900万円の区分マンション=自己資金100万~200万円
②3000万~8000万円のアパート=自己資金600万~1500万円
③1億~RC・S造の1

当社が扱う価格帯は次の3パターンが多い。

購入できてよかった」という話を良く聞くが、過去の融資条件が異常だったのである。アパートローンで全額融資のフルローンとか、場合によっては価格以上のオーバーローンというのが、とても住宅ローンとは言えない。

減って投資リスクが高くなる。長期的に見て、家賃の下落や空室率・運営費・金利の上昇などで返済が収入を上回り、持ち出しになる可能性が極めて高くなるのである。
投資にある程度の自己資金を用意すべきだといつのは、今後、賃貸経営を健全に運営していくうえで必要となるわけだ。

過度なレバレッジは危険 最低でも物件価格の2割は用意

なる。

投資物件が5000万円のアパートなら、自己資金は500万円と諸費用の約500万の合計およそ1000万円。つまり現在の不動産市場では、投資家がどれだけの自己資金を用意できるかによって、不動産会社が紹介できる投資物件が自ずと決まってくるのである

棟マンション=自己資金2000万円、
よって、自己資金が500万円以下であれば、区分マンションの紹介となるし、1000万円用意できるのなら、5000万円クラスのアパートまたは区分マンションが紹介できるといことになる。

「昔は少ない自己資金で

バレッジを目指す投資手法もある。こうした投資家には、数年前のような自己資金をまったく必要としないフルローンが理想だが、不動産投資ではリスクとリターンの関係も考えなければならぬ。

借入れが大きくなれば毎月の返済が増え、それに伴ってキャッシュフローが

山内真也 (CFネット不動産コンサルタント)「不動産投資プロの流儀」著者 (CPM)米国公認不動産経営管理士・不動産コンサルティング技能者・宅地建物取引主任者)

