

2012年(平成24年)5月14日

「CFネットさんに来てスッキリしました」とは、当社に個別相談に来られた将来の不動産投資家の卵の方によく言われる言葉だ。

CFネットには、世間に出回っている複数の不動産投資に関する書籍で勉強されてから相談に来られる方

CFネット流 実践投資家

が少なくない。

読んだ書籍には「こう書いてあった。ある書籍にはこうも書いてあった。結局、どの方法が正しいのかわからなくなった」というのである。

当社の投資スタイルには、DCF法の理論に基づ

23

投資分析せずに不動産投資はしない

く不動産投資分析が基本にある。この不動産投資分析を見ることによって、購入しようとする物件が、自分にとっての投資に本当に適しているのか、いないのかが一目瞭然とわかるのである。購入していいのかが即座に判断できるのがDCF

の安全率はDCR、どれくらい空室で手元資金が持ち出しになるかの可能性はしよととする物件が、自分にとっての投資に本当に適しているのか、いないのかが一目瞭然とわかるのである。購入していいのかが即座に判断できるのがDCF

CRは下がることになる。このように、投資家自身があんな点を重視して不動産投資をしたのかという選択も自在に見極めることができるのが、不動産投資指標に基づいた投資の優れたところである。

という方は、まずこの基本的な不動産投資の知識だけは身につけることだ。そして、この投資指標を提示してくれる不動産会社から物件を購入することを基本とした方がいい。

個人投資家も基本知識を

指標元に購入物件を見極め

に基づいた不動産投資分析なのだ。

指標なのですべてが高いポイントになることはない。

ッドライトを点灯せずに暗闇をドライブするようなもので、不動産投資にかかわるプロから見ると事故を起こしそうで怖くてならない。

しかし判断が難しい時は、近くの不動産投資コンサルタントに相談してほしい。それだけで不動産投資で失敗する確率はぐんと下がるはずだ。

CFネットの不動産投資セミナーには、このDCF法に基づく様々な不動産投資指標の説明や解説を織り込んでいく。

例えば、安全率が高い不動産投資をした場合は、自己資金を多く入れて自己資金比率を上げる(ローンによる資金調達の割合を減らす)。するとDCR(安全率)は上がるが、自己資金の利回りはCCR、融資返済金の利回りは指標であるC

見ていく私たちコンサルタントでも、この指標を見ずに投資物件を購入することはない。

不動産投資を始めようとして

曾我部伸 (CFネット大阪支社 不動産コンサルタント)

