週刊住宅

2021年（令和3年）1月4日号
NO. 2940　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164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 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

135

「キャッシュフロー2」

投資の両輪「収益力」と「融資」

投下資金の回収期間も重要に

キャッシュフローだけに捉われると、投資の実態を見誤ることになる。不動産投資の両輪は、「物件自体の収益力」と、「銀行ローン」であるが、同じ物件でも、銀行ローンの組み方によってキャッシュフローは大きく変わる。

キャッシュフローを最大にするだけなら、銀行ローンを使わなければいい。銀行返済が出来ないということもなくなる。キャッシュフローは最大に取れていて、銀行返済の心配もないということであれば、「不動産投資は成功！」みたいに思える。

ところが、失敗していることが隠されているだけで、実際に失敗している場合も多い。例えば、地主によくある、こんな事例を紹介しよう。

時価4000万円の土地に現金を6000万円投入して、10戸のアパートを建築したとする。すると、建築費に対する想定表面利回りは12%となる。ただし、アパートを建てるのには向いていない場所なので、空室率は50%。土地建物あわせて、1億円分の資産を投下しているのに、アパートを建てた瞬間に収益還元価格になり、半分以下の価格でしか売れなくなってしまうことになる。

そうであれば、「ずっと保有していよう」と頑張っても、建物価格6000万円を回収できるのは40年先となる。これは、失敗した土地活用の典型例である。ただ、キャッシュフローの計算をすると、税引き後キャッシュフローもプラスされ、銀行返済は元から無く何も困ったことは起きていない。空室が多いなどと感じても、失敗したとは思わない。思いたくもないが……。借り入れがなければ、物件自体の収益力が無くても、案外、問題は表に出てこないものだ。このような計画こそ、長期にわたる試算が必要なのである。

では、この表に出てこない失敗は、自分の土地を持っている人以外は関係ないことなのか？ そんなことはなく、現金購入している人や、自己資金を多めに入れている人にも、同じことが言える。例えば、物件価格1億円、ネット利回3%の物件があったとする。この物件を30年ローン、1%で1億円借入をした場合、年間返済額は386万円。86万円のマイナスになる。この物件を買うのはまずいと思うのではないでしょうか？

一方で、借り入れをせずに現金で買った場合は、毎年300万円のキャッシュフローを得られる。「銀行金利より高いからいい投資、と思う人もいらっしゃるのではないでしょうか？」銀行借り入れがあると、銀行返済という一つの基準ができるので、投資判断をしやすくなるという一面がある。現金購入や、自己資金を多めに投入する場合は、キャッシュフローだけでは投資判断をしにくくなる面がある。その判断をする一つの指標として、投下資金の回収期間を使うことができる。

■鎌倉鑑定　小林雅裕