

初めの2棟と1室を、半年以内に購入する秘訣

コラムを書くのも5回目になりました。(^^)

これまで、地方での高利回り経営のことを書いたり、逆にファミリータイプの区分所有で完全な不労所得をもらってしまうノウハウを書いたりしております。バックナンバーをご希望の方は、メールでご依頼いただければ、ご対応させていただきます。

今回のコラムは、レポートの方でも毎月经過をご報告している悪質滞納者のことを書こうと予定していたのですが、今月分にも進捗状況の記載がある通り、まだ完全には解決していないため、次回以降でお話をさせていただこうと思っています。

この分野では相当な苦勞を強いられましたし、勉強もかなりしてきた自負がありますので、ご購入の皆様がまさかの時に役立つようなノウハウがお伝えできるのではないかと考えています。次回のコラムもどうぞ楽しみに。(^^)

さて、今回は多くの方が興味をもっている「融資」についてです。

ぼくは現在、4つの物件を持っていますが、レポートに記載があるように、すべて異なる金融機関から借入をしています。そして、購入金額合計**8,980万円**に対して**8,790万円**の借入をすることができています。割合で言うと、97.89%ということになります。

不動産を効率よく増やしていく上で、限りなく100%に近い融資を受けることは、よほどの自己資金がない限りは必須の条件であると言えます。

もちろん、自己資金を多めに投入しておいた方が、月々のキャッシュフローは安定しますので、投資の危険度は少ないと思います。

しかし、同じ1000万円の手持ち資金から不動産投資を始めたとしても、購入価格満額の融資を受けることができたとすれば、1億円の物件を買うことができる(諸費用として、購入価格の10%がかかる前提とします)のに対し、購入価格の70%の融資しか受けられない場合には、なんと2500万円の物件しか買うことができません。(諸費用が同じく10%かかるとします)

ふたつの物件が同じ利回りだったとすれば、家賃収入は当然のことながら4倍の開きがあることになります。

次ページに比較表を載せてみました。税金や減価償却を考慮していませんが、表中の「フルローンくん」が、「自己資金3割くん」より多めの固定資産税や所得税を支払ったとしても、当初の手持ち資金1000万円を回復するまでの期間は、大きく差があります。

単純計算ではありますが、「フルローンくん」が2年後に再度1億円の物件を購入できるのに対し、「3割くん」は約6年後にようやく初期費用を回収。相変わらず3割の自己資金を投入して2500万円の物件を買ってしまうと、キャッシュフローの差はさらに広がります。

借入比率による収支状況の比較

	フルローンくん	自己資金3割くん
最初の手持ち資金	1000万円	1000万円
購入物件	1億円(利回り12%)	2500万円(利回り12%)
借入金額	1億円	1750万円
年間家賃収入	1200万円	300万円
年間返済額	665万円	116万円
税引前CF	535万円	184万円
手持ち資金復活まで	1.87年	5.43年

6年後の収支状況の比較

	フルローンくん	自己資金3割くん
購入物件	3億円(利回り12%)	5000万円(利回り12%)
借入金額	3億円	3500万円
年間家賃収入	3600万円	600万円
年間返済額	1995万円	232万円
税引前CF	1605万円	368万円

(それぞれ、金利3%の20年返済で計算しています)

このように見てみると、フルローンに近い融資を受けることの重要性が分かります。前置きが多少長くなりましたが、今回のコラムはこのように満額に近いローンをいくつも通すことで、短期間に複数の物件を入手する方法について書きたいと思います。