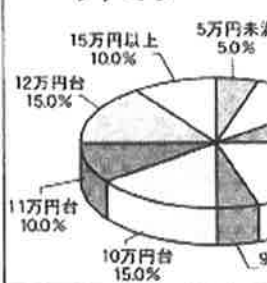


不動産投資の分かれ道 資金調達 の 極意

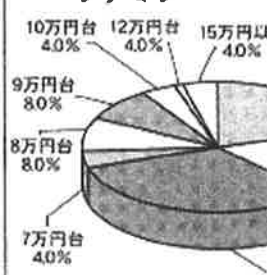
いよいよ今回は最終回です。今回は借入れを行う際の条件について書いてみたいと思います。いざ借入れをするにあたって大きな条件としては、借入期間と金利です。

まずアパート事業は家賃収入で借入金の返済をしていくというのがベースにあります。毎月のキャッシュ

(図1) 1都3県ファミリー



(図2) 1都3県以外ファミリー



として挙げ、8%上昇し、21.8%とな
る回答者が った(図3)。
減ったの 世帯人数別に見てみる
は、「広さ」と、シングルは「アクセ
「築年数」 スの良さ」「間取り」は
「環境の良 前回調査と変わらずた
さ」「希望 わっている傾向がある。
望設備の有無」「環境の 望設備の有無」で、特に
良さ」。特に、「広さ」「築年数」は前回よりも
と「希望設備の有無」は、半分以下に下がって
前調査よりかなり回る。
ファミリーは、大きくとで、地域のプラン
妥協したのが「広さ」よりも交通利便性を
「駐車場あり」の2項目。する傾向が出てきて

Vol.7 ローンを組む時の注意点

フロアがマイナスでは意味
がありませんが、ひどい場
合は倒産(破産)しかねま
せん。キャッシュフローが
プラスになるというのが最
低条件と考えていいでしょ
う。考えなければいけない

金利が高すぎれば返済額
が大きくなるでしょうし、
金利が1%台でも借入期間
が短ければ、毎月の返済額
は大きくなります。

当社の経験則でいえば、
アパート事業を安全に遂行
するためには、返済比率
(元利金返済額÷満室時家
賃収入×100%)は60%
以下に抑えるのが望ましい
でしょう。アパート事業に
おいては、元利金の返済の
ほかに、毎月の管理費や修
繕費、公租公課、さらには
空室によって控除される金
額が出ていくためです。と

いうことは、金利は低
く、返済期間は長くと
いうのが望ましいこと
は分かりたいと思います。
金利には注意を払うけれど
返済期間には無頓着な方が
多いのですが、金利と同等、
むしろそれ以上に重要な要
素です。まして、借入期間
は物件取得時に固定されて

追加で融
資を受け
ることは
まずでき
ません。逆
に、長く
借りていたものを繰り上げ
返済することによって
期間を縮めることは何
も問題がありません。

借入期間はできるだけ長く設定

つまり借入れはできるだけ
け長くとるのがアパート事
業の鉄則になります。
そして、できるだけ返済
比率を抑えるということが
アパート事業を安定的に行
う最大のポイントです。で
きれば、めんどとしては、返
済比率を50%以下にするの
が望ましいでしょう。その

しまします。キャッシュフ
ローが厳しくなったからと
言っただけから延ばしても
言うことは原則できません
。返済期間を延ばすこと
を金融機関に申請するとい
うことは、返済の滞りを認
めてもらうということ、
業界でいうところのリスケ
(リスケジュールの略)に

ためには、金利だけでなく、
借入期間にも注意を払い、
元利金の返済額がいくらか
なるかということをチェック
する必要があります。

さて、全7回にわたり、
取引現場の実例から最新の
資金調達状況をお伝えし
てきました。
今回の連載が皆様のアパ
ート事業における資金調達
の参考になればうれしく出
きます。7回にわたりお付
き合いくださいます。誠に
ありがとうございます。



武蔵コーポレーション
大谷義武社長

昭和50年10月6日 生まれ。埼玉県熊谷市出身。
平成11年、東京大学経済学部卒業後、三井不動産に入社。平成17年12月同社を退社。同年、有限会社武蔵コーポレーション(現:武蔵コーポレーション株式会社)を設立。