

第34回 ～ 金融機関 ～

2012年2月16日

金融機関

物件を購入するにあたり現金で購入する方法と、融資を利用して購入する方法があります。今の時期、銀行の金利も低いため、融資を利用し物件を購入する方が多く見受けられます。融資で検討するにあたりどの金融機関を利用するかによって自己資金額や毎月の収支などが異なります。マンション投資の場合は住宅ローンではなく投資用ローンの利用になりますが。自身が住むための住宅ローンではないため、融資審査も住宅ローンと比べると厳しくなります。金融機関も銀行、信用金庫、金融公庫など様々ですので自分に合った金融機関を選びましょう。

▶ 融資を利用するメリット・デメリット

融資を利用するにあたって、メリット・デメリットがあります。

【メリット】

レバレッジを有効活用できる・・・ローン期間を長くし、毎月の受け取る収益を増やす方法。
少額の資金でスタートできる・・・現金とは異なりローンを利用する事により、少額の資金で投資が可能。
団体信用生命保険に加入できる・・・ローン返済途中で債務者が高度障害になったり、死亡した場合に本人に代わり生命保険会社がローンの残債を支払い遺族への資産となる。

【デメリット】

金利上昇のリスクがある・・・投資用ローンは変動金利が一般的なため、金利が変動する。
資産になるのに時間がかかる・・・ローンを全額返済しなければ資産にはならない。
収入がなくても返済は止まらない・空室などで収入が入らなくてもローンの返済は止まらず赤字になってしまう。

融資を利用するにもメリットだけでなくデメリットもあるため、いかにデメリットを回避できるかを考えることが大切になります。

第34回 ~ 金融機関 ~

2012年2月16日

▶ 融資を利用した時のリスク回避方法その

融資を利用するにあたってリスクになるものが大きく分けて**空室リスク**と**金利上昇のリスク**があります。空室リスクに関しては入居者がいなければ家賃収入は入ってきません。金利が上昇すれば毎月のローン返済額が上がり毎月の収支に影響します。それではそれぞれのリスクをどのように回避するのが得策なのでしょうか。

【空室リスクの回避方法】

賃貸需要が見込めるエリアの物件を選ぶ

賃貸需要や人口の増加を考えると**東京23区**が一番で**横浜、川崎**が続きます。しかし、東京だからといってどこで購入してよいというわけではありません。主要ターミナル駅（渋谷、新宿、池袋、東京etc）からのアクセスを確認しましょう。

家賃が周辺相場の賃料である物件を選ぶ

周辺相場よりも家賃が高い物件を選んだ場合、次の入居者を募集する際に賃料を下げなくては賃貸が決まらないことがあります。そうすると購入してすぐに**毎月の収支が下がってしまう**恐れが出てきます。必ず相場賃料の物件を選びましょう。

賃貸管理会社に管理を依頼する

自身で入居者の管理をするのはとても大変です。入居者から連絡があればすぐに対処しなくてはなりません。対処が遅れると退去等にも繋がってきます。そこで**賃貸管理**をしている不動産会社に依頼されることをお勧めします。トラブルは勿論の事、入居者募集や、入金や滞納したときの督促など手間がかかる作業を請け負ってもらえます。

賃貸募集も素人よりプロに任せたいほうが早く賃貸が決まりやすくなります。

まとめ

空室リスクを回避するには都心にエリアを絞り、適正な賃料を把握する事が大切である。物件購入後は賃貸管理会社に依頼したほうが賃貸募集やトラブル解決など行なってもらえたため、安定的に運用が可能になる。購入してからが本当のスタートであるからにして空室リスクが少ない物件選びと賃貸管理会社を選定する。

第34回 ～ 金融機関 ～

2012年2月16日

▶ 融資を利用した時のリスク回避方法その

前項では空室リスクの回避方法をご説明しました。次に金利上昇リスクの回避方法ですが、変動金利のため、金利が**上昇する可能性**をふまえて考えていなければなりません。

【金利上昇リスクの回避方法】

繰り上げ返済

融資を利用しレバレッジを活用しても、金利が上昇すると毎月のローン返済額が増え毎月の収支に影響が生じます。そこで**繰り上げ返済**を行ないます。

そもそも金利というのは元本と利息から成り立っているものです。繰り上げ返済をすると元本に充当されるのでその分の**利息も減る**のです。

繰り上げ返済には一般的に**2種類**の繰上げ返済方法があります。

方法 毎月の返済額を減らす方法

方法 期間短縮をする方法

繰り上げ返済でよく使われているのは期間短縮です。**期間短縮の繰上げ返済**をしていけばローンの完済も早まり、さらに多くの家賃収入を受け取る事が出来ます。

期間短縮の繰り上げ返済をすることにより、家賃を受け取るタイミングが早くなり結果的に受け取る総額が増えることとなります。

まとめ

金利上昇リスクを回避するには繰り上げ返済が有効手段になる。繰り上げ返済の種類としては期間短縮を選択するとローンの完済を早めることが出来る。**結果的に受け取る家賃総額が増える。**

第34回 ~ 金融機関 ~

2012年2月16日

融資を使った運用方法

融資を利用する事によってレバレッジ効果があり、自己資金も少額で始める事ができます。しかし、リスクがあることも事実です。融資を上手に活用し資産を増やしていきましょう。

現金購入（自己資金1000万円）

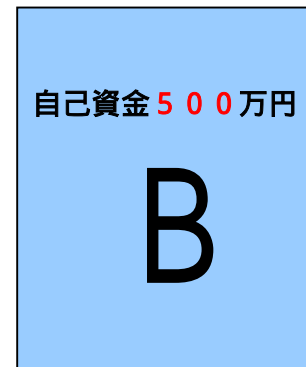
自己資金1000万円で築20年バブル期物件を現金購入



家賃収入：毎月50,000円

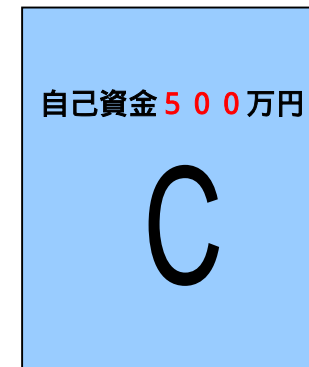
ローン購入（自己資金1000万円）

自己資金1000万円を2分割して築10年築浅物件をローン購入



家賃収入：毎月10,000円
(ローン返済中)

家賃収入：毎月60,000円
(ローン完済後)



家賃収入：毎月10,000円
(ローン返済中)

家賃収入：毎月60,000円
(ローン完済後)

まとめ

同じ1000万円の運用でも現金とローンでは、将来受け取る家賃収入に年間84万円と大きな差が出てきます。融資を利用する事によって運用効率がさらに向上します。融資の活用方法をしっかり把握して、自分に合った投資をしましょう。

合計家賃収入：毎月¥120,000円