

study 1-2

融資は投資効率を高める

融資を利用することによって、自分の自己資金額を超える金額の物件を購入することが可能になります。さらに融資を活用することにより、物件利回り以上の投下資本利益率を出すことができ、投資効率が高まります。

レバレッジで高まるROI

不動産投資の効率性を表す指標にROI*（投下資本利益率）があります。下記の式で求めます。

$$\text{ROI (\%)} = \text{年間キャッシュフロー} \div \text{最初に払った自己資金} \times 100$$

例えば、価格1,000万円・表面利回り10%の物件を、100万円の自己資金で、900万円の融資を受けて買った場合はどうなるでしょうか。

年間の家賃収入は100万円、このうちローン返済額が70万円とすると、手元に残るキャッシュフロー（CF）は30万円となります。年間の収支は100万円－70万円＝30万円となり、ROIは30万円÷100万円×100＝30%になります。

表面利回り10%の物件が、900万円の融資を起こすことでROI30%という高い利回りになるわけです。

これは低金利水準が続いている現在の日本だからこそできる、融資を利用した有利な投資の仕方といえます。

? 用語解説

ROI
Return On Investmentの略。日本語では投資収益率。投下した資本に対し得られる利益の割合のこと。事業や資産、設備の収益性を測る指標として一般的なもので、投資に見合った利益を生んでいるかどうかを判断するための重要な指標です。

study 1-4

融資の基本5原則

銀行が融資をするに当たっての基本5原則になります。まずは、融資の原則を理解し、どのような人に銀行はお金を貸さないのか、確認しておきましょう。

融資の基本5原則

- ① 公共性の原則
- ② 成長性の原則
- ③ 健全性の原則
- ④ 収益性の原則
- ⑤ 処分性の原則

① 公共性の原則

銀行は、預金者から集めた預金を使って、融資業務を行っています。

したがって、融資対象は、広く社会の発展に役立つような「公共性*」のある事業でなければなりません。

② 成長性の原則

「融資をすることが、融資先の事業の健全な成長に寄与するか」という観点でチェックされます。

融資先の事業が成長すれば、銀行の成長にもつながります。

単に赤字を埋める目的のための融資は、基本的に受けられません。

③ 健全性の原則

社会性の強い銀行としては、融資先にも健全な事業活動を営むことを求めます。株式投資などの資金、過度に投機的な投融資資金、公序良俗に反するような事業資金に対しては、健全性の原則に反するものとして、融資対象からはずされます。

④ 収益性の原則

公共性や健全性を重視する銀行であっても、利潤を追求する営利企業としての一面も持っています。

融資対象についても、適正な利益を確保できるかどうか慎重に審査されます。

⑤ 処分性の原則

立地や収益性が良いと、売却により融資をカバーすることも可能になります。このような物件は、処分性が高いと評価されます。

? 用語解説

公共性

広く社会一般の利害にかかわる性質、またはその度合いのことをいいます。

study 3-1

銀行の収益構造を理解する

私たち投資家は、お金を借りる側です。お金を貸す側である銀行はお金を貸すことによってどのように収益を得ているのか。銀行の仕組みを知ることによって精度の高い戦略を組むことができるようになります。

銀行の収益はどこから生まれる？

銀行の業務には、「預金」「貸付」「為替（振込や送金）」などがありますが、主な収益源は、貸付による金利収入です。

資金を必要としている人にお金を融資し、その利率をもらうことで利益を得ています。その貸付に使う資金をどこから調達しているかという点、たくさんの預金者や、他の銀行、日銀などです。

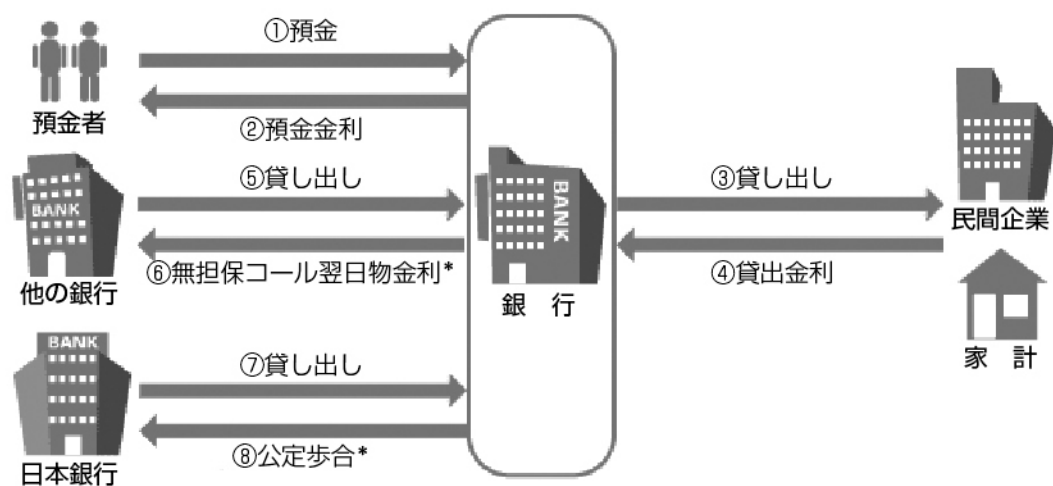
したがって、銀行の収益は以下のように決まってきます。

$$\text{銀行の収益} = \text{運用金利} - \text{調達金利}$$

調達金利*と運用金利*（調達した資金を貸付などで運用する際の金利）の金利差（利ざや）が収益源ということです。

預金金利 1%、貸出金利 5% とすると、差し引き 4% が銀行の粗利益*になります。

金融の仕組み



出典：金融庁ホームページ

用語解説

調達金利

預金金利、無担保コール翌日物金利、公定歩合は銀行が資金を調達するうえで負担する金利です。

運用金利

資金の借り手が貸し手に支払う料金でそれを年率に換算したものとになります。

粗利益

商品の販売価格から仕入原価を差し引いた金額をいいます。

無担保コール翌日物金利

無担保コール翌日物は、「無担保コールオーバーナイト物（無担保コール O/N 物）」とも呼ばれ、コール市場において取引される「無担保で翌日には返済する超短期の資金のやり取り」をいいます。

公定歩合

日本銀行が、民間銀行に貸し出しを行うときの基準金利です。金融の自由化が進められた結果、市中金利は、市場（コール市場）の需給で決められるようになったことから、公定歩合は、市中金利の基準金利ではなくなり、コールレートの上限金利としての役割しかなさなくなりました。

study 6-2

成功パターン・失敗パターン

ここまでさまざまな知識を勉強してきました。不動産投資における成功とは何でしょうか？ ここからは事例を交えながら、成功した人、失敗した人の特徴を見ていきましょう。

年間キャッシュフロー 1,000万円を達成するために

セミリタイアのレベルにもいろいろありますが、年間キャッシュフロー1,000万円を達成すれば、十分に生活していけるといえます。

ここでは、年間キャッシュフロー1,000万円（1億円のアパート×5棟）を達成するためのストーリーを描いてみます。

まず、自己資金1,000万円を貯める。

→1棟目を購入

→3年後、キャッシュフロー+給与で、自己資金1,000万円を貯める。

→法人を設立して2棟目を購入

→3年後、貯まった自己資金で、3棟目を購入

→さらに3年後、4棟目を購入

→15年後、5棟目を購入

→キャッシュフロー1,000万円達成でリタイア！

そのための銀行との取引は？

上記のようなストーリーを達成するためには、1行だけとの取引では実現できません。

2行、3行との取引が必要になるといえるでしょう。

たとえば、1棟目をサラリーマン大家系銀行で借りた場合、それ以上、融資を受けることができなくなる可能性もあるので、ストーリーは少し変わってきます。