

最低限抑えておきたい不動産投資の心構え「フルローンにご注意！」

〇〇 様

株式会社不二興産でございます。

本日は『最低限抑えておきたい不動産投資の心構え』という
テーマで不動産投資のお役立ち情報をお送りさせていただきます！

最近では『自己資金なし、フルローンで購入できる物件を紹介してほしい』と
ご相談をお受けするケースが多くなってきました。

気軽な投資や保険代わり、副業感覚で不動産投資を始める方もおられますが、
不動産投資は、産業分類の「不動産賃貸業」であり、「事業者」であります。

事業者において、資金調達（ローン）は生命線であり、
『事業者としての心構え』をしっかり持つことが重要です。
今回は、フルローンのメリット、デメリットについてお話しします。

▼フルローンのメリット

- ・レバレッジ効果により投資効率が UP する
- ・運用の利回りが高ければ赤字になるケースは少ない
- ・自己資金を手元に残しておくことで修繕リスクに備えられる

▼フルローンのデメリット

- ・借入額が増加し、ローン審査に通らなくなる
- ・ローンの返済負担が多くリスクが高くなる
- ・運用の利回りが下がると赤字になるケースが多い

フルローンで物件購入出来ても、不動産投資の勝負はここからです。

自己資金が少ないと借入額が増加するため、ローン審査が厳しくなる傾向にあります。
返済額が高いと損益分岐点が上がり、十分な収入がなければ赤字に陥る可能性もあり
赤字経営のリスクがある計画に対して、融資してくれる金融機関は少なくなります。

金利上昇の可能性なども含めて、運用を開始する前に損益分岐点を下げるなど
資金繰りに対して綿密な計画を立てておく必要があります。
また、赤字経営をしてしまうと、追加で物件購入融資を受けるときに
審査ハードルがグッと上がることが予見されます。

従って、購入の段階で**融資も受けやすく、運営リスクもヘッジが可能な
自己資金の目安は1～2割**だと考えます。少ない自己資金で購入できたとしても
手元に残しておくべき資金は同じく物件価格の1～2割は必要です。

不動産市場は常に変化しています。

エリアによっては供給過多で、世帯数増加以上に賃貸物件が供給され、新築にも関わらず、1年以上空室が埋まらない物件も珍しくありません。

また、日本の賃貸物件はバブル時代に供給された物件が圧倒的に多く、築20年以上の賃貸物件が全体の50%を超えております。
築年数の経過に伴い、修繕リスクの想定、差別化、資金確保が必要です。

一方で、5年前、10年前と比べると新築の建築資材の高騰や人件費の高騰に引上げられる形で、ご存知のとおり不動産全体の価格は高騰しております。
以前は〇〇だったのに・・・と昔の相場に固執しては、今の優良物件は買えません。

今挙げただけでも、市場の変化がわかると思います。
外部環境・内部環境を踏まえて、必要な対策、判断をしていく、まさに**事業と同じ感覚**です。

安易なフルローンに惑わされず、運用の利回りがどれくらい出そうか、修繕リスクや借入金リスクや今後の購入への影響等、慎重な事業判断が必要です。

変化の激しい今後の不動産市場においては、事業者としての心構えを持ち、学んでいくことが最大のリスクヘッジであり、成功の近道です。

不二興産はそんな心構えの投資家様に寄り添って、提案、相談をして参りますので、物件のご相談含めて、お気軽にご連絡いただければ幸いです。

何卒よろしくお願いいたします。

〇〇 （署名）