

# 借入で自己資金利回りが下がるリスクも

CPM<sub>2</sub>がもたらす  
高い職業倫理と  
プロフェッショナルスキル  
第4回

参考：K%（ローン定数）と自己資金利回り（CCR）の関係図

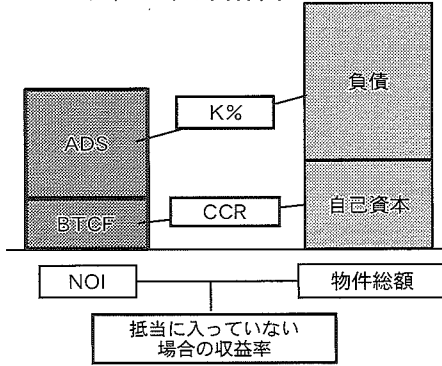


図 1 借入による自己資金利回りの低下

借入による自己資金利回りの低下は、K%（ローン定数）の増加による。K%が増加すると、自己資金利回り（CCR）は低下する。これは、借入が増えることで、自己資金に対する利益の割合が小さくなるためである。

図 2 借入による自己資金利回りの低下

借入による自己資金利回りの低下は、K%（ローン定数）の増加による。K%が増加すると、自己資金利回り（CCR）は低下する。これは、借入が増えることで、自己資金に対する利益の割合が小さくなるためである。

図 3 借入による自己資金利回りの低下

借入による自己資金利回りの低下は、K%（ローン定数）の増加による。K%が増加すると、自己資金利回り（CCR）は低下する。これは、借入が増えることで、自己資金に対する利益の割合が小さくなるためである。

レバレッジ効果とは？

不動産投資が他の投資との比較で特徴として挙げられる点の一つに「レバレッジ効果」があります。レバレッジとは「槓子（こ）」のことで、不動産投資の世界においては、わずかな自己資金でも金融機関などから他人資本を借り入れることにより高額の物件を購入することができるという点で、良い条件で借入をすることができれば、自己資金利回りを高めることができる手法という意味で使われています。

## レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定に必要な指標

賃貸物件を投資用で購入する例でレバレッジ判定を行います。図にあるように物件総額（諸費用を含む）が10000万円、自己資金が3000万円、借入が7000万円の場合、自己資金利回りを算出します。

レバレッジ判定に必要な指標

賃貸物件を投資用で購入する例でレバレッジ判定を行います。図にあるように物件総額（諸費用を含む）が10000万円、自己資金が3000万円、借入が7000万円の場合、自己資金利回りを算出します。

図（ケース①・②ともに同物件）	ケース①	ケース②
物件価格（総額）	10,000万円	10,000万円
自己資金	3,000万円	3,000万円
借入額（元利均等）	7,000万円	7,000万円
借入期間・金利	30年・2.5%	25年・2.0%
営業純収益（NOI）	490万円	490万円
年間元金返済（ADS）	332万円	356万円
税引前キャッシュフロー（BTCF）	158万円	134万円
借入していない場合の収益率	4.9%	4.9%
K%（ローン定数）	4.74%	5.09%
「自己資金利回り」(CCR)	5.27%	4.47%
レバレッジ判定	正	負

レバレッジ判定

これらの指標を比較することにより、レバレッジ効果が出ているかを判断することができます。

執筆者：エヌアセット Berry 芳村 崇志社長

### 弁護士費用が高いとお悩みではありませんか？

# 明渡訴訟一律20万円(税別)

## 立退交渉：1部屋当たり金15万円(税別)～

第一東京弁護士会所属 届出番号 445  
 弁護士法人鈴木康之法律事務所 TEL.03-5213-4607  
 東京都千代田区麹町 4-7-2 Daiwa 麹町 4 丁目ビル3階 e-mail: Info@suzukiaysuyuki-lawoffice.com