

# 借入で自己資金利回りが下がるリスクも

CPM<sub>®</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

レバレッジ効果とは?

不動産投資が他の投資と異なる点として挙げられる点の一つに「レバレッジ」の方法について。レバレッジとは「槓子(こ)のごとで、レバレッジがありまばレバレッジ効果がありまば不動産投資の世界において、わずかに自己資金でも金融機関などから他に入す例でレバレッジ判入資本を借り入れることを行います。図にあるように高額の物件を購入することができるといって(言いむ)が1000万円を全額自己資金で取得し、ケース②では336万円、良い条件で借入田の物件があり、想定した場合の総費用に対するケース①では490万円だとの割合を指します。このように、投資家はその物で分母となる金額は、物

レバレッジ効果とは?

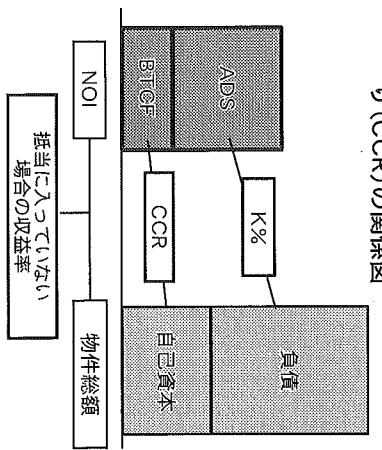
不動産投資が他の投資と異なる点として挙げられる点の一つに「レバレッジ」の方法について。レバレッジとは「槓子(こ)のごとで、レバレッジがありまばレバレッジ効果がありまば不動産投資の世界において、わずかに自己資金でも金融機関などから他に入す例でレバレッジ判入資本を借り入れることを行います。図にあるように高額の物件を購入することができるといって(言いむ)が1000万円を全額自己資金で取得し、ケース②では336万円、良い条件で借入田の物件があり、想定した場合の総費用に対するケース①では490万円だとの割合を指します。このように、投資家はその物

レバレッジ効果とは?

不動産投資が他の投資と異なる点として挙げられる点の一つに「レバレッジ」の方法について。レバレッジとは「槓子(こ)のごとで、レバレッジがありまばレバレッジ効果がありまば不動産投資の世界において、わずかに自己資金でも金融機関などから他に入す例でレバレッジ判入資本を借り入れることを行います。図にあるように高額の物件を購入することができるといって(言いむ)が1000万円を全額自己資金で取得し、ケース②では336万円、良い条件で借入田の物件があり、想定した場合の総費用に対するケース①では490万円だとの割合を指します。このように、投資家はその物

レバレッジ効果とは?

不動産投資が他の投資と異なる点として挙げられる点の一つに「レバレッジ」の方法について。レバレッジとは「槓子(こ)のごとで、レバレッジがありまばレバレッジ効果がありまば不動産投資の世界において、わずかに自己資金でも金融機関などから他に入す例でレバレッジ判入資本を借り入れることを行います。図にあるように高額の物件を購入することができるといって(言いむ)が1000万円を全額自己資金で取得し、ケース②では336万円、良い条件で借入田の物件があり、想定した場合の総費用に対するケース①では490万円だとの割合を指します。このように、投資家はその物



参考：K%(ローン定数)と自己資金利回り(CCR)の関係図

な「バス」ができる様

の収益率、つまり自己

場合の収益率=NOI-

式 自己資金利回り=税

引前キャッシュフロー

「K%」は借入金(残債)

ケース①では158万円

の場合に正のレバ

ケース②では134万円

の場合に正のレバ

ケース③では336万円

の場合に正のレバ

ケース④では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑤では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑥では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑦では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑧では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑨では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑩では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑪では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑫では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑬では332万円

の場合に正のレバ

ケース⑭では332万円

の場合に正のレバ

## レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

図 ケース①②③(同物件)	ケース①	ケース②	ケース③
物件価格(総額)	10,000万円	10,000万円	10,000万円
自己資金	3,000万円	3,000万円	3,000万円
借入額(元利均等)	7,000万円	7,000万円	7,000万円
借入期間・金利	30年・2.5%	25年・2.0%	30年・2.5%
営業純収(ADSI)	490万円	490万円	490万円
年間元金返済(NOI)	332万円	332万円	332万円
税引前キャッシュフロー(BTCF)	158万円	158万円	158万円
拒当に入っていない場合の収益率%	4.9%	4.9%	4.9%
自己資金利回り(CCR)	4.74%	5.09%	4.74%
レバレッジ判定	正	負	正



執筆：エヌアゼント  
Betty  
斉藤 崇徳社長

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

レバレッジ判定は3つの指標で判断

# 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@suzukilaysuyuki-lawoffice.com