

別紙

松健売買物件 035 一棟売マンション:あっぱしょなあーた井戸

令和元年5月吉日

～投資物件選びに必要な融資の取組の基本とその手法と心構え～

作成者 (有) ^{しょうけん}松健 ^{こわし}松村 剛

投資のパターンには以下の3種類のリスク・リターンのスタイルがございます。

①ローリスク・ローリターン

②ミドルリスク・ミドルリターン

③ハイリスク・ローリターン

①②③の3種類のうち、②ミドルリスク・ミドルリターンな投資が理想的であり、その観点から、物件の購入価格の自己資本比率は50%前後が理想的であると一般的に言われております。

と申しますのは、

第一に、不動産投資は、しっかりとキャッシュフローなどの仕組みを学んで、物件や市況の調査を行い、常に情報収集を怠らずに、習慣付けを行えば、比較的、資産形成につながりやすい投資である事の実を認識する事ができると思います。

第二に、初めにやるべき事は、投資の目的・目標を設定する事。何のために不動産投資を行うのか。この投資によって将来どうなりたいのか。目的を明確に定め、具体的な投資手法を模索し練る事が大事です。

(私的年金や、老後の生活費に充当したり、売却益を得て、運用したい等)

第三に、リスクチェックと自己資本比率と自らの属性(職業・年収・勤務期間・保有資産・相続税対策 etc)との関連の分析を充分行う。**賃貸借のリスクには、空室リスク、管理・修繕リスク、金利リスク、地震等の災害リスク**があるため、物件の購入価格の自己資本比率は50%前後が理想的であると思います。

※自己資本比率を諸事情(専門家からのアドバイス等)により下げた方が良い場合は

①物件自体の立地が優れているか

②将来売却しやすい物件か

③相続税評価減が十分あるか

④適切な賃貸収益が得られるか

⑤購入価格が適正か

これらの要素を満たし、金融機関より、できるだけ低い金利、できるだけ長い期間できるだけ多くの資金を借り入れられる好運な投資家を希求されるとよろしいかと思います。そのためにも是非とも不動産投資関連本を少なくとも2桁以上読まれ、研鑽を積み、専門家並の知識を得る事により、ポジティブな人生をお送り下さい。

※投資事業収支計画表は、ご専門の関与の公認会計士、税理士、ファイナンシャルプランナーの方々
以上
で、高精度のフォーマットをお持ちと思いますが、小社でも作成しておりますので、興味がおあり

の方は、ご連絡くださいませ。 Tel0965-35-6788・090-8768-3912(有)松健 松村 剛(こわし)まで