

# 不動産投資の分かれ道 資金調達の 極意

## Vol.5 属性別の金融機関打診方法

まず、金融機関によって若干基準は異なりますが、現在積極的にアパートローンを展開している某地方銀行の例をとってみますと、借り入れ可能な金額は給与年収（税引き前）の20倍程度です。自己資金は1000万円プラス仲介手数料等の諸経費を足した金額となりますので、1500万円程度が必要となります。期間は物件の構造や築年数に応じて変わります。初回の貸出

ド型の金融機関で借り入れができるようであれば、そのほうが良い条件で資金調達ができます。そして、地域の金融機関は地域で商売をする方に資金提供するという金融機関の大義名分がありますので、その点からも合致すれば望ましいのです。

準とはなりません。そして、その案件ごとに融資が組み立てられていきます。オーダーメイドですので、一律に金利が何%、期間が何年、借入割合が何%ということではなく、あくまでもその案件ごとの条件となります。



武蔵コーポレーション  
大谷義武社長

昭和50年10月6日生まれ。埼玉県熊谷市出身。平成11年、東京大学経済学部卒業後、三井不動産に入社。平成17年12月同社を退社。同年、有限会社武蔵コーポレーション（現：武蔵コーポレーション株式会社）を設立。

## 審査基準は物件ではなく借り手の信用

がめどとなりません。

例えば、給与年収1000万円の方であれば、2億円程度までの融資を受けられる状況です。このときの自己資金としては、物件価格の10%〜20%前後がめどになります。1億円の物件を購入する場合には、融資金額が9000万円とすれ

金利は4%台となります。

△会社経営者、開業医、地主層▽

基本的に、オーダーメイド型の金融機関、つまり地域の地方銀行や信用金庫を利用するのが望ましいでしょう。もちろん、パッケージ型の金融機関も利用できるのですが、オーダーメー

ただし、前回書いたとおり、借り手の属性（信用）を重要視しますので、例えば経営者の場合であれば経営する会社の決算書が優良であることが求められます。物件の評価がどんなに良くても、基本的には借り手の信用状況がすべてですので、物件動向が審査の基

ただし、一般的には、オーダーメイドという名の通り、パッケージ型よりは有利な条件となりますので、全額の内入れで金利は2%程度というケースも多く見られます。

も信用状況でオーダーメイド型の金融機関での取り上げが難しいと判断された場合は、パッケージ型の金融機関をあたってみる必要があります。どうしても、オーダーメイド型の金融機関はパッケージ型の金融機関に比べて属性審査のハードルが高くなっているためです。

今回は、借り入れを行うにあたって注意すべきことをご説明いたします。

今回は、前回に引き続き属性別の金融機関打診先について書いてみたいと思います。前回融資の2形態についてご説明しました。それでは、属性別などの金融機関に申し込みをすればいいのでしょうか？  
△サラリーマン層▽  
基本的には、パッケージ型の金融機関が対象となり

基本的には、パッケージ型の金融機関が対象となり

基本的には、パッケージ型の金融機関も利用できるのですが、オーダーメー

基本的には、パッケージ型の金融機関も利用できるのですが、オーダーメー

基本的には、パッケージ型の金融機関も利用できるのですが、オーダーメー

# 武蔵コーポ 社員研修に小野田寛郎氏を招待

を知らず  
に、30年間  
一人島に残



▶社員に自身の体験を語る小野田氏

## ルパング島での経験を講演

収益用不動産販売の武蔵コーポ った人物。

ホレーション（埼玉県さいたま市）は、社員研修の一環として、小野田寛郎氏を招いた基調講演会を開催した。社員や社員の家族、同社と馴染みの深い企業などが参加し、小野田氏の半生に耳を傾けた。

同氏は、昭和17年、陸軍に入隊。同19年にフィリピンのルパング島に派遣され、その後終戦

冒頭、同社の大谷義武社長は、「小野田さんの話から夢や希望を捨てないことの大切さを感じてほしい。また人間は人とのつながりがないと生きていけない、仕事でもプライベートでも他社との関係を大事に取り組んでほしい」と語った。

講演はおよそ2時間にわたり行われた。