

# 不動産投資の分かれ道 資金調達の極意

Vol.2

## 融資を受けられる条件

保有している方々です。

では、資産家層でない

「一般の方々」の資金調達はどうでしょうか。資産家層ではない不動産投資を行っている層は、①高収入の会社経営者や開業医等のいわゆるインカムリッチ層②地層③サラリーマン層④地

は建築する建物」とに大別できます。

ちなみに、米国では「ノンリコースローン」という物件のみを対象として(物件の担保力のみを裏打ちとして)、資金を貸す手法が主流です。

しかし、日本ではまだまだ

「筆者は「担保至上主義」と呼んでいます」から、返

倒産(破産)してしまいま

す。現在の融資の基本は、もちろん担保はあったほうが良いのですが、過去のように担保さえあればなんでも融資するというスタンス

が回らなくなったときに

個人もまったく同じですが、キャッシュフロ

も、価値(不動産

価格)が上がって

いるので

回収不能

になることはありませんで

した。しかし現在は、担保に取った不動産の価値が必ずしも上がる保証はなく、

どちらかといえば下がる可能性の方が高いのが実情です。すると、

金融機関は、担保にとったのは良いけれど、

いざ処分しようとした時に

価値が下がって十分な回収

ができないという事態に陥

ってしまいます。というこ

とは、金融機関としては、

担保物件を処分するような

事態を回避できるかどうか

が最重要になります。つまり

は、きちんと借入金の返済

実があります。企業も個人もまったく同じですが、キャッシュフローが回らなくなったときに倒産(破産)してしまます。現在の融資の基本は、もちろん担保はあったほうが良いのですが、過去のように担保さえあればなんでも融資するというスタンス(筆者は「担保至上主義」と呼んでいます)から、返済がきちんとできるかという「返済能力主義」にシフトしていると言えます。その背景には、バブル崩壊後の資産価値の下落があります。戦後一貫して資産価値が上昇し続けてきた日本においては、担保さえ確保しておけば、その価値は右肩上がりであり続けるので、万が一借入金の返済が滞って金融機関が担保物

件を処分する際に、価値(不動産価格)が上がっているのに回収不能になることはありませんでした。しかし現在は、担保に取った不動産の価値が必ずしも上がる保証はなく、どちらかといえば下がる可能性の方が高いのが実情です。すると、金融機関は、担保にとったのは良いけれど、いざ処分しようとした時に価値が下がって十分な回収ができないという事態に陥ってしまいます。というこ

とは、金融機関としては、担保物件を処分するような事態を回避できるかどうか



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。

## バブル崩壊後の資産価値下落を背景に 審査の重点は担保から返済能力にシフト

現在、不動産に投資する際の資金調達環境は、屈指によって二極化してきています。

簡単に言えば、優良資産をもつ資産家層は金融機関にとっても優良貸出先です

ので、有利な条件で資金調達ができる状況です。ここ

で言う資産家層とは、収入

が高いだけでなく、換金性の高い優良不動産や金融資産で数億円規模の純資産を

方都市等の資産価格の低い(換金性の低い)不動産を所有している地主層に大別

されます。

なぜ、借りの属性により

り資金調達の状況に差が生

じる理由は、金融機関の審査基準を理解するとわかり

やすくなります。

不動産投資に関わる融資の審査対象は、個人の属性と、取得する物件(もしくは

だ「物件に貸す」というよりは、「個人の属性に貸す」というスタンスを基本としています。金融機関によっ

て基準は異なりますが、個人の属性に対する審査割合が5割~8割くらいの比重を占め、物件の評価割合は少ないのが実態です。

また、現在の金融機関の姿勢としてキャッシュフローを重視しているという事

壊後の資産価値の下落があります。戦後一貫して資産価値が上昇し続けてきた日本においては、担保さえ確保しておけば、その価値は右肩上がりであり続けるので、万が一借入金の返済が滞って金融機関が担保物

このような理由から、それほど多くの資産を持っていないけれども、キャッシュフローにゆとりのあるインカムリッチの会社経営者層(開業医等も含む)に関しては積極的に融資を行っているという状況があります。

今回は、金融機関の審査ポイントを属性別に説明します。