

# 不動産投資の分かれ道 資金調達 の 極意

## Vol.3 属性別 金融機関の判断基準

営する会社の決算内容が大きな比重を占めます。金融機関は、オーナー個人と経営する会社は一体のものとなり、みなすからです。一般的には、経営する会社の決算内容が3期照字であることや、資産超過となっていることが重要な条件となります(それだけでなく、ハラ

なくても、優良企業と判断される経営者(インカムリッチ層)に対しては、現在多くの銀行が積極的に融資を行っています。前回書いた通り、金融機関は借り手の属性(特にキャッシュフロー)を重視する傾向を強めているため、優良企業の会社経営者などは融資を受

て資金調達が困難になつていきます。しかし、サラリーマン層に対しても、数は少ないものにくつかの金融機関は引き続き積極的にアパートローンを展開しています。融資を受けられる条件としては、年収が500万円以上で自己資金を1割以上入れられるというのが、一般的には融資を受けられる条件となります。ただし、

評価しな  
くなくて  
きていま  
す。また、  
土地代の  
低いエリ  
アにおい  
ては、建  
築するアパ  
ートの家賃も低  
いので当然  
利回りが低  
くなつてい  
る現状で、  
下手をす  
るとキャッ  
シュフロー  
が回らない  
という状況  
になってい  
ます。すると、  
この層にお  
いては、建  
築するアパ  
ートのキャ  
シュフロー  
が単体で回  
らなかつた  
り、重要な  
審査基準と  
なります。土  
地を担保に  
取るからと  
いって、キャ  
シュフロー  
の回らない  
アパート建  
築に対して  
は金融機関  
も慎重にな  
らざるを得  
ないのです。  
最後に、前  
回お話しし  
た通り、借  
手の属性と  
併せて物件  
の価値を以  
前ほど



大谷 義武 社長  
武蔵コーポレーション  
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。

# 個人の属性×物件の評価で判断

この個人の属性と物件の評価を掛け合わせて融資できるかできないかの判断をしているのが現在の審査状況です。

今回は、属性別に審査の判断基準の概要についてお話ししていきます。不動産投資家の属性は、①高収入でかつ優良資産を持つ資産家層、②高収入の会社経営者や開業医等のインカムリッチ富裕層、③サラリーマン層、④地方都市等の資産価値および換金性の低い不動産を所有している地主層に分けられます。①については融資の心配はありませんので、②以下についてご説明します。

NSシートの内容も重要となります。また、当然ですが、自分の給料(役員報酬)も高ければ高いほど良いということになります。当社の取引事例ですが、役員報酬と経常利益の合計水準で5000万円以上がひとつの目安となります(もちろん、それ以外にも純資産等の判断要素はあります)。そして、それほど多くの資産規模を有してい

借入の条件として金利が高くなるケースが多く、某地方銀行では4割台の半ば、某信託銀行では3割台の半ばで融資を行っています。地主(地方・郊外)最後に、郊外や地方都市の資産価格および換金性の低い不動産を保有する地主層についてですが、金融機関は上記の通り保有する不動産(特に収益を生まない更地等)の価値を以前ほど

次回属性別に金融機関の選び方を解説します。

富裕層  
会社経営者の場合は、経

多くなつてきています。また、土地代の低いエリアにおいては、建築するアパートの家賃も低いので当然利回りが低くなっているのが現状で、下手をするとキャッシュフローが回らないという状況になっていきます。すると、この層において、建築するアパートのキャッシュフローが単体で回らなかつたり、重要な審査基準となります。土地を担保に取るからといって、キャッシュフローの回らないアパート建築に対しては金融機関も慎重にならざるを得ないのです。最後に、前回お話しした通り、借手の属性と併せて物件の価値を以前ほど