

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富裕

層、②サラリーマン層③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

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

（筆者は「担保至上主義」
と呼んでいます）から、返

件を処分
する際に
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、

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

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

る）を重視しているという事

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

が滞って金融機関が担保物

濟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

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

済の見込みが立つかどうか

が、融資を受けられる最大

の条件と言っても過言では

ありません。



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。

ありません。

収益不動産の場合、ロー

ンの返済原資は家賃収入で

す。もしも、空室等の理由

により、家賃収入がローン

の返済額を下回った場合、

その差額を生めるだけの資

金力が借主にあるかどうか

が問われるということだ

す。

このような理由から、そ

れほど多くの資産を持って

いなくても、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ます

という状況があります。

次回は、金融機関の審査

ポイントを属性別に説明

します。

投資資金の調達は 資産家が有利な状況

現在、不動産に投資する
際の資金調達環境は、属性
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