

週刊住宅

2012年(平成24年)8月27日

(4)



『共同担保』という言葉をご存知だろうか？よく耳にするのは、『共同担保目録』という言葉だ。この共同担保は、住宅ローン借りてもいい。住宅ローンを使って金融機関からお金を借りると、土地と建物の両方の登

記簿原本の2区にその借入れた金額の抵当権が設定される。この当たり前のことである。この抵当権は、例えば3000万円借れば、3000万円すべての返済が終わらないと抹消できない。これも当たり前のことだ。

共同担保提供をうまく使おう

36

そこで気になるのが、ローンの借り入れから数年が経過して返済が進み、住宅ローンの残債が1000万円まで減ったような場合である。

残債が1000万円になった時の住宅の資産価値が仮に約2000万円だったとする。そうすると、そこ

空き担保価値で物件購入

眠っている資産価値を生かす

には約1000万円の不動産の空き担保価値が生まれていることをご存知だろうか。自宅を2000万円で売却して、1000万円の残債を払えば1000万円の自己資金が残る。

これは誰でも分かるが、自宅を売却しないとこの1000万円は使えないと思

っていないだろうか。現実

には、自宅を売却しなくても、この1000万円を有る。もちろん、当然のことだが不動産投資理論に基づいた物件を購入するのが大前提になる。

全度が高くなるケースもある。もちろん、当然のことだが不動産投資理論に基づいた物件を購入するのが大前提になる。

不動産投資を始める上で必要な自己資金は①区分マンション系なら約150万円から②棟のアパート系

なら約600万円から③1棟もののRC造・S造なら2000万円から――が自己資金として認められない。安だがその内訳はすべて物件価格の約10%と諸費用金額の合計である。

100万円単位の自己資金だから、条件によっては貯めるのに時間が必要になる。この自己資金を早くつ

くれない、金融機関の指定する年収制限にはあと少し届かない、もしくは早く不動産投資物件を増やしたい時などに、有効なのがこの共同担保提供ということになる。

融資をお願いしている金融機関がその担保提供した不動産の価値を認めることによって①の区分マンションを購入したり、金融機関の求める信用の補填に使用したり、諸費用のみの負担で不動産投資物件が購入できたりということもある。

ただし、金融機関によってはこの共同担保提供を融資条件として認めていないところもある。事前に確認が必要になる。担当の不動産投資コンサルタントに相談してみてもいいだろう。

曾我部伸（CFネット大阪支社・不動産コンサルタント）