

2014年(平成26年) 7月14日号
NO.2639 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便番号 00120-5-83424
発行人 長尾 浩 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネット流大家実践塾

118

金融機関選択の優先順位

市況が良くなり物件価格が上昇。利回りは以前より下がりつつあるが、借り入れのコストは低下傾向にある。これまでアパート融資に消極的だった金融機関も動き出した。数年前にアパートローンを手仕舞いした金融機関の再参入や取り扱いのなかった金融機関の新規参入、地方銀行の首都圏出店など融資担当者が営業にくるが増えた。

どの金融機関を優先して利用すべきか。もちろん金利や融資期間、物件に対する借入比率など「融資条件」が第一だが、それがすべてでもない。金融機関にはそれぞれ融資枠規定というものがあり、例えば年収の10倍規定や20倍規定というものが設けられている。仮に10倍であれば、年収1000万円だと1億円、1500万円だと1億5000万円が融資上限になる。物件を2棟・3棟とある程度の規模まで増やしたいのであれば、この融資枠を考慮し金融機関を選択すべきである。

そんな中「自宅を先に購入するとアパートローンの

融資枠に影響がでるのか？」との質問を受けることがある。金融機関の融資枠というのは、自宅等すべての既存借入額を含め計算されることから、自宅のローンが多ければアパートローンの融資枠は削られる。

では、先にアパートローンを購入すべきか、それとも自宅を購入すべきか迷うところである。先行してアパートを増やして行きたいのであれば、やはり自宅は後回しにしてアパートを優先し、自宅はその後に購入

金利だけでなく重要な「融資枠」

住宅より投資物件を優先

することをお勧めする。しかし、そうすると次は自宅が買えなくなるのでは？ という話になるのだが、今はフラット35という優れた商品がある。そのフラット35は既存のアパートローンは返済比率に含め計算されないため、アパート購入後でも自宅を売ることが可能なのである。実際に私の知るオーナーでもフラット35を使い、既に2億の借り入れがあったにも関わらず無事融資を受けることができた。このように、融資枠やそれぞれの規定に基づいて実行することが今後投資物件を膨らますうえで非常に重要である。一概に金利だけでは判断ができない。

それを理解した上で、自分はこの金融機関を利用することが最善かを知り、また、結局として不動産投資でどれだけの所得を将来必要とするのかもある程度の目標値として持つことが重要である。



技能者・宅地建物取引主任者

CFネット不動産コンサルタント 山内真也 「不動産投資プロの流儀」著者(CPM) 米国公認不動産経営管理士・2級建築士・不動産コンサルティング

山内による不動産投資セミナーのご紹介
「首都圏不動産投資最新シリーズ 第3講」資金調達編」9月15日(月) 祝 東京開催
詳しくはホームページをご覧ください。http://www.chnets.co.jp/