

賃貸経営、賃貸ライフに役立つ情報を網羅した専門誌

vol. 36

賃貸Life 2014年 夏号
通巻第36号
平成26年6月25日発行

賃貸Life

Rent Management Specialized magazine

内閣府
政策統括官に
単独インタビュー

応急借上げ住宅にみる被災者の 応急救助と生活再建



第45回ちんたい協会・定時総会開催

賃貸経営最新ニュース ○ 退去者を出さないという空室対策

ペット共生賃貸の作り方 ○ 家賃滞納トラブル一問一答

融資がおりやすい物件とは? ○ 避けては通れない相続税の基本知識



今の経済情勢において 融資がおりやすい物件とは?

経済情勢が日々変化している今は
金融機関から融資を受けるのも一筋縄ではいきません。
そんな金融機関から上手に融資を引き出すテクニックを伝授します。

都内の旗竿地などに
新築物件を建てる
プランがオススメ

今はアベノミクス効果もあり、一般的に景気が上向きになっています。さらに、東京オリンピックという大きなイベントも控えているため、日本の不動産は海外の投資家などからも注目を集めているのです。こういった状況下では、当然ですが投資用不動産の価格も上昇していきます。そのため、エリアにもよりますが、利回りでいえば、今年は昨年と比べて平均で2%ぐらいは低くなっていると思います。つまり、元々利回りがあまり高くなかった都心の中古物件などは、転売以外の目的で購入するメリットが低くなっているのです。実はこの現象は地方の核都市でも同じで、少し前までは利回り10%以上の中古物件なども多かったのですが、今では10%を切ってしまうものが目立ちます。その様なマーケットの状況を、実は金融機関も分析しています。そのため、全体的に融資自体はおりやすい状況ですが、物件の見極めについては、かなり慎重になっ

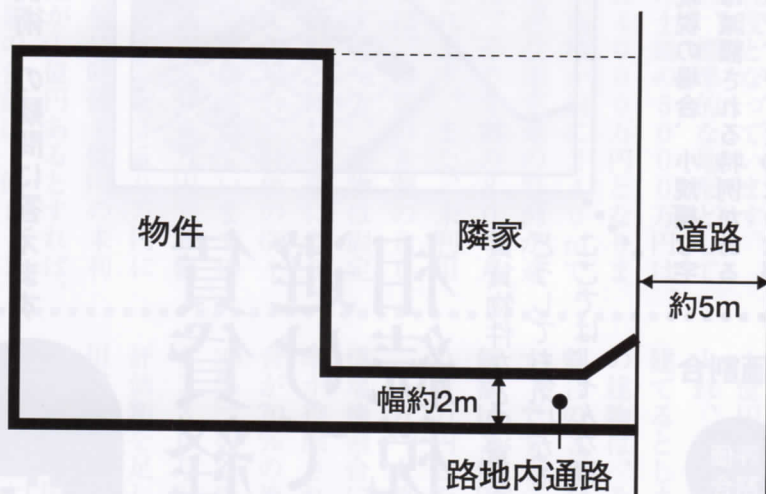


解説/長岐隆弘
メガバンクで融資担当として業務に従事した後に独立。「超優良物件を格安で入手する不動産投資法」など、賃貸関連の著書も多い。

ています。例えば、地方の高利回り物件などの場合、それが将来にわたって入居者を確保できる収益性があるか厳しくチェックされるわけです。理由は、現在のような状況下でも高利回りというのは、物件価格が相場よりも安いわけですが、そういったものは長期的にみると問題のあるケースが多いからです。

では、金融機関が今注目しているのはどんな物件なのでしょう？それはズバリ資産価値の高いエリアでの新築です。例えば、都心の駅から近い場所の土地を購入して、新築アパートなどを建てるプランに対しては積極的に融資をしてくれます。特に利回りが、9%以上出るようなケースは理想的です。ただし、このような高利回りは、普通に条件の良い土地を購入しても実現できません。震災の復興需要や東京オリンピックに向けての準備で、建築資材や大工さんの人件費が高騰している中では建

銀行が融資をしやすい都心の旗竿地のメリットとは…



一般的なメリット ○

- 価格が割安

一般的なデメリット ×

- 日当たりが悪い
- 路地上部分が使いにくい
(車が駐車できないなど)
- 一般的な住宅を建てるには
広すぎる場合も多い
- 共同住宅が建てられない
場合が多い

都心の旗竿地のメリット ○

- 価格が割安
- 資産価値が高い
- 敷地が奥まっているため、
プライバシーが確保できる
- 都内の場合、長屋形式なら、
収益物件として利用できる
- 収益性の高い物件を
建築することが可能

結果として、銀行としても融資がしやすい物件になる

築費用を抑えるのが難しいため、少しでも安く土地を購入する必要があるからです。そこでオススメなのが、旗竿地などのいわゆる変形地です。こういった土地は、日当たりが悪かったり、入口の通路が狭いため駐車場が作りにくいなど住宅向けとしては使いにくく、価格がリーズナブルなうえ、売れ残っているケースが多いのです。

一般的な賃貸アパートは建設できないのですが、都内などの場合は長屋形式にすれば物件を建てることができます（これについては、地方自治体によって条件が異なるケースがあるため、事前に建築可能を確認してください）。つまり、整形地より安価な投資で新築の賃貸物件のオーナーになれるわけです。ここで「でも土地

の価格が安いということは物件の価値も低いわけだから、多額の融資はつきにくいのでは」と思った方も多いと思います。確かに旗竿地などの場合は、市場の実勢価格より7割程度安いいため、金融機関の担保評価も、同じように下がってしまうと一見思われがちです。しかし、そうならない理由がいくつあります。

ひとつは、土地の評価方法なのですが、金融機関は基本的に路線価で評価しますが、場所が都内の人気エリアなどのケースでは、市場の実勢価格も重視します。こういった場所は、一般的に路線価より市場価格の方が3割程度は高額ですから、旗竿地などによる3割の評価減があっても、路線価での整形地の評価とほとんど変わらなくなるわけです。そのため、路線価から算出する整形地の評価と、同じだけの融資額が見込めます。さらに、金融機関は物件全体で見た時に、建物よりも土地の占める割合が多い方が資産価値が高いと考えます。例えば、地方の1000万円の土地に、3000万円の建物を建てるのと、都心の3000万円の土地に1000万円の建物を建てるのでは、後者の方が資産価値が高いと見るのです。そのため、都内の新築物件は融資を引き出すのに明らかに有利です。この考え方は旗竿地でも同じなので、土地はもろんなこと、建物を建けた時の物件全体の資産価値の高さが融資のメリットになっているわけです。