

交渉の秘訣を分かりやすく解説

銀行融資

vol.



資産背景や物件で見方が変わる 支払総額を踏まえた借入術とは?

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。

ない限り難しいといえます。

すでに土地を持っている地主さん

もしも、実践できるとすれば、

は難しいといえます。これは返済 間を短くして、元金均等にするの

計画が成り立ちにくいからです。

購入する際は、よほど条件が揃わ す。しかし、現実的に賃貸物件を

貸物件(土地と建物)をフル

一方で、会社員の方が中古の賃

ンなどで購入する場合は、借入期

ほか低金利で借りられるケースが ます。つまり、担保価値に対して やすいため、固定金利でも思いの ます。理由は、金融機関に対して すが、固定金利で借入期間を短く 借入金額が低いわけです。比較的 常に融資がおりやすい状況といえ 金利を下げてもらう交渉などもし し元金均等を選ぶのがいいと思い ら、融資の選択肢も色々あるので 余裕のある返済計画になりますか 土地も込みで担保になるため、非 けしか借り入れが必要ないうえに す。この場合は、建築コスト分だ などが新築物件を建てるケースで

> ことです。つまり、賃貸経営をス それを損金として経費計上できる

タートしたばかりで資金繰りが苦

仕組みが作れて、キャッシュフロ しい時期に手持ちの資金を増やす

が良くなるわけです。

等を選ぶことになります。基本的

に、元利均等のメリットは当初は

の返済金額を少なくして、元利均 そのため、借入期間を長くし月々

利息部分の返済が多くなるため、

る資金と考えることができます。 上できれば、その部分は手元に残

な場合でも、経費として30万円計

仮に月50万円の返済があるよう

返済比率を見据え 期間や方法を考える 基本的に、借入金額の支払総額 ルドギャップや

いくため、後々の経営にも余裕が ローン返済当初から元金が減って あるからです。 元金均等返済は、

返済方法の3つがあります。支払

を左右する要素には金利、

えれば、低金利で借入期間を短く

総額を最大限抑えることだけを考

し、元金均等で借りるのが理想で



ば、 返済 ない 却と利息を足した金額よりも、 は、 にできない えてしまう状態です。 ッドクロスです。 ただし、 のに経費にできる) 減価償却費 ローンの元金返済額が減価償 (実際に資金が出るのに経費 気をつけて欲しい の金額が逆転した形 (実際に資金は出 デッドクロスと 簡単にいえ と、 元金 増

いのはデ あれば、 却を視野に入れるか、 ります。 資金がないにもかかわらず、 こうなると、 を行う、 ですから、 帳簿上は黒字にな 口

やしてキャッシュフローを改善す

るなどの対策が必要です。

また、すでに何棟か物件を所

りの部分です。

仮に利回り8・5

の表面利回りから金利を引い

た残

ルドギャップです。

これ

は、

り換え(支払いスケジュールの変 デッドクロスが10年目にくるので 払計画で物件を購入したとしても 得税が大きくなって黒字倒産とな その前のタイミングで売 または所有物件を増 仮に30年の支 ーンの借 所

*賃貸物件を購入する場合は、一般的に返済比率が50%を 超えてくると危険な状態と判断できます。 思います。 得られます。 期間が短いため、 は、 という手もあります。 物件を短期間のローンで購入する なので、 も経費になるうえに、 ことができて、 くなります。これを経費計上する 価償却を増やすために木造の築古 て節税したいという状況なら、 しており、 て支払総額を減らす選択もいいと 大家さんであれば、 建物の耐用年数が少なく償却 赤字にならない収支計画 もしも、 資金繰りに余裕がある もともと、 借り入れの金利分 減価償却が大き 利益が出過ぎ 元金均等にし 家賃収入も 築古の物件 節税目的

減

大家さんでない限り、 がある程度高いことも求められま ります。 に余裕があることが前提条件にな の注意点ですが、まずは収支計画 利均等を選んだ方が無難です。 シュフロ 物件を購入する時は当初のキャ その判断の目安になるのがイー 最後に、 資金繰りにかなり余裕がある そのため、 元金均等で借りる場合 1 が苦しくなるため、 物件の利回 利回りが低

割です。 場合はイールドギャップは6・5 %の物件を、 は3割ぐらいといえます。 と危険水域となり、 額が40万円であれば返済比率は 賃収入が月100万円で、 というものです。 に対して、 できます。 ついては、 ころです。 ップは8~ 視野に入れるなら、 定した場合の数字で、 でも元利均等で長期の支払いを想 あります。 くともこの程度は確保する必要が 物件を購入するのであれば、 %になります。 さらに、 これが5割を超えてくる 9 ただし、これはあくま 借り入れが何割あるか 返済比率とは家賃収入 返済比率でもチェック 収支に余裕があるかに %ぐらいは欲しいと 金利2%で購入した フルローンで一 例えば、 余裕があるの イールドギャ 元金均等を 返済金 仮に家 棟 4

返済比率の考え方

余裕のある

経営の 返済比率

危険な

状態の

返済比率

返済額

30万円

(月)

返済額

50万円

(月)

50%

30%

家賃収入 100万円 (月) イールド ギャップ **70**% 家賃収入 100万円 (月) 50% 物件の 借入 表面 金利 利回り *現在の市況ではイールドギャップ6.5% 程度は確保したい。 す。 であれば問題ありません。

イールドギャップ

と思います。 して支払総額を抑えるのもありだ 金均等を選択し、 そんな状況であれば、 いうえに返済比率も3割以下、 ですから、 新築物件で空室率が 借入期間を短く 積極的に元