

賃貸経営、賃貸ライフに役立つ情報を網羅した専門誌

vol.

42

賃貸Life

Rent Management Specialized magazine

賃貸Life 2016年新春号
通巻第42号
平成27年12月25日発行

地方創生と 住宅ストックの 有効活用

プレミアムセミナー開催!

石破茂 地方創生・特区担当大臣講演



金融再編なども踏まえて分析！ 2016年度の融資事情とは？

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。

地方銀行が進める 経営統合により 融資エリアが拡大

私は2016年度は、現状よりもさらに融資がおりやすくなると思っています。そのポイントになるのが地方銀行や信用金庫の戦略です。基本的に資産価値のある物件であれば、彼らは積極的に貸し出したいと考えています。特に東京などの都心の新築物件なら、かなり有利な条件で融資してくれるようになるはずです。

従来は、地方銀行や信用金庫は融資できるエリアが限られておりそこに居住している、または物件がエリア内にあるなどの厳格な縛りがありました。そのため地方の中古物件などで借り換えをしたくても難しい状況だったわけです。

例えば、東京に在住している人が、スルガ銀行から融資を受けて北海道の札幌市の物件を購入したとします。金利のことを踏まえて借り換えを考えたとしても札幌には地方銀行が少なく、賃貸物件に積極的に融資を行っているところが、ほとんどありません。しかも条件が厳しいため、以前は住所を



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、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。

札幌市に移したり、現地に法人を設立して借り換え融資を引き出すなど、様々な裏技を活用している人がいました。

ところが、現在は地方銀行が自分達のエリア外の物件にも、積極的に融資を行ってくれるため、非常に借りやすい状況が生まれているのです。特に東京、名古屋、大阪、福岡など中核都市にある資産価値が見込める物件は有利です。

理由は、地方銀行が従来行っていた「小さく高収益を得る」という事業スタイルが厳しくなっているからです。そのため、各行が規模を拡大していく傾向になっています。ようするに、メガバンク化してきているわけです。横浜銀行と東日本銀行が経営統合に合意し『コンコルディア・フィナンシャルグループ』になったのは、その代表的な例です。これは資産価値も含めて、まさに地方銀行のメガバンクのような存在です。従来の横浜銀行は、神奈川県エリア限定

2014年の地銀総資産ランキング

上位20・2014年3月期の有価証券報告書を元に作成

順位	銀行名/都道府県	総資産額
1位	横浜銀行/神奈川県	13.63
2位	千葉銀行/千葉県	11.95
3位	静岡銀行/静岡県	10.61
4位	福岡銀行/福岡県	10.14
5位	常陽銀行/茨城県	8.50
6位	七十七銀行/宮城県	8.47
7位	京都銀行/京都府	7.88
8位	西日本シティ銀行/福岡県	7.76
9位	八十二銀行/長野県	7.53
10位	広島銀行/広島県	7.20
11位	群馬銀行/群馬県	7.11
12位	中国銀行/岡山県	6.95
13位	北陸銀行/富山県	6.46
14位	伊予銀行/愛媛県	6.09
15位	十六銀行/岐阜県	5.69
16位	山口銀行/山口県	5.67
17位	足利銀行/栃木県	5.60
18位	東邦銀行/福島県	5.38
19位	池田泉州銀行/大阪府	5.33
20位	南都銀行/奈良県	5.17

(兆円)

2016年度の地銀 総資産ランキング予測

常陽銀行と足利HD統合により、千葉銀行を抜くことに!

順位	銀行(グループ)名	連結総資産
1位	コンコルディアFG	17.48
2位	ふくおかFG	15.66
3位	常陽銀行+足利HD	14.92
4位	千葉銀行	12.96
5位	ほくほくFG	11.68
6位	静岡銀行	11.23
7位	山口FG	10.19
8位	常陽銀行	9.06
9位	九州FG	8.82
10位	西日本シティ銀行	8.59
11位	七十七銀行	8.58
12位	京都銀行	8.25
13位	北洋銀行	8.16
14位	八十二銀行	8.01
15位	広島銀行	7.91
16位	中国銀行	7.62
17位	群馬銀行	7.55
18位	伊予銀行	6.57
19位	十六銀行	6.08
20位	東邦銀行	5.87
21位	足利HD	5.86

(兆円)

(注) 2015年3月末時点のデータを元に予測。
2016年4月発足のコンコルディアFGは、横浜銀行
と東日本銀行の単純合計。2015年10月発足の九州
FGは、肥後銀行と鹿児島銀行の単純合計。

という経営方針が基本にありましたが、東日本銀行と経営統合することで、融資エリアが大きく広がることとなります。

さらに、福岡銀行、熊本銀行、親和銀行の3行を傘下に擁する、『ふくおかフィナンシャルグループ』を始め、2016年10月には北関東エリアの常陽銀行と足利銀行を抱える『足利ホールディングス』が経営統合を行い、全国3位の広域地方銀行も誕生します。このような地方銀行再編の流れは、2016年以降もさらに加速していくはず。

ですから、資産規模の大きい広域地方銀行による、広範囲への貸

し出しが今後増加していくと予想されます。もちろん、賃貸物件にもこれは当てはまりますから、従来のようにエリアを気にせずに物件を購入できる環境が整ってくると思います。

そんな状況下において、有利な条件で融資を引き出せるのが人気の中核都市にある新築物件です。土地から購入して建設する形ですが、立地が同じであれば中古物件よりも資産価値が高くなるため条件面で有利です。しかも、これまで述べてきたように、地方銀行などの貸し出しエリアが広がるため、地方在住の人が東京にある物件を購入したり、反対に東京に住

んでいる人も、地方の中核都市の物件が入手しやすくなります。

もしも、いきなり新築物件を建てることに抵抗があるなら、賃貸併用住宅にするのもいいと思います。この賃貸併用住宅の建設は、これから大家業を始めようと考えている会社員の方などにもオススメです。賃貸併用住宅にすれば、住宅ローンを活用することができ、さらに低金利で融資を引き出すことが可能になります。マイホームの購入も視野に入れているなら、家賃収入をマイホームの返済にまわすこともできますし、少ないリスクで賃貸経営をスタートできるはず。

以前は賃貸併用住宅の場合、居住部分が半分以上ないと住宅ローンでの借り入れが難しかったのですが、今は居住部分が3分の1以上あれば融資がおりるなど、運用の幅が広がってきています。そのため、『フラット35』などを活用して、賃貸併用物件を建設するのはとても有効です。例えば、うちよ銀行なども、スルガ銀行と業務提携をしていることもあり、積極的に賃貸併用住宅への住宅ローンの貸し出しを行っています。地方銀行や信用金庫に加えて、うちよ銀行なども視野に入れることで、融資の可能性がさらに広がると思います。