

ライフデザイン実践会

2014年4月4日～4月10日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年4月10日

【質問1】「収益物件を買う前に自宅を購入した場合は、融資枠は減ってしまいますか？」

今週も公開質問させていただきたくよろしくお願いします。以前に同じようなものがあったらすみません…。一棟物件を探しているのですが価格の高騰で良いものがなく、先に賃貸併用で6000万程度までの物件購入を考えています。

先に賃貸併用の自宅を購入した場合はオリックス銀行の融資枠は減ってしまいますか？融資を受けやすい購入順序があればご教示くださいますようお願いいたします。併用版融資はサラリーマンなので都銀変動の0.7-1.0%位を利用予定です。

1. 賃貸併用→一棟アパート
2. 一棟アパート→賃貸併用
3. 自宅はあとにしたほうがのぞましい。

【回答1】

これだけ収益物件が高騰して売り手市場になっていると、1棟物件を購入するよりも前に、賃貸併用住宅を購入するというはアリだと私は思います。住宅ローンの金利も、歴史的にも稀にみるほどの低金利時代ですので、利用しない手はありません。

※賃貸併用住宅とは？

同じ建物の中に、賃貸用の部屋とオーナーの部屋が一緒になっている住宅のことです。賃貸用の部屋から入ってくる家賃収入で、月々のローン返済をまかなえるので、マイホームを実質タダで手に入れてしまうこともできます。さらに、低金利で期間35年の比較的審査の緩い住宅ローンが利用できる（居住面積が全体の延床面積の1/2、1/3以上）ので、属性の悪い人や自己資金が少な目の人にもおススメできます。

次に、賃貸併用住宅を購入するのに住宅ローンを利用すると、オリックス銀行の融資枠（一般的には年収の10倍程度）が減ってしまうかどうかについてですが、基本的には融資枠は減ってしまうでしょう。オリックス銀行のアパートローンは、物件評価よりも年収を元にしており、住宅ローンに近い考え方だからです。

また、「自宅を住宅ローンで購入すると、今後アパートローンを組むのに不利になる」と言う人がいます。その真偽は金融機関により異なるので明確には言えませんが、実は逆の方が一般的で、先にアパートローンを組むと、後で住宅ローンを受けるのが難しくなります。

アパートローンは、アパートの「家賃収入から返済できるかどうか」が審査の基準になりますが、住宅ローンは、「借主の収入から返済できるかどうか」という審査になるからです。その審査基準とは、下記を満たしているかどうかです。

$$(\text{「住宅ローン年間返済額」} + \text{「その他のローン返済額」}) \div \text{「年収」} < 0.35$$

アパートローンを利用すると、「その他のローン返済額」が多くなることで、返済比率が35%を超え易いのです。そのため、賃貸住宅の購入やマイホームを手に入れたいという方は、先に住宅ローンを受けてから不動産投資をしたほうが無難です。

そして、購入する順番についてですが、どのくらいの期間で、どのくらいの規模まで物件を購入していきたいかによって変わってきますので、一概には言えません。その人の自己資金などの資産背景や属性によっても戦略は大きく変わってきます。

ただし、誤解を恐れずに言うならば、3年以内に家賃収入1億円以上といったとてつもない目標ではなく、3年から5年で家賃収入年間1千万円～3千万円ぐらいの目標であれば、購入する順番や融資を受ける順番などあまり深く考えない方がいいでしょう。乱暴な言い方をすれば、「良い物件があったならば、どこでもいいから融資を受けてとにかく買ってしまおう」というスタンスでいた方が、今は少ないチャンスを逃さないで済みます。融資してくれる銀行よりも、そもそも良い物件が少ないからです。

【質問2】 「接道する前面道路が階段だった場合、銀行の土地の評価は？（追記）」

～ 前回、回答済の質問ですが、追記がありますので再掲載 ～

物件で接道2M以上の道路がありますが、全て階段での接道の場合、銀行の資産評価の掛け率はどうなりますか？平地の場合と比べて下がる気がしています。また、再建築する場合のコストが何割増になるかの目安などありますでしょうか？

【回答2】

ご存じの通り、多くの銀行が物件を積算（基本的には、建物の価値＋土地の価値）で評価しますが、最終的な担保評価の計算ロジックは銀行によっても大きく異なります。したがって、接道部分が階段である場合も、掛目は銀行によって異なります。

さらに、その階段の形状によっても異なります。すべての銀行が教えてくれる訳ではありませんが、どのくらいの掛目になるのかは銀行に聞くしかありませんので、今度銀行と話す機会があったら聞いておきたいと思います。

とはいえ、実勢価格を見ても、そのような前面道路と敷地に高低差がある場合、平地よりも安くなるのが一般的ですので、当然に銀行評価も低くなるでしょう。路線価にすでに反映されているケースもあります。

なお、銀行評価と直接は関係無いかもしれませんが、国税庁の「財産評価基本通達」では、「前面道路と敷地に高低差がある場合などにより、利用価値の著しく低下している宅地の評価は10%評価減します」とあります。

また、再建築する場合のコストが何割増になるかについての目安ですが、これも再建築する業者や階段の傾斜や幅によっても大きく異なります。高低差が大きく、階段が急で狭くて工事車両が入りづらければ、それだけ高くなるでしょう。一般的には通常よりも5%アップする程度です。

～追記～

先日、いくつかの銀行と話す機会があったので、上記の件について聞いてみました。すると、どの銀行も答えは同じで、「審査は本部が行うため、傾斜地の掛目のような細かい

項目は、担当者レベルでは把握していません。」という回答でした。

そのため、どのくらいの傾斜地かによっても大きく異なるため、「傾斜地は評価が低くなる傾向にある」という大枠をおさえ、物件ごとに確認していくのが良さそうです。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。

→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ