

ライフデザイン実践会

2015年9月25日～10月1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。

2015年10月2日

【質問1】 「積算価格以上のローンを組んで2棟購入した場合、債務超過となり3棟目の購入は難しいでしょうか？」

初めて質問させていただきます。現在九州地区でRCと木造アパートの買付を入れて融資待ちの状態にある者です。質問は3500万の積算価格のRC物件に7000万のローンと3000万の積算価格のアパートに5600万のローンを組んで購入予定の状態です。購入後は自己資金300万の状態になります。

この状態では3棟目の購入は債務超過のため無理なのでしょうか。不動産屋はCF出れば気にしないでいい。融資は担当次第だと言われます。止まってしまうのは避けたいと考えています。よろしくお願いします。

【回答1】

一気に2棟購入する予定とはすごいアクティブですね。素晴らしいと思います。2棟ローンを引いた後に債務超過となり、次の融資を引けるかを気にされているようですね。

不動産屋が言う「CF（キャッシュフロー）が出れば気にしないでいい。融資は担当次第だ」というのは、少々乱暴な言い方かもしれません。たしかに金融機関はそれぞれの評価基準がありますので、債務超過していても融資してくれる金融機関はあるかと思います。

ただ、短期間でバンバン物件を買っていく場合には、融資を引く順番や戦略がとても大切になってくることはご存知かと思います。次の融資を受けるためには、積算や債務超過も大切ですが、以下3つのポイントに注目してみてください。

① 2棟購入時の返済比率はどのくらいになっているのでしょうか？

一般的に既存物件の返済比率が高いと、次の融資を受けるのが難しくなってきます。オーバーローンやフルローンで融資を受けると、返済比率が高くなりがちですので、注意をしてみてください。

② どのような融資戦略を描いているのでしょうか？

前述した通り、短期で次々と物件を購入していく場合、融資を引く順番がとても重要になってきます。属性や年収を重視するスルガ銀行やオリックス銀行などの住宅ローンの延長のように融資してくれる金融機関は、融資を受けるのが難しくなっていくでしょう。

③ 満室時にキャッシュフローはどのくらい出るのでしょうか？利回りは？

3棟目の物件の融資を受ける際に、既存物件の評価も大切ですが、その時点の自己資金や預金も重要なポイントとなります。そういう意味で、既存の2棟の物件の利回りの高さやキャッシュフローは重要になってきます。

以上、3点ほどを上げてみましたが、参考にして頂ければ幸いです。

【質問2】「融資を受ける場合、申し込み→審査→確定までどれくらいの期間がかかりますでしょうか？」

不動産投資で融資を受ける場合、申し込み→審査→確定までどれくらいの期間がかかりますでしょうか？

【回答2】

融資が確定するまでの期間は、その金融機関によって異なります。また、提出書類の準備状況や仲介業者の手腕などにもよりますので一概には言えないのですが、一般的な銀行ですとおおよそ「3週間～1ヶ月」が目安になるかと思います。

ただ、ノンバンク系ですと審査は早く、1週間以内で結果が出ることもあります。また、最近では一部の銀行では2,3日で審査結果が出るところも増えてきました。ですので、すぐに売れてしまいそうな足の速い物件は、多少金利が高いことに目をつぶっても、すぐに審査結果の出る金融機関へ持ち込むケースが多いようです。

あなたの投資スタイルや戦略に応じて、金融機関を変えると良いでしょう。参考になれば幸いです。

【質問3】 「融資全般の知識を深めるのにおすすめの本、セミナーなどがありますでしょうか？」

融資情報の収集、融資を受ける上での準備など融資全般の知識を深めたくおすすめの本、セミナーなどありましたらアドバイスいただきたいです。

【回答3】

もしあなたが自己資金の少ないところから、融資を受けて物件を購入したいと考えているようでしたら、紺野健太郎さんのこちらの書籍がオススメです。袋とじになっている金融機関一覧の情報や、融資戦略のシナリオは役に立つことでしょう。

「不動産投資で人生を変える！ 最速でお金持ちになる絶対法則---資産ゼロでも毎月100万円を稼ぐ仕組み（ダイヤモンド社）」 <http://amzn.to/1NbvYnK>

また、融資情報は古いところもありますが、石原博光さんのこちらの本も役立つことと思います。最新の融資情報などは、ネットやライフデザイン実践会の情報で補完するといかなと思います。

「資金300万円でも、アパート一棟、買えました！ド素人がリスクを避けて収益物件を作る実践マニュアル(ソフトバンククリエイティブ)」<http://amzn.to/1JLMIdD>

一方、融資全般のことを学び、短期間で次々と融資を受けていきたいようでしたら、石渡浩さんの本をオススメします。ただ、積算にこだわり過ぎると、該当するような物件を手に入れることが難しくなるので注意してください。

「たった4年！学生大家から純資産6億円を築いた私の投資法 借りて増やす技術(ソフトバンククリエイティブ)」 <http://amzn.to/1jFFt1L>

最後に、もっと融資の基礎を学びたいということでしたら、ライフデザイン実践会の会員は、過去の基礎から学ぶ不動産投資予備校の「**第六回【財務】融資を制す！**」をご覧ください。参考になれば幸いです。

【質問4】「融資を受けたあとは、審査対象になった物件は必ず購入しないと契約違反になりますか？」

融資を受けたあとは、審査対象になった物件は必ず購入しないと契約違反になりますか？（購入したエビデンスは提出するのが一般的でしょうか？）

また、融資を受けた後に購入→短期転売は問題ではないでしょうか？

【回答4】

融資には、大きく分けて2つあります。1つは物件購入など使用目的を明確にした融資と、もう1つは「使徒自由」の融資です。

使徒自由の融資（フリーローン）であれば、文字通り使い道は自由となりますので、物件購入以外の目的で利用したとしても特に問題はありません。何に使用したか、エビデンス（証拠）を提出する必要はありません。その代わりに、使徒自由の融資は、一般的に金利が高め（10%以上）で、融資金額も少なく（1000万円以下）、融資機関も短くなってきます。

一方、使用目的を明確にする融資、特に物件購入を目的とした融資を受ける場合は、一般的に購入物件を担保に融資を受けることとなりますので、物件購入以外の目的で使用することはできません。

また、無担保（物件を担保に入れない）で融資を受ける場合でも、原則は目的以外に使用することはできません。エビデンス（証拠）を提出せずに済む場合もありますが。。。さらに、無担保で融資を受けるのは、審査も厳しくなってきます。

そして、融資を受けた後に購入→短期転売が問題になるかというご質問ですが、基本的には問題はありません。ただし3点ほど注意が必要です。

1点目は、金融機関によっては、短期（5年以内など）で一括返済する場合は、違約金を取られる可能性があるという点。2点目は、5年以内に転売して売却益が出た場合、39%の税金がかかります（短期譲渡所得）。5年を超える場合「長期譲渡所得」といい、税金は20%です。3点目は、宅建業の免許（宅建の資格とは別物です）持たない個人が、「購入→転売」を繰り返すと、宅建業法に触れてしまう可能性があります。

参考になったどうかは分かりませんが、参考になれば幸いです。

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ます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かして、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

<http://japanlifedesign.com/>