

# CASE 1

## 個人の賃貸アパート

### 収支の見込みや事業意欲を見て将来性を見極める



**1. 賃貸経営の安定性**  
 まず、賃貸経営の安定性か  
 安定したサブリースで  
 収支の見通しを予測

**筆** 者が関与した事例を解説している。東京西部で、親から相続した約60坪の土地に、延坪約68坪の鉄骨造のアパートを建てたA氏の事例だ。不動産会社からの目線にはなるが、実例を基に、金融機関担当者に聞いた審査のポイントを述べていくので参考にしたい。ポイントは、①賃貸経営の安定性、②自己資金割合と資産背景、③本人の事業意欲の3点だ。一つずつ述べていこう。

ら述べていく。  
 A氏はすでに上場企業に勤めている給与所得者で、賃貸経営は専業ではなく初めてであった。これらは、相談した複数の金融機関に懸念を持たれた点だ。  
 それでも、①経営が安定している大手ハウスメーカーが家主から借り上げて運営する「サブリース」、②建物の補修や工事を一部無料で受けられる「メンテナンスフリー」が30年超であることを伝えると、どの金融機関も謝絶はな

く話が進んだ。  
 ①のサブリース契約は一時期間問題になったが、相場を超える賃料設定や長年据え置く  
 ③経営者に関しては「支出入のコントロール力」を実績や計画案で判断したい。例えば、会社の決算書や個人の確定申告書で毎年利益を出していることと確認できれば、賃貸経営も見込みがあるだろう。「余剰金(貯金)を確保している」と確認できれば、賃貸経営も見込みがあるだろう。「余剰金を利用して賃料アップや維持を行う」などと計画案に示して賃貸経営を中長期的に考えているお客様もいる。キヤッシュフロー表や経営者の属性や経歴で確認できなければ他の資料も求めよう。  
 一方、注意すべき傾向もある。特に「何でも不動産会社任せ」の経営者だ。長年続く賃貸経営が他人ごとでは、簡単に赤字になり返済に滞ってしまう。書類などから本人の関与が見出せない場合は注意して取り扱いたい。

# PART 2

## 事例で理解！ 不動産案件の チェックポイント

- ① 畑中学
- ② 黒木正人
- ③ 西谷佳之
- ④ 八木利樹

武蔵野不動産相談室代表取締役  
 ファイナンススタイリスト/  
 行政書士事務所長  
 テイクオフパートナーズ代表  
 静岡信用保証代表取締役

# 不動産融資の 見極め方を理解しよう

融資案件の相談を受けたら、何をどのように見て検証すればいいのか、共通する要素や案件別の着眼点を解説する。

# PART 1

## 不動産案件の基本的な着眼点 担保評価額に加え 事業性や経営者に注意

畑中学 武蔵野不動産相談室代表取締役

**不** 動産に対する融資を評価する要素は、①物件の担保力、②事業性、③経営者の3点が基本だ。金融機関で特に重視される①担保力に関わる不動産評価額は、前項までで解説されてきた。そのうえで、②事業性や③経営者も重要だ。  
 ②事業性では、長期間の返済が可能かどうかを事業の収支予測などで見ていく。賃貸物件であればレントロール(家賃明細表)や、収支状況の推移を時系列で示したキャッシュフロー表、修繕工事予定表などの資料が基本だ。  
 資料を通して、融資期間中に各年の収支で返済原資を確保しても無理なく事業として成立するかを見ていこう。キヤッシュフロー表や修繕工事予定表は、できる限り提出を求めて確認したい。  
 注目すべきは、数字の根拠だ。収入であれば、賃料は相場の範囲内か、空室率は妥当か。支出であれば、原状回復費やリフォーム費用として何にいくら支払うかを具体的に想定しているか。老朽化対策の大規模修繕費は妥当な数字か、電気光熱費や清掃費、固定資産税をはじめとする租税公課などの維持費も必要だ。数字一つひとつに注意し、絵に描いた餅となっていないか確認しよう。

## 過去の収支や人物像に注意を

