

週刊住宅

オーナー・投資家

CFネット流
家業塾

首都圏に金融機関は数あるものの、事業用不動産の取得（不動産投資）に対して積極的な融資姿勢をとっている金融機関は少ない。取り扱いはあるとはいっても、融資条件が純資産数億円以上など、かなりハードルの高い規定だったりするから、現実的には有名無実だったりする。このような状況だと、私も含めて一般的な個人が何もなしとこころから資産をコツコツ増やしていくには、やはり数少ない金融機関の中からパートナーを探していかなるべきでない。

眠った資産を「共同担保」として活用

62

ただ、少ない中でも取り組んでくれる金融機関はあ
るわけで、そんな金融機関
のひとつに「共同担保」を
提供することによって、年
収や勤務先、資産背景など
の個人属性はあまり問われ
ずに資金調達するという手
段がある。

ここでいう「共同担保」

個人属性問われず資金調達 借り換えで担保外し再活用も

とは、購入予定の物件以外
に「自宅」や「事業用不動
産」など、何かしらの不動
産と一緒に担保として提供
することで資金調達を可能
とするものである。

例えば、1000万円の
区分ワンルームでネット利
回りが7%だったとすると
ネットの収入は70万円。そ
こに、前出の金融機関で9

00万円の借入（金利4%
・期間30年）があったとす
ると、「70万円（ネット収
入）-51.5万円（返済額）
=18.5万円（キャッシュ
フロー）」になる。このよ
うに収益を生み出す資産を
増やすことはできるわけだ
が、資産を増やすためにほ
かの資産を「担保」に取ら
ない。

仮に借り換え先が当初の
金融機関の900万円に対
して、ほとんど返済額が変
わらない金利2%・返済期
間21年という条件にて応じ
た場合、「70万円（ネット
収入）-52.5万円（返済
額）=17.5万円（キャッ
シフロー）」ということに
なる。キャッシュフロー
は年間1万円下がるもの

通常の心理としては、早
い段階での「共同担保」
の解除を目指すためにロー
ン残債の減少に励むという
考え方になるが、一方で
他行へ借り換えて「共同担
保」を外してしまつという
選択肢もある。新規のアパ
ートローン融資には応じな
いものの、他行が融資して

いる案件への借り換え資金
の融資には積極的に応じる
という金融機関は増えてい
るからだ。
何とも不思議な感じがす
るが、貸し手からすると、
他行がリスク評価して融資
しているものに対しては随
分とハードルが下がるらし
い。

の、10年後の残債は借り換
え先の方が約200万円少
なくなる。併せて「共同担
保」が外れることにより、
再度その資産を担保として
資産形成に活用することも
できるわけだ。

ただ、他行へ借り換える
ことによって、当初の金融
機関からは二度と資金調達
できないケースが多いとい
うことに気を配る必要があ
るし、借り換えるには一定
のパナルティーが発生する
場合もあるため、それらを
勘案したうえでメリット
・デメリットを判断する必
要がある。

それでもメリットが大き
ければ、検討の余地がある
のではないだろうか。
中元崇（CFネット不動
産コンサルタント・CPM
・CFP）