

週刊住宅

私自身も複数の収益物件を保有し、地銀、都銀、政策金融公庫など多くの金融機関で融資を受けている。また、新規の取引も継続的に開拓している。

金利はもちろん、場合によっては物件価格プラス改修費用を全額貸してもらえ

CFネット流 実践家

たり、古い物件でも比較的長い融資期間を適用してもらえることもある。

私の場合、新規で融資の打診をするときには、必要と思つ資料をきちんと整えていく。付き合ひのある金融機関なら、すでに保有している物件についてよく把

アパートローンの相談に行く前に...

80

握してもらっているのでは話が早いのだが、新規となると早い回答を得るためにも、信頼感を醸し出すためにも、120点満点の資料整備を心がけているのだ。自宅を含めて5件分の物件と個人情報をもとめると資料は10センチ程度の厚さになる。参考までに、どんなも

ート(TASなど)。銀行は、内容を次のように整理担保評価計算書・建築確認して一覧にしたものも一緒に通知書および検査済み証に付けておくと親切だ。物件名・間取り・戸数・(平面図・配置図・立面図含む)・修繕履歴・公図・実測図・建物図面・賃貸借契約書・レントロール・近隣類似賃貸物件資料・投資分析サマリーなどなど。さらに、現在保有している収入。

必要書類「120点満点」で準備

物件と個人の詳細情報を積極提供

のを用意しているかというところ。

販売図面・物件明細地図・グランマップ・キヨリ測

など最寄駅からの距離がわかる地図・写真(外観・共用部・空室あれば室内)・

登記事項証明書(土地・建物)・固定資産税評価証明書または納付書・相続税路線価図・土地建物評価レボ

る物件については、ローン返済表・家賃送金明細・トラックレコードなども用意する。

返して、すべての合計額を作っておくと全体が把握しやすくなる。

また、自分が取り組んだ空室解消や物件再生の事例なども添付する。

相談を受けてくれる金融機関の融資担当者が、上司に融資の承認をもらうときには色々と質問を受けた

り、稟議書を書く必要があり、

る。投資家である私たちがしては、その融資担当者をサポートするつもりで様々な書類を準備すると良いだろう。



猪俣淳(いのまた ぎよし) CFネットGM・南青山建築工房取締役・IREM・JAPAN理事・1級建築士・不動産コンサルタント・インクマスター・CPMA米国内不動産経営管理士V・CCIM米国内不動産投資顧問資格Vほか建築、不動産、保険、金融など関連資格24種を保有。著書に「不動産投資の正体」誰にも書かなかつた不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」など