不動産投資ローンは相談先で差がつく！融資審査と金融機関選びのポイント

不動産投資を検討するとき、「融資が通るかどうか」は物件選びと同じくらい重要なテーマです。

しかし融資の仕組みや金融機関ごとの違いは複雑なため、どこに相談すればいいかわからないという方も少なくないでしょう。

本記事では、融資審査の基本的な仕組みと金融機関選びのポイントについて解説します。

そもそも融資ってどう決まるの？金融機関が重視する3つの軸

不動産投資において、融資の可否や条件は「どの銀行に申し込むか」だけで決まるものではありません。

金融機関は借り手の信用力と物件そのものの評価を含め、複数の要素を総合的に判断して融資の可否や条件を決定し、一般的には次の3つの軸が重視されるといわれています。

軸	詳細
借り手の属性	借り手本人の返済能力を年収、預貯金・有価証券などの金融資産、居住地などから判断。
物件の収益性	月々の家賃収入水準、利回り、周辺エリアの賃貸需要の強さを総合的に評価。
物件の資産価値	物件そのものが担保としてどれだけの価値を持つか、立地や土地の相続税路線価、築年数などを確認。

上記のなかでも、融資の可否を検討するベースになるのは年収であり、加えて預貯金・有価証券などの金融資産の保有状況も重要な判断材料となります。

金融機関ごとに求める水準は異なりますが、属性が高いほど融資条件が有利になりやすいといえるでしょう。

また物件の収益性・資産価値については、同じ物件であっても金融機関によって評価の重みづけが異なり、土地値を重視するケースもあれば、収益性を優先して評価するケースもあります。

そのため同じ物件であっても、どの金融機関に相談するかによって融資の可否や条件が変わるケースがあるのです。

融資条件を左右する「金融機関選び」

ここまでお読みいただき、金融機関ごとに融資方針や審査基準が異なることをご理解いただけたのではないでしょうか。

では、具体的にどのような融資条件に差が出るのか、主なポイントを4つ見ていきましょう。

・金利
・融資期間
・築年数への対応
・申込条件

それぞれ解説します。

金利

投資用ローンの金利水準は金融機関によって異なり、毎月の返済額だけでなく、ローン完済までの総返済額にも大きく影響します。

一般的に、審査基準が厳しい都市銀行やメガバンクほど金利が低く、審査が比較的柔軟なノンバンクや信用金庫は高くなる傾向にあります。

金利はわずかな違いでも長期のローンでは総返済額に大きな差を生み、たとえば借入金額3,000万円・返済期間35年の場合、金利2%と3%では約595万円もの差が生じてしまうのです。

低金利での借入れは返済負担の軽減につながるだけでなく、手元に残るキャッシュフローを増やす効果も期待できるため、どの金融機関を選ぶかは長期的な収益性を大きく左右するポイントといえるでしょう。

融資期間

融資期間は、建物の法定耐用年数を基準に設定する金融機関もあれば、物件の担保価値や収益性を踏まえて、耐用年数を超える期間で融資をおこなうケースもあります。

融資期間が長くなるほど毎月の返済額は抑えられるため、キャッシュフローの安定性が高まります。一方、融資期間が短いと月々の返済負担が重くなり、空室が続いた際のリスクが大きくなるでしょう。

そのため、物件の築年数や構造、収益計画などを踏まえたうえで、適した融資期間を設定できる金融機関を選ぶ必要があります。

築年数への対応

金融機関によって、築年数に対する融資姿勢は大きく異なります。

築年数が経過した物件は建物の法定耐用年数との兼ね合いから融資期間が短く設定されたり、融資自体が難しくなったりすることも少なくありません。

ただし、すべての金融機関が築浅物件のみを対象としているわけではなく、収益性を重視して築古物件にも柔軟に対応しているところもあります。

築古物件は価格が低い分、利回りが高くなるケースも多く、魅力的な投資対象です。

しかし融資を受けられなければ購入自体が叶わないため、築古物件に対応できる金融機関を選べるかどうかが、投資機会を広げるうえで重要な鍵となります。

申込条件

年収や金融資産、既存借入などの申込条件も、金融機関によってさまざまです。

条件に合わない金融機関に申し込んでも審査の土俵に上がれないため、まず自身の属性で利用できる金融機関を把握することが、融資への第一歩となります。

なごみには金融機関との複数のパイプがある

ここまで見てきたように、金融機関選びは融資条件を大きく左右します。

しかし実際には、各金融機関の申込条件や融資方針を個人で把握することは簡単ではなく、こうした状況で頼りになるのが、なごみのような収益物件専門の仲介会社です。

収益物件専門の仲介会社は不動産賃貸業に理解のある金融機関と複数のパイプを持っており、最新の融資情報が入ってきやすい環境にあります。

そのため個人が一行ずつ金融機関を回って情報を集めるよりも、条件に合った融資先を効率よく見つけられる可能性が高まるのです。

なごみでは現在、2%前半の金利水準・融資期間最大35年・築古物件にも対応可能な提携金融機関をご紹介できる環境を整えています。

対象エリアは全国対応で、お客さまの居住地も問わず、全国どこでもお申し込みいただけます。

「自分の属性でどの金融機関が使えるのか」「この物件に融資がつくのか」といったご相談も、個別面談にて承っていますので、まずはお気軽にお問い合わせください。

まとめ

不動産投資ローンの融資条件は、借り手の属性・物件の収益性・資産価値という3つの軸で審査されます。

しかし同じ属性・同じ物件であっても、どの金融機関に相談するかによって、金利・融資期間・築年数への対応・申込条件などの融資条件は大きく変わる場合があります。

融資条件の違いは、長期的な収益性やキャッシュフローに直結するため、金融機関選びは不動産投資の成否を左右する重要な判断のひとつです。

とはいえ、各金融機関の融資方針や最新の条件を個人で把握し続けることは容易ではありません。

豊富な金融機関とのパイプを持つ専門家の力を借りることが融資成功への近道となりますので、ぜひなごみを頼ってみてください。