



図表1 不動産業者（法人）向け融資の資金需要

① 自社で販売するための不動産を購入するケース



自社での販売を前提に、商品在庫として不動産を仕入れる場合、その購入費用や区画整備、建築費などの資金需要が発生する

② 不動産業者が賃貸収益物件を購入するケース



不動産業者が本業以外の収益を得るために収益物件を購入する場合、その購入費用や建築費などの資金需要が発生する

③ 自社で使用するための不動産を購入するケース



不動産業者が自社ビルを購入したり、一部をテナント・オフィス等に貸し出す場合、購入費用や貸出費用などの資金需要が発生する

(出所) 編集部作成

押さえておきたい！

不動産業者向け融資の基本知識

不動産業者（法人）向け融資案件の主な種類や資金需要について解説する。優良な業者を見極めるポイントも理解しよう。

木内 清章 産業能率大学講師

1 不動産業者向け融資案件の種類と資金需要

不 動産業者（法人）向けの融資案件は、資金使途や対象物件により、いくつかのケースに分類される。ここでは各ケースの内容と、その背景にある業者の資金ニーズについて解説する。

ケース① 自社で販売するための不動産を購入するケース

まず一つ目は、自社で販売することを前提として、「商品在庫」として物件を仕入れるケースである。典型例は宅地を取得して建物を建て、分譲販売するケースだ。規模は様々で、底面積20坪〜30坪程度の敷地を仕入れ、居住用建物を建てて売り出すものから、10区間〜20

区画以上の分譲販売を目標とするものまである。分譲の規模は業者の事業規模と必ずしも比例せず、小規模な業者であっても比較的広い土地を取得して、分譲販売を行うケースもある。

当然、その分借入金額も膨らみ、分譲販売が長期化するリスクと背中合わせになるが、業者としては確かな見通しのもとに融資を希望しているはずだ。

中古マンションを転売する例も増加

この在庫取得については、中古マンションの一室を購入してリノベーションし、エンドユーザーに転売するケース

も増えている。近年の中古マンションの値上がりは顕著なため、売り急ぐ所有者から市場水準より安く買い取って転売しても、相応の売却益を確保できることも少なくない。

ケース② 賃貸収益物件として不動産を購入するケース

二つ目は、「賃貸収益物件」として、不動産業者がテナントビル・中古マンションなどの一棟買いを行うケースである。すなわち、その業者の資産として取得するものだ。対象物件の地域や規模は様々だが、比較的高額の融資となるケースが多いだろう。

物件のタイプは、オフィス・店舗向けか住居向けに大別することができる。それぞれ地域に競合物件がどれだけあるかによって、収益面の成否に大きな影響が出てくる。たとえ取得する物件が比較

的新しく、立地に優れていたとしても、すでに競合物件が多くあり市場シェアを取られていけば、後発物件の採算性は低くなってしまふ。オフィス・店舗向けであれば、その地域の活性化度合いも重要だ。インバウンド観光客の増加を理由に、ビジネスホテル需要が高く見込める、飲食店のテナント進出が見込

めるなど、継続的・安定的な市場見通しに基づく物件取得であるかが問われる。

居抜きでの売買は退去の問題に注意

物件取得ルートとしては、競売物件への応札という方法も有効であり、積極的に取得を試みる業者も少なくない。これは、市場実勢価格よりも

安く取得できることがメリットであり、おおむね実勢価格の6割程度が目安であろう。

一方で留意点もあり、特に賃料収益物件の場合、既往テナント等が賃借している状況のまま、いわゆる居抜きで売

買されるケースもある。テナントとの既存契約の賃料水準やテナントの背景などにより、6カ月の猶予期間後に退去してもらうか、新たに賃貸借契約を結び直すかを選択できるが、建物全体の質なども含めて検討すべきだ。

なお、用途や風紀にふさわしくないテナントの場合は退去を依頼するケースもあり、融資を行う金融機関としても、業者と綿密に協議検討したいところである。

ケース③ 自社物件として不動産を購入するケース

前記2ケースと比べて数は

少ないが、不動産業者が「自社物件」として自社ビル等を取得するケースもある。この場合、賃貸物件との併用目的であることも少なくない。例えば、建物の下層階をテナントやワールームとして運営するケースなどがある。

留意点としては、賃貸収入などのキャッシュフローが乏しかったり、見込めなかったりするため、融資の返済原資が業者の事業全般からなる収益償還となってくる。

したがって、貸出期間も長期になることが一般的であり、他のケースと比べて対象先も限られてくるだろう。つまり、物件の値上がりや収益性などに依存した融資ではなく、製造業向け融資のように、融資先の成長性をよく検討することが求められてくる。一般的には、メイン行が受ける案件といえるだろう。