



不動産融資に取り組む際は こんな物件に要注意

畑中学
武蔵野不動産相談室株式会社
代表取締役
融資審査の対象外となる要注意物件の特
徴とチェックポイントを解説する。



一 見、融資審査を問題なく進められそうに見える

実はそうではなく、審査対象外となる要注意物件がある。例えば、不動産の流通上の問題を抱える物件、法令や条例違反の物件、申告された条件と異なる物件などが該当する。

それらは具体的にどのような物件を指すのだろうか。主な特徴は次のとおりだ。

- ①実勢評価が担保評価よりかなり下の物件
- ②法令や条例を違反している物件
- ③未登記の建物等がある物件
- ④申告通りの使用ができない物件

⑤利回りが偽造された物件

どれも物件概要書（不動産広告などのチラシ）を見ただけでは欠点を見抜くことが難しい。なぜなら不動産業者も物件が売れなくなつては困るため、記載していないことが多いからだ。

そこで、不動産業者から融資審査時に提供される重要事項説明書（以下、重説）、関係書類（登記事項証明書、検査済証、賃貸借契約書等）などの書類とそれを基にした対象不動産の現地調査で、自ら見抜いていくことになる。

本稿では、これらの要注意物件の見抜き方や取扱い上の注意点について解説する。

1 実勢評価が担保評価よりかなり下の物件

この物件の問題点は、実勢評価が低すぎるため、担保評価どおりの融資を行うと融資金を回収できないことだ。したがって、融資額には十分注意しなければならない。

実勢評価が担保評価を大きく下回るケースとして、法令等で著しく建築制限がかかる、物件周辺のコミュニティに問題がある、マンションなら管理上の問題がある場合などが挙げられる。

これらは重説内の「都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要（以下、法

ラブルがある場合は、重説の

その他欄に記載されている。判例で「誰でも分かることは不動産業者は調査して重説に記載しないと罰則を科す」と決められているからだ。

売主や周辺住民からヒアリングした近隣情報が記載されるが、「近隣に布団を干しながら大声で話す人がいる」など、買主が購入を躊躇（ちゅうちよ）しないようオブラートに包んで記載されることもある。その場合は真実を確認すべきだ。

なお、登記事項証明書を見て短期間で所有者が変わっている場合は、落ち着いて住めない物件かもしれない。原因が物件周辺にある可能性もあるので、注意が必要だ。

修繕積立計画の 妥当性を検証

マンションの場合は、重説の「計画修繕積立金等に関する事項」に注視する。すでに

積み立てられている額が著しく少ない、もしくは金融機関

から融資を受けている場合は、建築費の高騰に伴い一時金を居住者に請求するか、修繕を諦める未来しかない。

「マンションは管理を買え」という格言を理解している買主からは敬遠されがちであるし、実勢評価も高くは付かない。管理会社が発行する「管理に係る重要事項調査報告書」と「長期修繕計画表」で修繕が問題なくできるのかも確認しよう。

2 法令や条例を違反している物件

法令が守られていない物件は融資対象外となる金融機関がほとんどであり、流通上問題が生じるので、担保として不適格といえる。例えば、建ぺい率や容積率の超過、接道が2メートル未満の接道義務違反、建築安全条例違反など

が例として挙げられる。

これらは重説と現地調査で見極めていく。例えば建ぺい率・容積率違反なら、登記事項証明書に記載された面積と重説に記載された指定建ぺい率・容積率を計算して、超過していないかを見抜く。

ただし、容積率「不算入」とされている屋根裏収納を「算入」とされている居室にした場合や、同じく不算入のバルコニーを算入のサンルームにした場合などは、登記事項証明書に数字で現れないため、違反か否か分からない。

そこで、重説内の不動産会社の調査結果を見ることになる。「違反している可能性が有ります」と記載があれば明確に分かるが、オブラートに包んで「屋根裏収納の天井が取り払われ、居室になっています」など違反の文言が書かれていないこともある。疑問を感じる記載があれば、問題

があると考えた方がよい。

また、その際は必ず現地調査を行う。対象不動産だけでなく隣家など周辺状況を見渡し「隣家と比べて物件が大きすぎないか」「なぜこの物件だけ3階があるのか」など違和感があれば、法令や条例違反の可能性が高い。直感を信じて判断してみよう。

建築安全条例や がけ条例違反にも注意

収益物件の場合は、建築安全条例の観点から、現地調査の際に隣地との間隔が広く取られているかを確認する。

「住戸の窓から先のスペース（窓先空地）」「住戸前の通路幅」「路地状敷地の通路幅」の三つは重要で、幅が2メートル以上必要だ。

火災の際に被害に巻き込まれず、延焼した建物から道路まで安全に逃げるために、2メートル以上幅を確保しなけ