

## 20代が金融機関から融資をしてもらう4つのPOINT

### 奈湖ともこ

若くして不動産投資をはじめの人、正社員でない人にとって、融資は最大の難関といっても過言ではありません。私自身、職歴はある程度長いのですが、年齢も若く高属性でもありませんでした。

しかも、1棟目を買ったときはまだ学生で「こんな私でも借りられるのかな？」と心配でした。実際、様々な金融機関にお断りされて、へこんだときもありました。しかし、なんとか借りることができました。このとき私は22歳でした。

金融機関にアタックした感想をいえば、もちろん、簡単には貸してくれることはありませんでしたが、まったく手も足も出ない・・・なんてことはなかったです。そもそも金融機関はお金を貯めておく場所ではなく、逆にお金を借りる場所なのです。

主に借りているのは企業やお店などです。「高学歴で、高収入、同じ会社で働いて10年が経ち、貯金もたくさんあり、持ち家に住んでいる・・・という人でなければダメ！」ということだったら、お金を貸す商売として成り立ちませんよね。そんな人は限られてしまいます。

「持ち家に住んでいるけど、貯金はありません」「貯金はあるけれど、仕事は派遣です」そんな人でも借りている人はいます。また、その人その人の仕事や貯金額、年齢、住んでいる地域などの背景によって、貸してくれる金融機関が変わってきます。

探し方は次項で詳しく解説しますが、自ら足を運んでリサーチしたり、相談に行って融資してくれそうな金融機関を見つけましょう！

1棟目の融資を受ける前に、メガ大家さんの紹介で、いくつかの金融機関へ相談に行ったのですが、「2棟目だったらいいですよ」と相手にされず断られました。

断られたのは、スルガ銀行、静岡銀行、りそな銀行、城南信金、さわやか信金など他にも相談にたくさん行きました。平日を使って回りましたが、ダメでした。結果的には、紹介された公庫がよかったのです。

公庫では支店や担当によるところがあり、私の場合も最近電話で、「絶対に築20年以下でなければだめです」と言われました。公庫は住んでいる場所の支店に行くのが本来のルールですが、実は紹介を受けさえすれば、どこの支店でも行けるようです。

そのため、できれば公庫は不動産投資に強い業者さんか、すでに借りた実績のある投資家さんの紹介が良いと思います。

融資審査が通れば、金銭消費貸借契約（金融機関との契約）を行い、決済をしていよいよ物件が自分のものになります。

はじめての融資は誰しも緊張するものです。借りたいと思っていても、いざ借りるとなると「こんな大金借りてしまっていいのだろうか」と怖いような気持ちにもなります。

私も最初の1棟目は、返済が月15~16万円でしたから、「万が一のときも自分の給料で返

せる！」というのが安心材料でした。

実際のところ、1棟目を買ったら順調に利益を生んでくれました。1棟目を買ってからすごく自信がついて、それ以降は借金がむしろ「嬉しい！」という感覚です。借金することは、むしろ私にお金を与えてくれるものにとらえました。

#### ●POINT 1 自分に合った金融機関を探すこと

人によっては年収・貯金・資産背景などが違いますし、また、その金融機関によっても評価の仕方、融資姿勢が変わります。

そして、去年は「この銀行が融資してくれた」という話をよく聞いたけれど、翌年になると全く聞かないなどもあります。このように金融機関の融資姿勢もすぐ変わりますから、その都度最新の情報を得ることが大切です。

#### ●POINT 2 必要があれば自ら金融機関を開拓

私の場合は、はじめた当初が学生だったこと、それから法人名義での購入を目指していたこともあり、最初から使える金融機関はほとんどなく、自分で開拓するしかありませんでした。まずインターネットで自宅の最寄り駅にある銀行や、近所にある銀行を調べて、すべてあたりました。また、もともと積み立てをしていた信金にも相談に行きました。

その人によって、その地域によって、信用金庫など地域密着の金融機関から融資を借りることができたケースも聞きますので、なかなか紹介のチャンスがない人であれば、金融機関の開拓を試みるのも良いと思います。

#### ●POINT 3 担当者に好印象をもってもらう

私は21歳のときから不動産投資を始めようと思ったので、銀行の担当者の方から、「こんな若い子に融資するのは不安だ」と思われることを想定して、好印象をもってもらうにはどうすればいいかを試行錯誤していました。

ミニスカートやデニムなどカジュアルな服は絶対に着ないで、きちんとした人に見える服装・メイク・髪型でいくようにしていました。

物件情報を持っていくのと一緒に、自身で作成した事業計画書を持参します。

#### ●POINT 4 提出書類の事前準備

銀行にさまざまな書類を提出しないといけません。買いたい物件が出た後に、急いで書類集めをすると、銀行に行ったり、役所に行ったり、結構忙しくなります。あらかじめ揃えられる書類は揃えておいた方がいいでしょう。

なお、物件情報は不動産業者の方が資料をそろえてくれることが多いので、そこまで気にしなくても大丈夫です。

## 最後に

20代だと年収も低くなりますし、勤続年数も減りますし、貯金額も少ないことが多いです。そのため、30代40代で融資してもらうよりも、難しいのではないかと感じています。私も一度融資をお願いしたところ、銀行で年齢の部分だけで「融資はできません」と断られたことがあります。

それでも早くから投資するのと5年後に始めるのでは、結果が変わってきます。たとえ小さな物件でも5年前に始めておくと、大家としての実績が金融機関から評価されて、5年後にはさらに大きな物件や高額な融資をしてもらえる可能性があります。そう考えると、年齢を理由に躊躇するのは、大きな機会損失だと思うのです。若い人こそ、1年でも早く不動産投資を始めたほうがよいのではないのでしょうか。

では20代でも融資をしてもらうにはどうすればいいのか。その答えは「金融機関と信頼関係をつくること」です。

担当者に熱意を持って「不動産賃貸業へ真剣に取り組んでいること」をお話します。また書類をしっかりとそろえることも大事ですが、融資をしてほしい金融機関に定期積立をして信頼してもらえるようにしています。

定期収入がなくて融資が難しいケースでは、まずは少額物件を現金で購入して担保なしの物件をつくって、2棟目3棟目で1棟目を共担に入れて借りるという方法もあります。金融機関から「ぜひ借りてほしい」と思ってもらえるような、いわゆる高属性のサラリーマンであれば、そのような努力をすることなく、簡単に借りられる時代ですが、ハンデのある20代は遠回りをしなくてはいけないこともあることを知ってください。

不動産投資は20年30年スパンでやっていく事業ですから、今すぐにその銀行から融資してもらえなくても、必ず可能性はあります。決して焦らず諦めず、長い目で見ることが大切です。