【銀行融資に持参するものまとめ】

１．物件資料

・物件概要書・レントロール

・法務局資料（登記簿謄本・公図・地積測量図・建物図面等）

・売買契約書（契約を締結している場合）

・固都税明細（又は固定資産評価証明書）

・希望融資額、希望融資期間 、借入主体（個人 or 法人）まとめ

【銀行融資に持参するものまとめ】

２．本人資料

・経歴書（現住所、学歴、職歴、保有資格、家族構成等）

・ 金融資産一覧表（預貯金 、株式、保険、その他資産）

Excelで作成。さらにエビデンスとして通帳の表紙、

見開き１ページ目、最新ページをコピー。

（公庫の場合は直近６か月分のエビデンスも必要）

【銀行融資に持参するものまとめ】

２．本人資料

・身分証明書（運転免許証、健康保険証の両面）

・ 源泉徴収票、確定申告書（直近３年分）

・ 住宅ローン等の借入

（借入があれば金融機関発行の返済予定表）

・ 借家の場合、賃貸借契約書を提出

【銀行融資に持参するものまとめ】

３．配偶者　（連帯保証人資料）

・ 身分証明書（運転免許証、健康保険証の両面）

・源泉徴収票、確定申告書、直近３年分

【銀行融資に持参するものまとめ】

４．既に物件を所有している場合

・保有物件一覧表（物件名 、所在地、構造種別、土地建物面積、建築年月、戸数、購入年 、家賃収入、融資金融機関、当初借入額、現況及び満室家賃年収、土地建物評価額、土地建物簿価等）

・借入金一覧表及び金融機関ごとの返済予定表

・登記簿謄本　・最新レントロール

・固都税明細又は固定資産評価証明書

【銀行融資に持参するものまとめ】

５．法人 を所有している場合

・ 法人の登記簿謄本

・ 直近３期分の決算書

正直これは最低限の資料
ここから＋α銀行員の評価を高める資料

【銀行融資に持参するものさらに＋α】

１．購入予定物件資料の補足

・現地の写真　・修繕履歴　・ランニングコスト

・運営シミュレーション資料

（入居率９０％、７０％、金利２％、４％など推移させ、キャッシュアウトするラインを明確に説明する）

＜物件収支簡易計算＞　バーニングマンション 収支計算　①ローン2億円、期間25年、金利2.0%、入居率90%

＜入力項目＞

初期費用	物件価格比率	7%	
収入	稼動率（入居率）	90%	
	入居平均年数（年）	3	
	家賃減少率(年)	0.1%	
支出1	管理費	5.00%	
	物件修繕費（年間家賃×1%）	1%	
	物件修繕費（物件価格×1%）	1.0%	
	戸数	37	
	AD費（家賃2ヶ月分）	2	
	原状回復費用（家賃1ヶ月分）	1	
	大規模修繕費（5年毎）（物件価格×0%）	5%	
支出2			
所得	独身の所得税率	23%	

諸条件	物件価格		¥200,000,000
	リフォーム代		¥0
	法定耐用年数		34
	借年数		20
自己資金	初期費用	金額	¥14,000,000
	自己資金	金額	¥1,000,000
		総額	¥24,000,000
ローン	ローン金額		¥205,000,000
	返済期間（年）		25
	ローン利率		2.00%
	毎月返済額		¥863,908

減価償却	建物簿価		¥91,350,000
	建物面積		1118.29㎡
	再建築費比率		18.0
	建物積算		¥82,885,024
	土地面積		145.22㎡
	路線価		¥139,000
	土地評		¥108,650,000
	積算合計		¥191,535,024
	減価償却年数		6
	年間償却額／年（平均）		¥15,450,310

収入	家賃	利回り	12.0%
		実質利回り（初期費用含）	11.2%
		家賃収入（月）	¥1,995,000
		年間	¥23,940,000

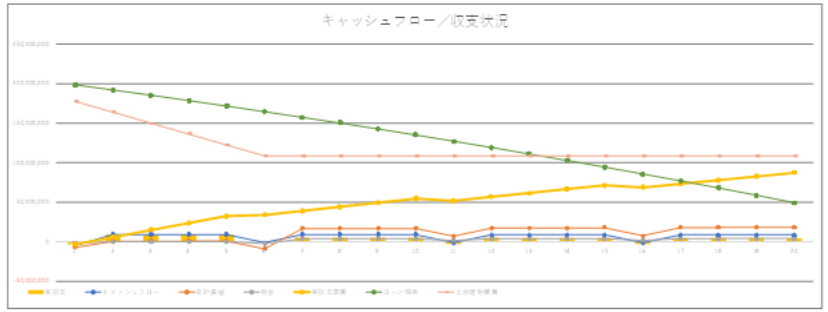
年間支出

支出1	管理費	管理費	¥1,077,300
	物件維持	費用(税金除く)	¥239,400
	空室対応	AD費	¥107,838
		原状回復費用	¥150,000
	修繕	物件修繕費	¥50,000
		計	¥1,624,538
		経費比率	6.8%
		返済比率	43.0%
		CF率	45.8%

定期支出（5年毎）

支出2	大規模修繕		¥10,000,000
	その他支出		
		計	¥10,000,000

＜集計結果＞



	年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
収入	家賃収入	21,546,000	21,524,454	21,502,930	21,481,427	21,459,945	21,438,485	21,417,047	21,395,630	21,374,234	21,352,860	21,331,50
	その他収入											
	収入計（A）	21,546,000	21,524,454	21,502,930	21,481,427	21,459,945	21,438,485	21,417,047	21,395,630	21,374,234	21,352,860	21,331,50
支出	管理費	1,077,300	1,076,223	1,075,146	1,074,071	1,072,997	1,071,924	1,070,852	1,069,781	1,068,712	1,067,643	1,066,57
	物件維持費	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,40
	空室対応/修繕	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,83
	大規模修繕費	7,520,000					10,000,000					10,000,00
	経費計（B）	9,144,538	1,623,461	1,622,384	1,621,309	1,620,235	11,619,162	1,618,090	1,617,019	1,615,950	1,614,881	11,613,81
	ローン返済	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,817	10,426,81
	保険料	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,805	312,80
	支出計（C）	19,884,159	12,363,082	12,362,006	12,360,930	12,359,856	22,358,783	12,357,711	12,356,641	12,355,571	12,354,502	22,353,43
会計支出	減価償却	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	0	0	0	0	0
	ローン利息分	4,041,681	3,912,801	3,781,326	3,647,185	3,510,342	3,370,738	3,228,315	3,083,018	2,934,788	2,783,566	2,629,25
	会計支出計（D）	19,491,991	19,363,111	19,231,636	19,097,495	18,960,652	18,821,048	3,228,315	3,083,018	2,934,788	2,783,566	2,629,25
	ローン残高	198,614,864	192,100,848	185,455,351	178,675,729	171,759,244	164,703,165	157,504,664	150,160,863	142,668,835	135,025,586	127,228,05
	土地建物簿算	177,720,853	163,906,682	150,092,512	136,278,341	122,464,171	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,00
A－C	キャッシュフロー	-4,338,159	9,161,372	9,140,924	9,120,496	9,100,089	-920,298	9,059,335	9,038,989	9,018,662	8,998,358	-1,021,92
A－（B＋D）	会計損益	-7,096,529	537,862	548,915	562,623	579,058	-9,001,725	10,570,641	10,695,392	10,823,496	10,954,412	7,088,40
会計損益×税率	税金	-1,630,522	123,713	126,251	129,403	133,183	-2,070,397	2,431,248	2,459,980	2,489,404	2,519,515	1,630,33
CF－税金	実収支	-3,187,337	9,037,659	8,991,673	8,945,093	8,897,906	1,150,099	5,248,088	5,199,003	5,149,258	5,098,843	-2,652,26
	実収支実績	-3,187,337	5,850,322	14,841,995	23,787,088	32,684,994	33,835,092	39,083,180	44,282,183	49,431,442	54,530,285	51,878,02

＜物件収支簡易計算＞　バーニングマンション 収支計算　①ローン2億円、期間25年、金利4.0%、入居率70%

＜入力項目＞

初期費用	物件価格比率	7%	
収入	稼動率（入居率）	70%	
	入居平均年数（年）	3	
	家賃減少率(年)	0.1%	
支出1	管理費	5.00%	
	物件修繕費（年間家賃×1%）	1%	
	物件修繕費（物件価格×1%）	1.0%	
	戸数	37	
	AD費（家賃2ヶ月分）	2	
	原状回復費用（家賃1ヶ月分）	1	
	大規模修繕費（5年毎）（物件価格×0%）	5%	
支出2			
所得	独身の所得税率	23%	

諸条件	物件価格		¥200,000,000
	リフォーム代		¥0
	法定耐用年数		34
	借年数		20
自己資金	初期費用	金額	¥14,000,000
	自己資金	金額	¥1,000,000
		総額	¥24,000,000
ローン	ローン金額		¥205,000,000
	返済期間（年）		25
	ローン利率		4.00%
	毎月返済額		¥1,082,006

減価償却	建物簿価		¥91,350,000
	建物面積		1118.29㎡
	再建築費比率		18.0
	建物積算		¥82,885,024
	土地面積		145.22㎡
	路線価		¥139,000
	土地評		¥108,650,000
	積算合計		¥191,535,024
	減価償却年数		6
	年間償却額／年（平均）		¥15,450,310

収入	家賃	利回り	12.0%
		実質利回り（初期費用含）	11.2%
		家賃収入（月）	¥1,995,000
		年間	¥23,940,000

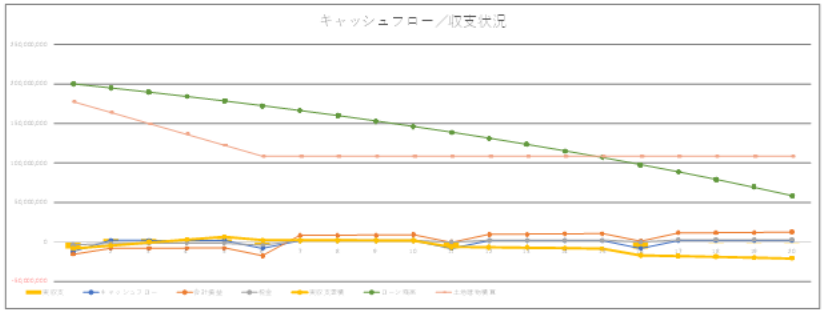
年間支出

支出1	管理費	管理費	¥837,900
	物件維持	費用(税金除く)	¥239,400
	空室対応	AD費	¥107,838
		原状回復費用	¥150,000
	修繕	物件修繕費	¥50,000
		計	¥1,385,138
		経費比率	5.8%
		返済比率	54.2%
		CF率	0.99%

定期支出（5年毎）

支出2	大規模修繕		¥10,000,000
	その他支出		
		計	¥10,000,000

＜集計結果＞



	年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
収入	家賃収入	16,758,000	16,741,242	16,724,501	16,707,776	16,691,068	16,674,377	16,657,703	16,641,045	16,624,404	16,607,780	16,591,17
	その他収入											
	収入計（A）	16,758,000	16,741,242	16,724,501	16,707,776	16,691,068	16,674,377	16,657,703	16,641,045	16,624,404	16,607,780	16,591,17
支出	管理費	837,900	837,062	836,225	835,389	834,553	833,719	832,885	832,052	831,220	830,389	829,55
	物件維持費	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,400	239,40
	空室対応/修繕	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,838	307,83
	大規模修繕費	7,520,000					10,000,000					10,000,00
	経費計（B）	8,905,138	1,384,300	1,383,463	1,382,627	1,381,791	11,380,957	1,380,123	1,379,290	1,378,458	1,377,627	11,376,79
	ローン返済	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,786	12,984,78
	保険料	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,544	389,54
	支出計（C）	22,279,468	14,758,630	14,757,793	14,756,957	14,756,121	24,755,287	14,754,453	14,753,620	14,752,788	14,751,957	24,751,12
会計支出	減価償却	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	15,450,310	0	0	0	0	0
	ローン利息分	8,111,297	7,912,743	7,706,101	7,491,039	7,267,215	7,034,272	6,791,829	6,539,529	6,276,939	6,003,651	5,719,22
	会計支出計（D）	23,561,607	23,363,054	23,156,411	22,941,349	22,717,525	22,484,582	6,791,829	6,539,529	6,276,939	6,003,651	5,719,22
	ローン残高	200,126,511	195,054,408	189,775,782	184,282,035	178,564,403	172,613,949	166,421,002	159,975,745	153,267,868	146,286,763	139,021,20
	土地建物簿算	177,720,853	163,906,682	150,092,512	136,278,341	122,464,171	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,000	108,650,00
A－C	キャッシュフロー	-12,001,468	1,982,612	1,966,708	1,950,820	1,934,947	-8,080,909	1,903,250	1,887,425	1,871,616	1,855,823	-8,159,954
A－（B＋D）	会計損益	-15,706,745	-6,006,112	-7,815,373	-7,616,199	-7,408,248	-17,291,362	8,485,741	8,722,226	8,969,007	9,226,542	-904,852
会計損益×税率	税金	-3,613,021	-1,841,406	-1,797,536	-1,751,726	-1,703,897	-3,953,967	1,951,720	2,006,112	2,062,872	2,122,095	-116,116
CF－税金	実収支	-8,388,446	3,824,018	3,764,244	3,702,546	3,638,844	-4,126,942	-48,470	-118,687	-191,255	-266,272	-8,043,838
	実収支実績	-8,388,446	-4,564,429	-800,185	2,902,361	6,541,195	2,414,253	2,365,783	2,247,096	2,055,841	1,789,568	-6,254,268

【銀行融資に持参するものさらに＋α】

２．本人資料の補足

・生命保険の解約返戻金額

・生命保険の受取人、金額、相続の方針など

・配偶者や親族の保有物件や親族の法人の概要

・親族の預貯金一覧など

自分に何かあっても銀行に迷惑をかけないことを説明する