

Mortgage Loan-

2008 年以来の米国大不況の元凶となった、Sub Prime Loan 問題に対処すべく、Mortgage Loan を申請する人の返済能力を証明する事が強く義務つけられる事になりました。現在 30 年間の固定金利で住宅担保證券を購入する投資家は主に Government Sponsored Enterprise と呼ばれる Fannie Mae と Freddie Mac に集約されています。過去の Easy Credit Extension を反省し、現在の審査基準は格段と厳しくなっております。Fannie Mae も Freddie Mac もそれぞれの Loan 審査基準があり、Desk Top Underwriter という Soft に Loan 申請人の資料を入力すると瞬時にして Loan が通るかどうか判断されます。

主に審査の基準となる、指標は、住宅 Loan 関連で必要とされる費用と借入人の Monthly Gross Income を対比させた、Front End Ratio と借入人が現在負っている総負債の支払額と Monthly Gross Income を対比させた Total Debt Ratio で、それぞれ頭金が 20%以上入る、Standard Loan では、Front End Ratio （若しくは Housing Ratio）が、

Conforming Loan で、28%以内、

FHA Loan 31%

Jumbo Loan 33%

Debt Ratio で、

Conforming Loan 36%以内、

FHA Loan 43%

VA Loan 41%

Jumbo Loan 38-40%

と規定されております。但し、Loan を申請する人の Credit Score, Professional なお仕事を、永年続けている方、今後収入が確実に増加する事が期待できる方、などでは、多少の例外もございます。

弊社では、お客様の諸事情に合わせて、適切な Loan をお届けすべく、90 以上の銀行、投資家と連携できる、Mortgage Banker と提携しておりますので、ご遠慮なくお問い合わせ下さい。

SBA 504 Loan

このプログラムは、アメリカ連邦政府の Small Business Administration が認可した Certified Development Company、Private で Non-Profit Corporation を通じて、Small Business が、業容拡大の為に不動産の購入、機器の購入を長期、固定金利で融資する制度です。

Small Business とは、純資産が \$7.5 Million 以下、税引き後の Net Income が年間 \$2.5 Million 以下の企業と定義されています。

この制度を利用すると、普通の銀行が担保物件の鑑定評価の 50%まで、第一抵当権を登記し、通常金利で融資、CDC が 40%まで、100%連邦政府が保証する Debenture を発行し、長期の融資を行います。これにより、90%までの資金融資を受ける事長期固定金利で受ける事が可能になります。

融資の目的は主に、既存の物件の購入、業容拡大に伴う不動産の購入、Construction や、Improvements、及び長期の Machinery 及び Equipment の購入等が挙げられます。

弊社では、SBA Loan に特化した、銀行と CDC と取引があり、お客様のご要望に迅速に対応できますので、ご遠慮なくお問い合わせ下さい。