

# 経営と暮らしのあらかると

## 不動産ローン

### [第3回(最終回)] アパートローンの借り換え

第1回はローン借り換えによって浮いたお金でリフォームを行うという手法(0円リフォーム)、第2回は同様の手法で太陽光発電を設置して節税(または節電)するという手法をご紹介しました。最終回は、アパートローンの借り換えによって、どのくらい利息の違いがあるかということと、ローンを借りる銀行の選別に関して述べたいと思います。

#### アパートローンの金利

アパートローンの金利は借りた時期や借りた銀行によって大きく変わりますが、現在は3%の金利で借りているオーナーが多く見受けられます。住宅ローン金利は、ネット銀行の台頭の影響もあり、金利競争が非常に激しく、現在、最も安い変動金利は1%を切っています。

アパートローン金利は住宅ローン金利ほど安くはありませんが、現在の一般的な金利水準は変動金利で1.5%前後、10年固定で2.2%前後と、10年前と比較すればかなり低い水準にあります。例えば、現在1億円のアパートローン残高があり、借入金利が3%、ローン残期間が20年あるとします。この場合、月の支払額は55万円、完済までの利息の総支払額は約3300万円です。

この3%のローンを1.5%の金利に借り換えた場合、月の支払額は48万円となり、月に7

# ローン見直しは今がチャンス!

日本住宅ローン診断士協会代表 望月保秀



万円、年間84万円ものお金が手元に残ります。金利が3%から1.5%と半分ですので、利息の総支払額も約半分削減されることとなり1720万円もの利息が削減されます。金利が下れば支払額が下がるのは当たり前ですが、前の話ではありませんが、このように改めて数字で比較すると、現在高い金利でローンを借りているアパートオーナーは、低金利のローンに借り換えを検討すべきだということがご理解頂けると思います。

#### 銀行の選別

アパートローンは積極的に取り扱う銀行とそうでない銀行とがあり、各銀行のアパートローン商品の情報や知識を持っていないと、適正な銀行を選別することができないうえ、金利や借入れの条件交渉ができません。

また、アパートの所在県と所有者の所在県が違う場合(他県にまたがる場合)、メガバンク等のように全国を網羅している銀行であれば問題ありませんが、地方銀行の場合はそれぞれの地域に支店がなければ取り扱いができませんので注意が必要です。アパートローン金利は、必ずしもメガバンクのような大手が低いとは限らず、交渉によっては地方銀行の方が安くなる場合があるのです。これから新たにローンでアパートを購入する場合は、物件所在地の選定も重要になります。

また、必ずしも金利の高低だけで銀行の選別をすれば良いとは限りません。融資可能額や返済期間により、初期投資額や月次のキャッシュフローに大きな影響を及ぼします。例えば、アパート購入時に、自己資金をあまり使わず借入ることができれば銀行があります。初期投資額が少ないほうがレバレッジが利き、自己資金(投下資本)に対する実質利回りは高くなります。ですので、当初は自己資金が少なくても借りることができ銀行で取引し、一定期間返済を継続した後に、改めて金利の低い銀行に借り換えるという財務戦略も考えておかなければなりません。

#### 住宅ローン診断士の役割

日本住宅ローン診断士協会が認定する「住宅ローン診断士」は、住宅ローンの組成のみでなく、アパートローンの借入れや借り換えの助言も行います。保険代理店、税理士事務所、司法書士事務所、宅建業者、工務店などの社員が本業に付随してこういったローンの助言ができるようになれば、本業の取引先増加や予約率の向上に繋がるのと同じように、新たな収益源が期待できるようになります。

今年の春頃から、住宅ローン診断士の資格認定講習会を実施する予定ですので、興味のある方はお問い合わせください。

(おわり)