

家主と地主® Vol.52

確定申告前に知っておきたい！ 賃貸住宅経営の節税術

ブームはいつまで続く!?
野立太陽光発電、丸わかりガイド

2014年の不動産市況を読む



知っておきたい融資の注意ポイント

第20回

ローンの見直しは、金利だけでなく返済方法や担保設定にも配慮する必要あり

このコーナーでは、「住宅ローン診断士」という立場から、アパートローンに関連したテーマを中心として連載を展開しています。「住宅ローン診断士」というのは、不動産ローンに関するコンサルや提案に携わる専門資格者のことをいいます。

前回、アパートローンの低金利への借り換え（金利の見直し）について述べましたが、今回はアパートローンの借り換えによって生じる金利以外の部分について触れたいと思います。私は一般社団法人日本住宅ローン診断士協会の代表理事を務めておりますが、同時に住宅ローン診断士として実務にも携わっており、実際にコンサルティングさせていただいたお客様の事例を使って説明させていただきます。

まず、区分所有マンション等を複数所有しているAさんの事例です。Aさんは関西方面に居住しておりますが、所有物件は関東方面と、居住地から離れた物件を複数購入しておりました。居住地と購入する物件の所在地が相違する場合（他県の場合等）、地元の方銀行では、営業地域の関係から、ローンの取り扱いができないケースがほとんどです。Aさんの場合も同様で、都市銀行やノンバンクなど、物件ごとにそれぞれ借入れが可能な金融機関を探し、ローンを組んでおりました。Aさんのローンを見直したところ、

都市銀行でローンが借りられなかった物件は、ノンバンクから借りておりましたので、銀行金利よりも高く、割高な利息を支払っておりました。また、家賃やローン支払い等の現金管理についても、物件ごとに家賃振り込みの口座やローン返済の引き落とし口座が違

うため、過不足などが生じた場合、その都度、他の口座へ現金を振り替えておりました。そのため、全体の収支やキャッシュフローを把握するのに苦労しておりました。なお、Aさんは現在の所有物件を売却する予定はなく、長期保有の方針で運用しておりました。

以上の問題点なども踏まえ、Aさんについては、別の金融機関を紹介し、一つの金融機関にローンを一本化することを勧め、同時にローン金利の大幅な引き下げを銀行と交渉し、借り換えやキャッシュフローが容易に判断できるようなりました。Aさんはもとも変動金利で借りており、借り換え時も変動金利を希望しておりましたが、将来の金利上昇のリスクも心配しておりました（固定金利も検討しましたが、割高なため、変動金利を選択）。そこで、金利上昇時のリスクを少しでも緩和させる方法として、「元金」均等返済に切り替えることとしました。「元金」均等の場合、「元利」均等よりも元本返済スピードが速いため、当初の

月額返済額は大きくなるものの、年数が経過することに利息額（＝返済額）が減っていくという設計になりますので、将来、万が一、金利が上昇し、利息負担が増加しても、一定の範囲まではリスクヘッジできるという方法を選択しました。

次に、Bさんの例をご紹介します。Bさんはアパート3棟と区分所有マンションを3部屋保有しておりました。全てローンでの購入ですが、Bさんの場合は、居住地も物件所在地も同じ地域でしたので、ローンも同じ金融機関1行のみで借り入れておりました。Bさんの問題は、追加で投資物件を購入すること、その時点で保有する物件の全てに金融機関の共同担保の設定が入っている状態でした。

複数の不動産で運用している場合、利回りの良い物件もあれば、空室や賃料の下落により運用成績が悪化する物件もあります。しかし、全ての物件が共同担保となっている場合、利回りの低い物件を売却し、資産の入れ替えをしようとしても、共同担保の解除は容易ではありません。その都度、ローンを借りている金融機関の事前承諾が必要となります。

その場合、金融機関は売却対象の不動産のみでなく、全ての担保物件の再評価やキャッシュフローの見直しを行なった上で総合的に判断しますので、万

が一、全体評価として担保評価割れが発生していた場合、売却対象物件がローン残高より高く売却でき、その剰余金を次の購入物件の頭金に利用しようとしても、他のローンの返済に充当するよう要請されてしまう可能性もあります。Bさんのケースでは、そういった金融機関に対するリスクもヘッジするため、他の金融機関への低金利ローンへの借り換えと同時に、共同担保ではなく、全て個別で担保設定するよう交渉し、金融機関の同意を得て、個別設定で借り換えが実行できました。こうすることで、資産の入れ替えも容易にできるようになりました。

もちろん、担保評価割れしている物件がある場合は、一部共同担保の差し入れも致し方ありませんが、その場合でも、全ての物件を共同担保とするのではなく、できるだけ、共同担保とする物件を少なくするなど交渉すべきです。以上の通り、ローンの見直しは金利のみではなく、返済方法や担保設定についても留意して行う必要があります。

著者プロフィール

一般社団法人
日本住宅ローン診断士協会

望月保秀 代表理事

「住宅ローン診断士」というローンの専門家を育成教育し、資格認定する一般社団法人日本住宅ローン診断士協会（JMPA）の代表理事。右協会員の支援機関である株式会社JMP支援機構および実務実践機関である株式会社JMPパートナーズの代表も務める。