

家主と地主[®] Vol.51

給料下落、消費税増税、住宅の大量供給をはねのける
家賃を下げない必殺技 **50**

キャリアを生かして満室
敏腕女性オーナー特集

地方都市の人気物件
秘密を探る



知っておきたい融資の注意ポイント

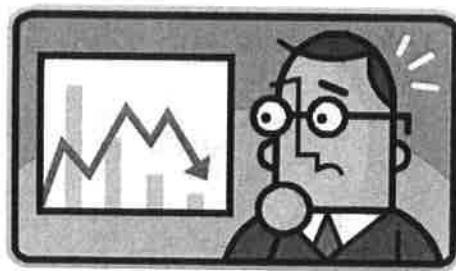
第19回

低金利時代のアパートローン変動1.5%。10年固定は2.2% 今のうちに見直しや借り換えを検討する価値がある

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。今回は、アパートローンの金利に関して考えてみましょう。

2013年8月26日付、日本経済新聞に「住宅ローン金利交渉 地銀も参戦 ネットに対抗」という記事が出ておりました。この記事によれば、住宅ローンの金利競争が従来は大都市圏のみが過熱状態であったものが、最近では地方にも波及してきたとのこと。

住宅ローンの金利引き下げはメガバンクやネット銀行が先行しておりますが、そこに地方銀行も参入し一層の金利競争が激化しております。記事で、某地方銀行員が「利用者がネット銀行などの金利を引き合いに出してくれば、(金利引き下げに)応じざるを得ない」とコメントしているように、正に全国規模で、金利の大競争時代に突入したと言っても過言では



ありません。

ところで、アパートローンの金利は現在どうなっているのでしょうか。まず金利の話の前に、アパートローンは銀行によって、得手不得手があり、積極的に取り扱う銀行もあれば、消極的な銀行もあり、アパートローンは住宅ローンほど銀行間の競争が激しくありません。

そういった背景から、アパートローンの金利は住宅ローン金利ほど低くないのが実情です。しかし、そうは言っても、今の低金利時代の影響からアパートローンの金利

水準も10年前と比較すればかなり低い水準といえます。現在の一般的な金利水準としては、変動金利で1.5%前後、10年固定で2.2%前後といったところでしょう。さらに低いところでは、変動金利で1.2%という銀行も出始めました。

アパートローンの場合は、アパートの入居率(空室率)なども、貸出金利に影響しますので、健全なアパート経営をしているオーナーの方が有利な条件を引き出しやすいのは間違いありません。また、アパートローンの場合、融資残高が比較的大きい為、低金利のアパートローンに借り換えが成功した場合、利息の減額幅も大きくなります。

また、アパート経営は築年数が経過しますと修繕工事などに多額の費用がかかりますし、必要により修繕工事費用のローンを新たに借りなければならぬケースも出てきます。この修繕工事費用の為にリフォームローンの金利は、アパートローンよりも金利が高く設定されるのが一般的ですが、銀行との交渉によっては、アパートロ

ーンの低金利への借り換えと同時にリフォームローンを借りること、アパートローンと同水準の金利でリフォームローンを借りることができるともありません。

もし、現在借りているアパートローンの金利が2%後半から3%以上のオーナーや、修繕工事や耐震工事等をご検討中のオーナーは、金利の低い今のうちに、一度、金利の見直しや借り換えを検討してみたいかがでしょうか。低金利のアパートローンへの借り換えが成功し、同時にリフォームローンを低金利で借り入れできれば、従前(借り換え前)に支払っていた月額の返済負担額の範囲内で、修繕工事や耐震工事等が受けられる場合がありますので、挑戦してみる価値はあります。

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支援機構及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。