

2012年(平成24年)6月11日

現在の住まいが賃貸住宅の場合、住宅を先に買うべきか、投資物件を先に買うべきか悩まれる方は非常に多いと思う。

先に住宅を買ったと、融資枠の問題から投資物件が買えなくなるのではないかと同じく先に投資物件を買った

# CFネット流 実践 嫁

てしまつと住宅が買えなくなるのではないかと。では、どちらから先に購入するべきなのだろうか。

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携している「フラット35」をご存知だろうか。全期間固定金利で支払いが一定、保証料は無

## 自宅と投資物件、どちらを先に購入？

27

料、繰り上げ返済手数料も無料などなど、買主のメリットが大きい商品だ。

さらにこの「フラット35」では、アパートローンの借り入れがあっても、これは返済比率に含まれない。つまり、すでに収益物件を保有し、他行で融資を受けていたとしても融資枠に関係

### 「フラット35」うまく活用

#### アパートローンあっても融資OK

なく住宅ローンを受けることが可能なのだ。

私のクライアントでも、すでに2億円ほどのアパートローンを抱えていたケースがあったが、何の問題もなくこの「フラット35」の融資を受けることができた。今後積極的に収益物件を増やしていきたい方は、先にアパートローンを利用して

収益物件を買い足し、その後「フラット35」を使っての住宅購入をお勧めする。

一方、現在賃貸住まいの方で、この先に住宅を買うべきかどうかの質問もよく受ける。考え方としてはこうだ。

まず現在の支払い家賃に会社の補助制度がある人の

いということになる。数年後に家賃補助が切れる時になって、自宅を探せばいいのである。

場合である。

仮に50平方メートルの2DKが家賃10万円でも、補助制度があると実際の自分の負担は3万円くらいで済んでしまつケースが少なくない。

さすがに住宅を買うと30万円以上のローン支払いになるだろうから、こういった人は会社の補助制度に甘えて、賃貸住まいのままでもいいということになる。数年後に家賃補助が切れる時になって、自宅を探せばいいのである。

もちろん、自宅は夢のマイホームと言われるように自己満足の部分も多い。夢を実現するためには、これまで述べてきたような購入方法が必ず正しいとは一概には言えないが、少なくとも身の丈にあった物件を買うことが重要なのは間違いない。無理にローンを背負うことは、無理なリスクを背負うことである。

を8万円程度に抑え、残りの2万円を毎月コツコツ貯金するのだ。

自宅を買うメリットの一つは団体信用生命保険に加入できることであり、将来不動産投資を行う場合には自宅が担保にもなることである。また、自宅そのものも賃貸可能な物件であれば、それも立派な投資となるわ



山内真也 (CFネット不動産コンサルタント・CFM米国公認不動産経営管理士・不動産コンサルタント・インテグレーション・宅地建物取引主任者・著書「不動産投資プロの流儀」)