

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-93424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

マイナス金利導入以降、住宅ローンの金利が大幅に下がり、各銀行には借り換えの相談が急増している。その影響もあってか、オーナーからアパートローンについての借り換え・金利交渉などの連絡をいただくことが多くなった。私たちが最前線の現場で、投資物件を扱い金融機関と取引をする限りでは、マイナス金

CFネット流 大家実践塾

利の影響を肌で感じることは、まだない。しかしながら、ここ1年程度で大きく融資緩和があったことは間違いない。驚くような条件を提示する銀行だってある。

まず大きく変わったのが、融資掛け目。これまで物件価格の90%融資上限というのがひとつの目安であったが、某銀行では95%

185 今だからできる不動産投資

や97%、場合によってはフルローンも狙えるようになった。

例えば物件価格が1億円であれば、諸費用800万円、90%の融資で9000万円。これまで自己資金は1800万円程度必要だったが、今ではフルローンで1億円借入れ、自己資金は諸費用分の800万円で購入することができるのである。さらに投資家の属性・

ももちろんそのような融資条件も重なって、利回りは今でもジワジワと下がり続けているように感じる。だが、こうして借入れコストが下がっていることから、FCRとK%の差であ

も！800万円の物件を買おうとすれば、自己資金は事務手数料のみ。「たったの20万円！」なんて以前では考えられないような銀行もでてきた。

・2%なら、ネットの収入は561万円、年間返済額は424万円。CF137万円÷自己資金800万円＝CCR(自己資金利回り)は17%！になる。これは悪くない数値である。

こうした時期は所有物件の担保余力も、うまく利用したいものである。というのも、その担保余力に意外と面白い使い方ができることがあるようだ。

抵当物件も次回購入の担保に

マイナス金利と融資姿勢

資産背景によっては、2棟目もフルローンで買った事例だってあるくらい……。そして、あれだけ審査の厳しかった区分マンションでもフルローン対応が当たり前のようになりつつある。金利は約2.5%と、昔の4%台を考えるとワンルーム融資でも決して条件は悪くないと思われる。そして、区分マンション

価格が1億円、諸費用800万円、融資額1億円(金利1.675% 融資期間30年)、自己資金800万円、ネットの利回り5

るイールドギャップが取れるため、特に一棟アパートの場合はまだまだレバレッジを効かすことが可能な状態にある。ひとつの事例として、以下のような条件であれば……

既に500万円の担保余力があることになる。1〜2年前に購入して抵当権のついている物件であっても、次に買う物件の担保として認めてもらえることがあるだ。

価格が上昇している中で、銀行の担保評価基準のひとつが物件の周辺事例とすることがある。

※本誌掲載の情報は取材時点のものであり、状況が変化している可能性があります。ご了承ください。