# 週刊住宅

2018年（平成30年）9月10日号
NO. 2828　（毎週月曜日発行）


## CFネッツ流 新・大家実践塾

32

## 自宅買い替え「フラット35」

## 事業系ローン返済比率含めず審査
### LTV150%で温存資金を投資へ

私は自宅を買い替えたばかり。今回購入した物件は築35年の中古マンション。ギリギリ新耐震基準の物件である。それまで住んでいた自宅より10年近く若返る。「中古は管理を買え」ということで管理状態は良く躯体にも問題がないが、内装や設備は築年数相応の経年劣化があり、水回り設備を総入れ替えの状ご存知のようにアパートローンは厳しくなってきたものの、住宅ローンに影響はなく、積極的な融資環境である。住宅ローンは低い金利で推移し、利用しない手はない。

とはいえ、数ある金融機関から「どの住宅ローンがいいの？」といったところは一般の人には馴染みがない。都市銀行、地銀、信金系、ノンバンク系、ネットバンク系などがあるが投資物件を買い進めている方は返済比率の関係で一般の金融機関から住宅ローンを借り入れることが難しい。

私も区分ワンルームや一棟アパートを所有している関係で今回の購入は、既存の事業系ローンを返済比率に含めずに審査してくれる「フラット35」を利用した。金利は35年間固定で約1・1%（団信込み）。諸費用とリフォーム資金も借りたので（金利は約2・5%）最終的なLTVは約150%になった。諸費用では仲介手数料はもちろん、登記費用や保険、印紙代なども全て借りることができたので、今回使ったお金は契約と決済時の交通費ぐらい。温存した資金は投資に回すつもりだ。

税制面は、住宅ローン減税などのメリットもある。ローン残額の1%を上限に、年間最大で40万円の所得税や住民税の控除を最大10年にわたって受けることができ、ローン減税は基本的にRCマンションの場合は「築25年以内、登記面積50平方㍍以上」という制限があるが、「耐震基準適合証明」を取得することで築25年超の建物でもローン減税を利用できる。

適合証明の取得費用は10万円と私の場合は月2万円ほどの減税効果があり、近隣で同等程度のマンションを借りるよりも、購入した方が維持費は安い。大幅な値上がりは期待できないが、10年後でも買った価格に近い額では売れるのではと目論んでいたりする。

自宅は貸すか、売るかを検討した結果、売却することに決めた。考え方は「賃貸で貸した時に得る収益を、売却した際の手取り資金で割る」と投資効率がわかる。これを他の投資対象と比較して効率が良ければ貸す。効率が悪ければ売る判断となる（※原則、住宅ローンを利用中の物件は賃貸できないので必ず事前に金融機関に相談を）。

「自宅と投資物件、どっちを先に買った方がいい？」という質問を受ける。資産拡大を目指すならば、投資物件から買い進める方が良いが、まずは小さめの住宅を買って物件を買い足し、フラット35で住宅を買い替える作戦もある。賃貸併用住宅ローンを活用したアパート投資の選択肢もある。住宅活用について住宅系セミナー企画を考えているので興味のある場合、気軽に相談をいただければと思う。


■CFネッツ東京本社　アセットマネジメント事業部
呉山英明