

# 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ネット流 新・大家実践塾

私は自宅を買い替えたい。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。「中古は管理を買い」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況存知のようにアパートローンは

32

### 自宅買い替え「フラット35」

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。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

### 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

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審査してくれる「フラット35」を利用した。金利は35年固定で約1.1% (団信込み)。諸費用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%) は最終的なLTVは約150%。最終的なLTVは約150%。R/Cマンションの場合、築25年以内、登記面積は「築25年以内、登記面積検討した結果、売却する」とに決めた。考え方は「賃貸で貸した時に得る収益を、売却した際の取り資金で割る」と投資効率が見える。これを他の投資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、住宅ローンを活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いいが、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ネット東京本社  
アセットマネジメント事業部  
呉山英明