



## 最近あったアパートローン金利の話

最近、ローン関係の講師の仕事をしていたり、新しい不動産相談窓口の関係で、いろいろな方にお会いして、新規のアパートローンの借入のご相談や以前建てたアパートローンの借換えなどのお話を聞く機会がありました。

例えば、あるオーナーさんから今年に入ってからのアパートローンの借換えを行った話を聞きました。このオーナーさんは、今から約4年前に大手住宅メーカーにてアパートを新築、新築時にサブリース契約を結んでおり、以前の借入先はメガバンクで金利は約2%+でした。今回借換えした金融機関は都内の信用金庫さんで金利は1%です。このオーナーさんは今年に入ってから、サブリース先の会社より周辺家賃の下落を理由にサブリース金額を下げることを提案を受け、手取り収入が減る中での低金利ローンへの借換えで毎月の返済額も減り「だいぶ助かりました」と喜んでいらっしゃいました。ちなみに、この信用金庫さんは会社方針で、大手メーカーの新築アパートへは融資をしておらず、今回は借換えだったため、どうやらそれに応じたようです。

また、別のオーナーさんで今年新築の方は、新規のアパートローンの借入をこの春決め、工事に入りましたが、この新築アパートローン金利は2.6%。さきほどの借換えのオーナーさんアパートローンと比べると、+1.6%も高い金利で事業を始める予定です。ちなみに、借入金額5,000万円・借入期間20年・元利金等返済の場合、1%と2.6%のローンの年間返済額の差額は約50万円ほど多く、20年間の総返済額では約900万円も多くなります。

年間で50万円というと、月4万円多くアパートローンの金利を払うこととなります。うっかりすると、ひと部屋の月家賃の半分かそれ以上の金額を多く金利分として支払わなくてはならない事態になります。

オーナーのみなさんはいろいろな経緯でアパートやマンションを経営されますが、やはり大きな金額を数十年支払っていくことの多いアパートローンの場合、少しでも金利負担を軽くした方が、事業を黒字化しやすいし、経営上も間違いなく楽になります。

最近一般の住宅ローンは、「ローンの借換え」を盛んに目にするケースが多いですが、これからはアパートローンの借換えにもっと取り組むべきだと個人的に思います。しかし「自分では借換えは難しいな」とお考えのオーナー様がいましたら、よろしければ一度弊社へご相談ください。