

超低金利時代が続く中、各金融機関から1%台のアパートローンも登場し、アパートローンの借換え需要が増えています。ここでは、ローン借換えのポイントをご紹介します。

## 借換え需要が高まっている理由

アパートローンの借換えというと、バブル期などの金利の高い時代にアパート経営を始めた方が、現在の低い金利に借換えるというケースがほとんどでした。しかし、最近では返済期間を短縮したり、固定金利に切り替えるなど、賃貸市場低迷のリスクヘッジとして借換えを行なうケースや、ローン借換えで浮いたお金をリフォームに充てることで商品競争力を高め、空室を防ぐといったケースが増加しています。

つまり、アパートローンの借換えを行なうことで、アパート経営を好転させたり、より安定的な経営を目指すという経営者的な考えを持ったオーナー様が増えているのです。

## ローン借換えのポイント

超低金利時代が続く今、アパートローンを借換えることでオーナー様は多くのメリットを享受することができます。しかし、それだけに慎重な計画が必要となっています。

そこで、アパートローンの借換えを考える場合、特に次の3つの点に注意します。

### (1) 金利差、返済期間を考える

ローンの借換えを行なうには、借換え費用が必要となります。いくら借換えを行なっても借換え費用と、借換えで得られる利益の差が少なければ意味がありません。通常、1%以上の金利差があることや、返済期間が10年以上残っている等の条件を満たす必要があります。

### (2) インフレ対策を考える

これからの日本経済はインフレに転じる可能性が高く、インフレになれば変動金利の場合、金利も上昇します。現実にかような経済状態がいつ訪れるかわかりませんが、借換時には固定金利を選択したり、経済情勢に応じ再度借換えができるようにするなどのインフレ対策を考えておく必要があります。

### (3) 借換え後の所得税を考える

ローン借換えで金利が減り収入がアップしても、その分所得税が増えてしまっただけでは効果も半減してしまいます。借換えによって増えた収入で、リフォームをしたり、生命保険を活用し損金として計上するなど、借換え後の税金対策も肝心です。

## ローン借換えが難しい場合は

アパートローンの借換えが困難な場合には、現行の金融機関と交渉し金利を下げてもらおう方法が考えられます。単に金利を下げたいという目的ならば、借換えの手間や費用が発生しないので、無理に借換えるよりメリットがあるケースもあります。この時の交渉ポイントとしては、事業収支の良さをアピールしたり、他の金融機関の金利と比較するなどといった方法が有効です。

END

**TOKEN** 東建コーポレーション株式会社

本社：愛知県名古屋市中区丸の内2丁目1番33号 東建本社丸の内ビル  
TEL：(052)232-8000 (大代表)  
東建ホームページ：<http://www.token.co.jp>

