

マイナス金利で固定利率1%割る

日銀のマイナス金利政策が始まってから3カ月経った。不動産投資市場にどのような影響が出ているのか。不動産会社、金融機関、投資家らに話を聞いた。

ローン利用者が16%増加

マイナス金利の効果を感ずる不動産会社が出てきた。

「3月は過去最高の販売件数だった」そう話すのは日本財託（東京都新宿区）の重吉勉社長だ。同社が4月9日に東京で開催したセミナーは180名以上が聴講し、会場は熱気にあふれた。20代の女性二人組が「マイナス金利で盛りが上がっているみたいなので来てみた」とコメントするなど、いつもより比較的若い来場者もいた。参加者のうち10名が購入を決めたという。都内の区分所有マンションが中心で、購入額は1800万

2000万円の価格帯が多い。同社への問い合わせは、マイナス金利発表前に比べ発表後は1.8倍に伸びた。3月の販売件数は154件のうちローン利用者が73.4%と前年同月比で16.6%増えたという。また、同社での不動産購入者のローン平均金利は初めて2%を割った。「10年固定金利が1.15%になる場合もある」（重吉社長）

ランドネット（東京都豊島区）の3月の売上高は前年対比で113.3%と最高額になった。提携ローンは変動金利で1.85%と最低水準にあるという。

ローン利用についての問い合わせは明らかに増

不動産投資セミナーに180人

えた。現金購入を考えていた顧客もローン利用の打診をしてきて、頭金を減らしローンの利用を増やす傾向にあるという。「売主が売却意欲を強めている。マイナス金利の影響で市場が流動化すると見込みがある。当社としては取引に結び付けやすい環境になりつつある」（ランドネット担当者）

融資エリアを拡大

金融機関はどう動いているのか。オリックス銀行（東京都港区）は、融資対応エリアを拡大し、埼玉県熊谷・栃木県小山、茨城県の水戸・土浦など北関東でも対応するようになった。郊外に立つ不動産への融資でも金利は3%に据え置いた。

横浜銀行（神奈川県横浜）は通常の営業エリアに加え、群馬・大阪・名古屋にも個別に対応するという。同行のアドバイザーは「（Aオーナー）は、融資の金額帯は5000万円〜1億円が多いという。マイナス金利政策前

プロデュース（東京都港区）の玉置貴史社長は「マイナス金利への期待感があるようで、問い合わせも増えているが、実際の契約者数に影響があるわけではない」との見解だ。平均客単価は7000〜8000万円だ。提携ローンは2年から3年固定の変動ローンで金利は2.3〜2.6%ほどだという。短期プライムレート連動型で、金利にあまり変化はない。「空気感というのが正直なところ。年金など将来不安を不動産投資のきっかけにする顧客が多いのでマイナス金利に関心があっても、それが購入の決め手にはならない」（玉置社長）

金利交渉は信用が前提

東海を中心に物件を保有するAオーナーは「取引のある地銀では2〜3年固定で0.8%まで金利が下がっている」と話す。周囲のオーナーは、融資の金利水準が1.5%から1%を切るほどだという。資産規模があまり大きくなく、賃貸経営を始めて1〜2年、所有物件が2〜3棟位でも金利が同水準のオーナーもいる。ただ、マイナス金利だから金利交渉ができるわけではない。「金利が高いのは、金融機関がリスクをとっているから。物件の運営状況が良い、融資の返済比率が高いなど、金融機関の信用性が高まれば、交渉にも応じてくれる」（Aオーナー）



▶180人集まった日本財託のセミナー

の一方、あまりの影響を感じていない不動産会社もいる。シンケン