

# 経営と暮らしのあらかると

## 不動産ローン

### [第1回] お得に0円リフォーム

**ビジネスマネー**

JMPPが行うビジネスモデルを簡単に紹介します。顧客が現在借りている住宅ローンやアパートローンの見直しをJMPPが行つた上で、複数の金融機関に借り換えローンの打診をします。その上で複数の金融機関

か2カ月の間にアクセス数が1万人を超える無料診断の申込みは200件超えました。アパートローンの相談も多いため、12月には「アパートローン相談センター」の相談受付専用ホームページを開設しました。住宅ローンを借り換えた場合、どのくらい支払利息が減るかを無料で診断するサービスです。ホームページ開設後、僅

2014年10月に「住宅ローン借り換えセンター」の相談受付専用ホームページを開設しました。住宅ローンを借り換えた場合、どのくらい支払利息が減るかを無料で診断するサービスです。ホームページ開設後、僅

日本住宅ローン診断士協会は、「住宅ローン診断士」というローンコンサルティングの専門家を育成し認定する一般社団法人です。そして、資格取得者が活動していくためのベンチマークとなるべく立ち上げた「住宅ローン借り換えセンター」と「アパートローン相談センター」を運営する株式会社JMPPパートナーズ(JMPP)の代表も務めています。なお、JMPPはローン媒介を行う上で法令上必要な貸金業登録(代理人)を行っています。

また、現在の超低金利政策は、政府および日銀がデフレ脱却のために、金利を低くすることで資金の流動化を促し、資金を使うことで消費を活性化させるという目的であることを鑑み、JMPPは低金利へのローン借り換えによって浮いたお金を、リフォーム工事や太陽光発電システムの導入に活用頂くことなどを同時に提案しております。

### ローン借り換えで0円リフォーム

例えば、アパートを所有しているオーナーは、定期的な修繕工事の必要性は感じつつも、数百万円から数千万円もかかる工事費用の負担を嫌がります。手持ち資金に余裕があれば良いですが、余裕がない場合は工事費用を新たに借りなければなりません。そうなると、既存のアパートローンに加え、追加で借りたリフォームローンの支払いが上乗せされますが、賃料収入に対し、現金支出が増加しキャッシュフローが悪化することとなります。しかし、JMPPのサービスを活用すると、低金利ローンへの借り換えによって減った

を競争させ、最も有利な条件を提示する金融機関を選別します。それだけではなく、JMPPはお客様を代理して、煩雑なローン借り換え手続きの代行や金利交渉を請け負うというローンコンサルティングを行っています。

日本住宅ローン診断士協会代表 望月保秀



# ローン見直しは今がチャンス!

投資物件の場合、ローンの借り換えによって金利が下がれば、毎月のローン返済額が減ることになるので、結果的に手取り金額が増えますから、キャッシングフローの改善効果があります。

また、更にキャッシングフローを改善した場合は、交渉により返済期間を延長することができますから、かなりの金額が手元に残ることになります。借り換える場合、通常は、現在借りているローン返済期間以内とするのが原則ですが、ローン争奪戦という市場環境にあるため、JMPPのビジネスモデルのように条件面で金融機関を競争させることによって、例外的に返済期間を延長できる場合があります。これはいわゆるリスクではなく、正常債権としての処理ですから、他のローンや銀行取引に影響することはありません。

ローン見直しは、低金利政策が続いている今が最大のチャンスですので、アパートオーナーはJMPPのようなローン専門家に相談するか、自分で金融機関と交渉するなど、一度、検討してみて頂ければと思います。

(つづく)