

## 軽井沢不動産投資基礎知識

### 軽井沢不動産投資

まず、軽井沢周辺にはいわゆる収益物件の数が少ないため、地元の不動産投資家など地元有缘のある方以外は購入することがかなり難しいと思いますので、今回は割愛させていただきます。

そこで現実的に考えられる不動産投資を以下に絞って説明していきます。

#### ① 新民泊法に合致させた届出による物件運営

#### ② 簡易宿所の許可を得られる物件運営

2つの不動産投資法を考えていきます。

では①の**新民泊法による届け出**について考えていきます。

現在、軽井沢では民泊を認めない方針を軽井沢町議会で民泊反対11 賛成2で可決しました。理由は、別荘文化で栄えてきた町であるため、民泊は全域において認めないとの方針で、新法施行にあわせて新たに公表する町の規則等も現時点では予定していないとのことです。ただし、反対理由の根拠が抽象的なため、検証をしていくよう継続審議対象になりました。

軽井沢では民泊を認めていません。ただし、届出は長野県に提出します。長野県では、軽井沢町の民泊届出についても条例の要件を満たしていれば受理します。したがって、きちんと届出をすれば軽井沢町における民泊でも罰則はありません。

では、長野県の民泊に関する条例を見ていきますと以下のとおりです。

住居専用地域は平日不可（原則土曜のみ一泊）

別荘地は規則で定める期間不可

ただし、家主 or 管理者が当該物件あるいは隣接地に住んでいる場合は、基本的に可能である。

つまり、民泊は、管理会社に運営を依頼すれば可能です。土曜日を貸出し（土曜日だけの別荘貸出しでも運営次第ではローンを含めた持ち出しはないはずで）、その他、自ら別荘として使用したい投資家にとっては絶好の投資物件です。何と云っても、ある程度成功している投資家にとって軽井沢の別荘保有は自慢できるのではないのでしょうか。

ただし、今後のリスクとしましては、もし軽井沢町が規制するのであれば、民泊新法の下ではできないので、土地利用とか自然対策要綱で制限を加えていくことが考えられますが、現在そのような動きはありません。

一方で、長野県からは、緩和してほしいとの要請があり、現在調整中とのこと  
です。

では貸別荘をどのようにして収益化しているのかというと、

- (i) Airbnb などによる民泊運営（届出があれば掲載可能）
- (ii) 通常の賃貸住宅として賃貸運営
- (iii) 民泊規制の対象とならない軽井沢特有の運営方

シーズン貸しにより年間賃貸料の6割～7割に賃料が望めます。上記に比べ収益は落ちますが、手間がかからず安定した収益が望めます。

次に②の**簡易宿泊所の許可**を得られる物件購入について考えていきます。

こちらは簡易宿所として最大限収益を追求し、キャッシュフローを重視する投資家向きです。簡易宿所であれば収容人数など緩和規定の適用があり、かなり有利な投資となりうるでしょう。

具体的には、

- (i) 日曜日から金曜日までは楽天・じゃらんなど、ホテル・旅館サイトに掲載することによる運営（物件の特質により多くの宿泊施設掲載サイトがあります）
- (ii) 土曜日やゴールデンウィークなど観光シーズンは Airbnb・HomeAway などによる民泊サイトによる運営
- (iii) 軽井沢特有の運営方

シーズン貸しにより年間賃貸料の6割～7割に賃料が望めます。上記に比べ収益は落ちますが、手間がかからず安定した収益が望めます。

では簡易宿所をするためにどのような物件を探したらよいでしょうか。以下の全ての基準を満たす物件を購入するのはかなり難しいと思います。（この点、民泊は物件を探すのに簡易宿所ほど難しくありません。）したがって、合理的な優先順位を考える必要があります。

#### ①別荘らしいたたずまい

普段お住まいの住宅とは異なる、リゾート地に合う建物が好まれます。非日常を体験するためには大切です。

②借景がきれい

建物を写真に撮った時の背景はとても重要です。宣伝効果抜群です。

② エリアの選択

軽井沢はエリアによりかなり特徴があります。既存の別荘地を選んだり、自分の好きなエリアを選んだり、将来自分が住んでもいい場所を考えれば間違えはありません。

④一年中収益があげられる

別荘地まで舗装されていない道路などは雪が積もると通行できません。また雪かき・水道凍結防止など考慮する必要があります。北軽井沢などは冬に別荘運営はかなり厳しいと思われます。

③ 管理が行き届いている

建物をいつまでも美しく保つには建物自体をメンテナンスすることが大切です。メンテナンスが維持できるあるいはそのような環境にある物件選択が必要です。

⑥生活の利便性がいい

非日常を体験するには、ある程度生活の利便性が整った場所を選択するいいと思います。得に外国人旅行客は車以外でくることが多く（最近はレンタカーを使う人も増えてきましたが）、近くに生活に必要なものが揃う環境がないと選択から外れてしまう場合があります。

⑦日当たりがいい

日当たりがある程度あれば緑がきれいな別荘庭を造ることができます。また、別荘を美しくたもつことができます。なんととっても気分が爽快な別荘ライフを味わえます。

⑧交通の便がいい

あまり森のなかに入ってしまうと案内が難しくなります。また、私道が多くなり除雪等自分でしなければならぬ場合も考えられます。

⑨自分の好みで考える

森の中や原野に近い状態、高台など人の好みは千差万別です。自分と同じ趣味の人も必ずいるはずで、自分が住みたい、借りたいと思うものを選ぶことが大切です。少なくとも自分にとっては快適なはずで、

以上結論としましては、

### ①民泊物件の場合

#### (1)デメリット

- 収益を最大限にあげるのは難しい、
- 将来の法規制の可能性としてのリスクがある

#### (2)メリット

- セカンドハウスとしては十分機能させることができることができる
- 住宅系ローンが利用できる場合があり、その場合は金利が非常に安い

### ②簡易宿所の場合

#### (1)デメリット

- 建築基準法・消防法上の要件を満たす必要がある（既存の別荘では難しい場合がある）
- ある程度実績のある投資家でないと投資ローンが難しい  
ただし、政策金融公庫など新規事業者に積極的に融資を行っている場合もあるので、当たってみるとよい。必要であればアドバイスをします。こちらは一定の条件下で外国人も可能。

#### (2)メリット

- 収益を最大限にあげ、潤沢キャッシュフローを生み、今後も物件を増やしていき、将来リタイアを視野にいれている投資家には非常に魅力的。
- 魅力ある物件を購入できれば付加価値性が高く、短期でキャピタルゲインをねらうことが可能。
- 当分の間は別荘あるいはセカンドハウスとして利用して、将来使用しなくなった場合に収益をあげることが可能。もちろん日本人と同様に永住権を持っている外国人も融資申込対象

以上を踏まえ、この記事を読んでいただいた方の投資や生活スタイルに合致する方は是非検討してみてください。

では次に物件購入を検討する場合について考えます。

## 物件を賢く購入する方法

### ① 中古別荘を購入する場合

軽井沢の物件をいま流行りの AI のサイトで試してたらどうなるのか。  
結論から言って軽井沢エリアは一般住宅以外はあまり機能していない。  
例えば、北軽井沢周辺で取引されている物件を入力しますと、査定額のほうが実際の取引金額よりもかなり高値がつきます。

一方で、人気別荘地にある軽井沢の物件は、査定額よりも大幅に高額で取引が成立することが多いという実情があります。

TAS による不動産鑑定も、軽井沢エリアだとコンピュータがはじき出した鑑定価格はかなり低いため、〇パーセント高く見積もるというタブがあるようで、そこで帳尻を合わせなければなりません。

現時点では、軽井沢のような別荘エリアで住宅を基準としている AI を機能させることは難しい現状です。付加価値的な要素を一律に考慮することが難しいからです。

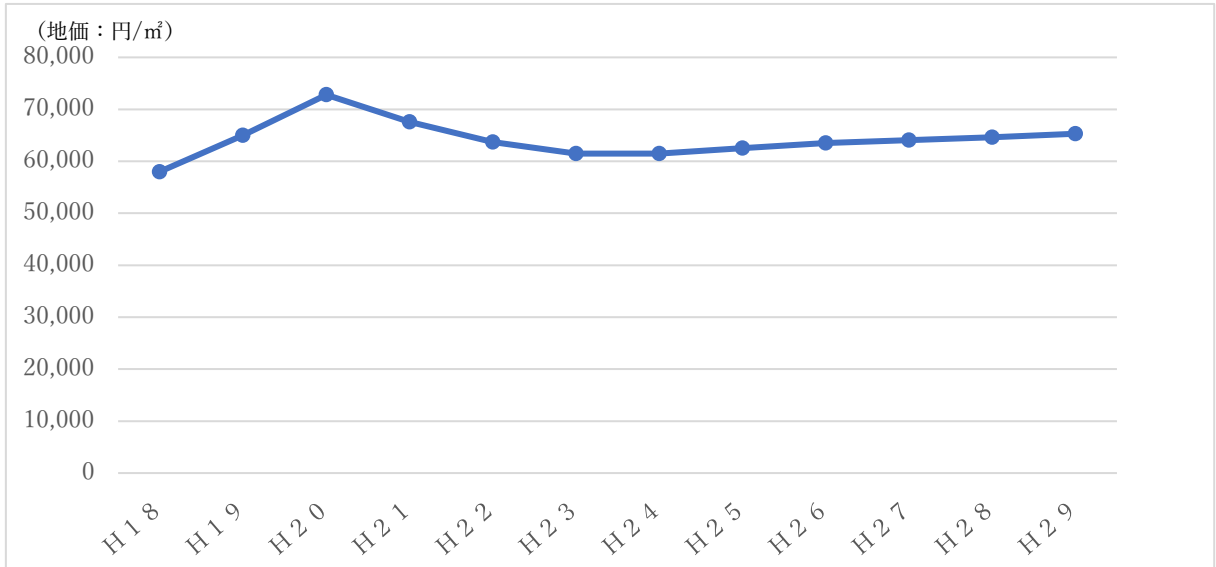
そこで、当社では別荘について、成約事例比較法・収益還元法・公示価格・路線価・付加価値などを総合的に勘案して算定します。軽井沢でよくあるような売主様の根拠のない希望価格設定での物件売買はしておりません。あくまでも**適正価格での迅速に売買される価格設定**をさせていただいております。

ただし、簡易宿所ができる物件はそもそも数が少ないために、探すことが難しくなっています。

参考までに軽井沢地区の土地の価格をご覧ください。

全体的に土地価格は安定していて、底値感があり、場所によっては価格が少しずつ上昇傾向にあります。

## <新軽井沢エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点県地価調査」より作成



◆軽井沢駅周辺の利便性が高い新軽井沢エリア。県の地価調査が始まった平成 18 年から、旧軽井沢に次ぐ高値で推移し、リーマンショック直前の平成 20 年には、72,800 円/㎡を記録した。翌年の平成 21 年にはマイナス 7.1%となったが、近年は平米単価 6 万円前半から半ばで推移している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

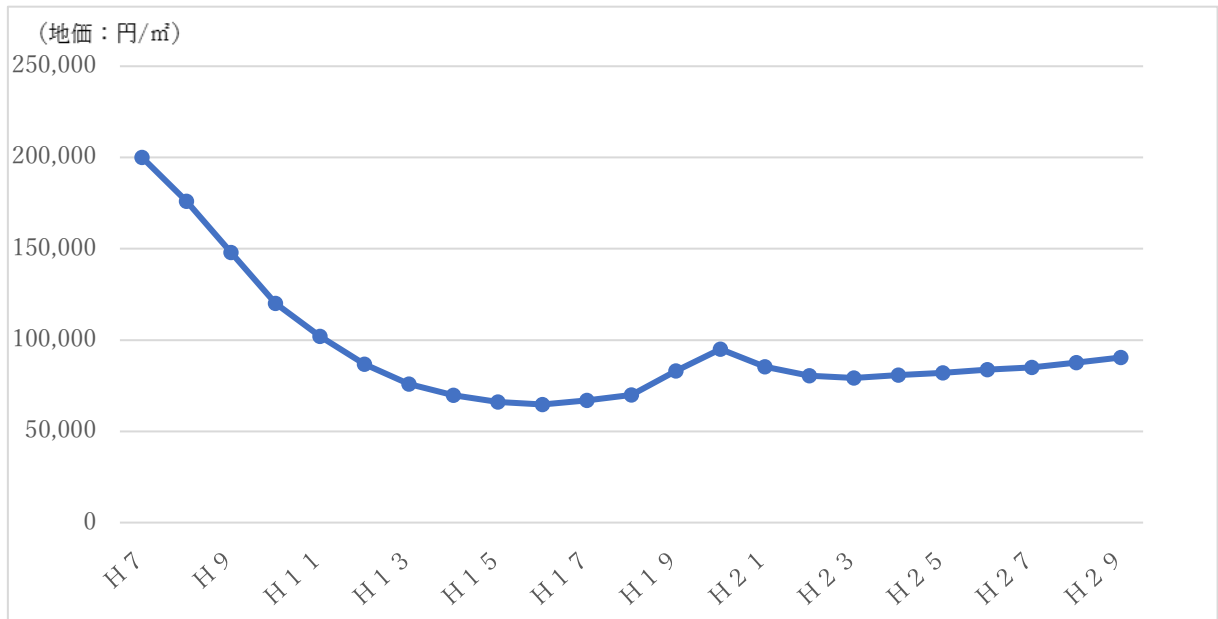
年	円/㎡	前年変化率
H 2 9	65,300	1.1
H 2 8	64,600	0.8
H 2 7	64,100	0.9
H 2 6	63,500	1.6
H 2 5	62,500	1.6
H 2 4	61,500	→0.0
H 2 3	61,500	▲3.5
H 2 2	63,700	▲5.8
H 2 1	67,600	▲7.1
H 2 0	72,800	12

※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町軽井沢東 3 9 番 1 8)



## <旧軽井沢エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成



◆軽井沢の中でも高級別荘地として知られ、バブル崩壊前には、平米単価 30 万以上の土地も散見された同エリア。バブル崩壊後も、平成 7 年時点では 20 万円/㎡と高値であった。その後も下落が続いたが、平成 16 年の 64,700 円/㎡を底として回復基調となる。近年は、平米単価 8 万円後半から 9 万円前半で推移している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

年	円/㎡	前年変化率
H 2 9	90,500	3.3
H 2 8	87,600	3.1
H 2 7	85,000	1.4
H 2 6	83,800	2.2
H 2 5	82,000	1.5
H 2 4	80,800	2
H 2 3	79,200	▲1.6
H 2 2	80,500	▲5.7
H 2 1	85,400	▲10.1
H 2 0	95,000	14.5

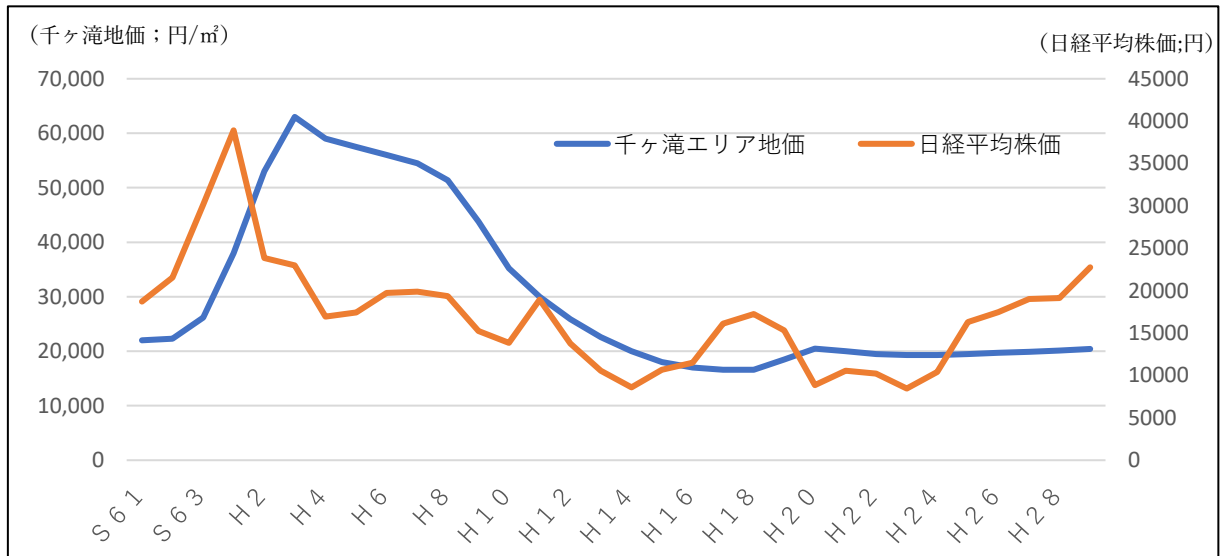
※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町軽井沢字上御原 3 0 8 番 1 1 外 1)





## <千ヶ滝エリア地価及び日経平均の推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」及び日経平均プロフィール HP「年次日経平均株価 (終値)」より作成



- ◆昭和 61 年より開始された県の地価調査によれば、平成 3 年に 63,000 円/m<sup>2</sup> となりピークを迎えたが、バブル崩壊後右肩下がりとなり、リーマンショック前に年 10% 程の上昇を見せた後は大きな変化もなく、特に最近では毎年 ± 2% 以内の変化率に収まっている【参考 1】。
- ◆日経平均が先行指数に近い傾向があることから、昨今の景気回復に伴い、今後も穏やかな地価上昇が見られるのではないかと。

### 【参考 1】近年の地価変化率

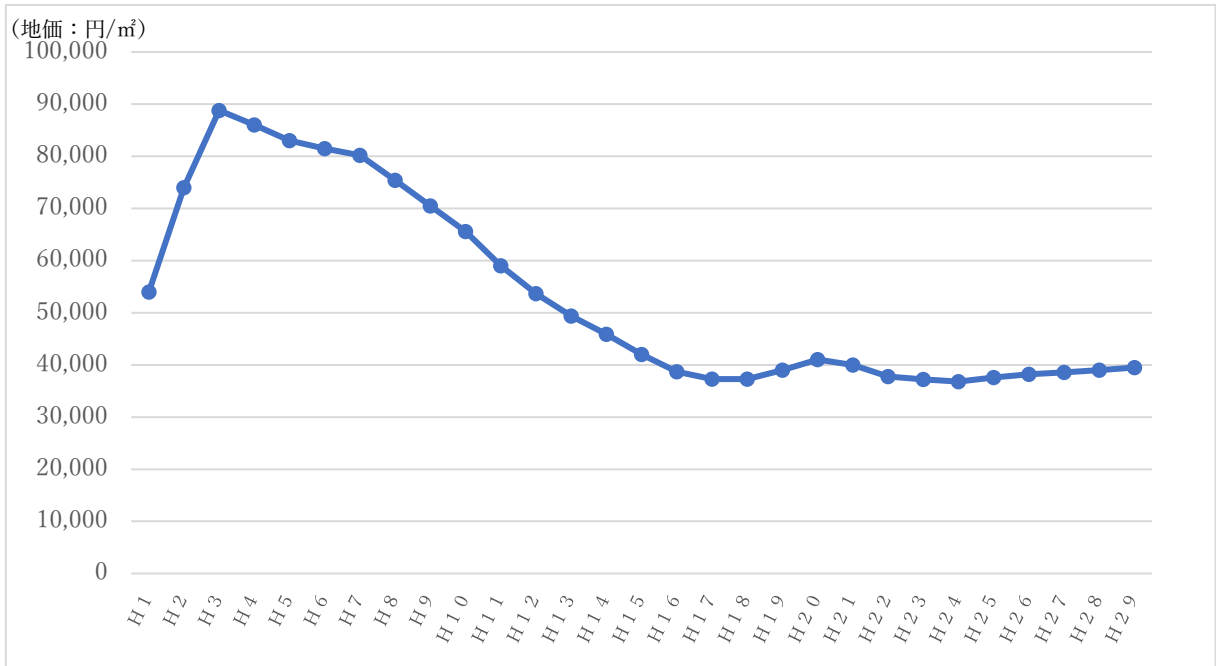
年	円/m <sup>2</sup>	前年変化率
H 2 9	20,400	1.5
H 2 8	20,100	1
H 2 7	19,900	1
H 2 6	19,700	1
H 2 5	19,500	1
H 2 4	19,300	→0.0
H 2 3	19,300	▲1.0
H 2 2	19,500	▲2.5
H 2 1	20,000	▲2.4
H 2 0	20,500	10.8

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町大字長倉字小谷ヶ沢 2139-155)





## <中軽井沢エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点県地価調査」より作成



◆しなの鉄道中軽井沢駅周辺エリアには、ホームセンターや家電量販店、スーパー等があり、定住者も多く見られる。地価はバブル崩壊後に下落傾向にあり、平成 11 年には対前年比マイナス 10.1%を記録した。近年は、平米単価は 4 万円弱、対前年変化率は 1%台、で推移している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

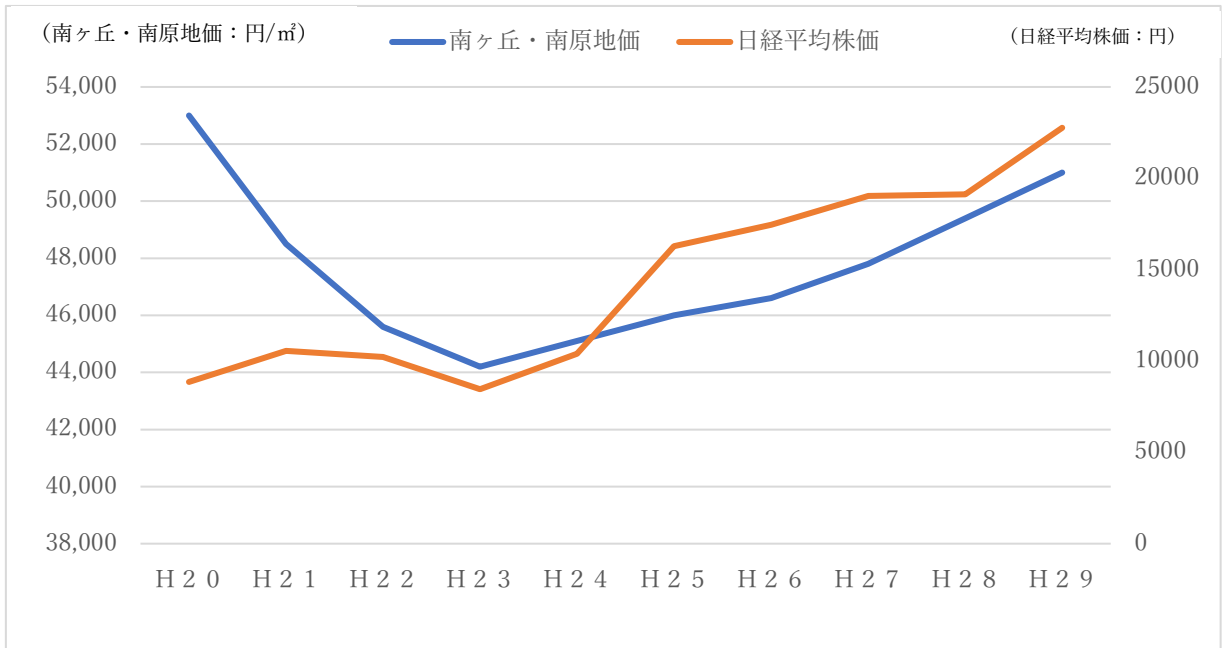
年	円/㎡	前年変化率
H 2 9	39,500	1.3
H 2 8	39,000	1
H 2 7	38,600	1
H 2 6	38,200	1.6
H 2 5	37,600	2.2
H 2 4	36,800	▲1.1
H 2 3	37,200	▲1.6
H 2 2	37,800	▲5.5
H 2 1	40,000	▲2.4
H 2 0	41,000	5.1

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町大字長倉字新田 3 6 3 1 番 3)



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成

## <南ヶ丘・南原エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点県地価調査」及び日経平均プロフィール HP「年次日経平均株価 (終値)」より作成



◆旧軽井沢と並ぶ高級別荘地と知られる南ヶ丘・南原エリア。平成 20 年から始まった県地価調査によれば、同年をピークとして、平成 23 年まで下落傾向にあったが、その後は日経平均と同様、上昇を続けている。

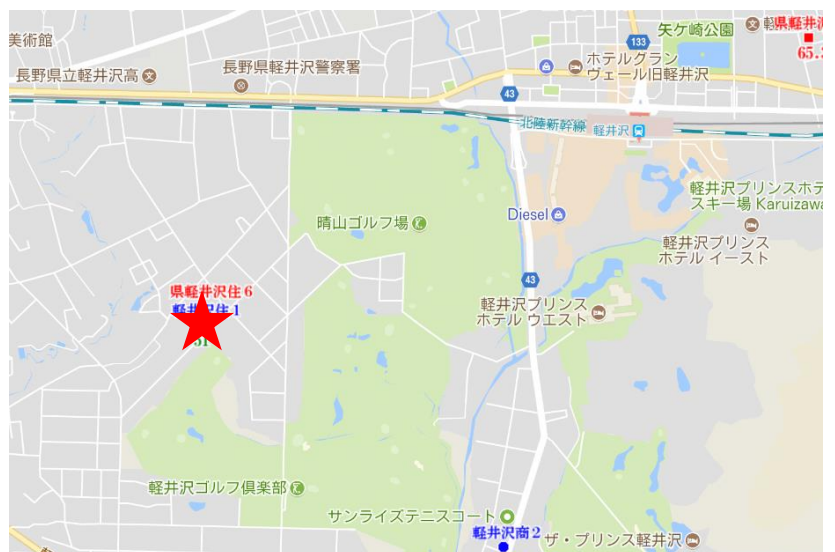
◆近年は、旧軽井沢と同様に、前年比 3%前半で推移している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

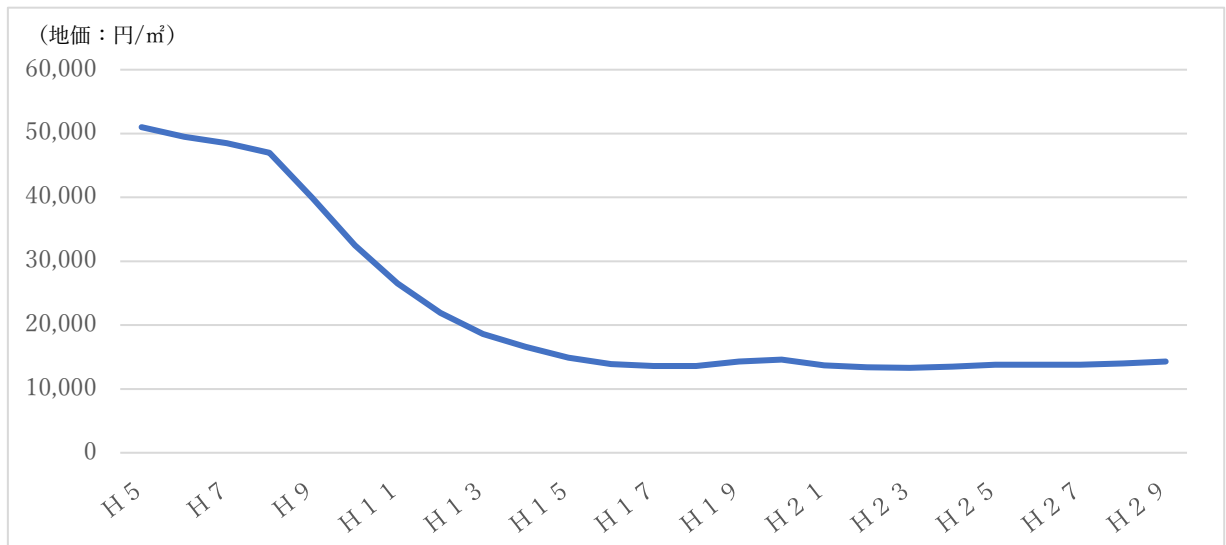
年	円/m <sup>2</sup>	前年変化率
H29	51,000	3.2
H28	49,400	3.3
H27	47,800	2.6
H26	46,600	1.3
H25	46,000	2
H24	45,100	2
H23	44,200	▲3.1
H22	45,600	▲6.0
H21	48,500	▲8.5
H20	53,000	8.4(国地価調査参考値)

※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原 1 0 5 2 番)



## <追分エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成



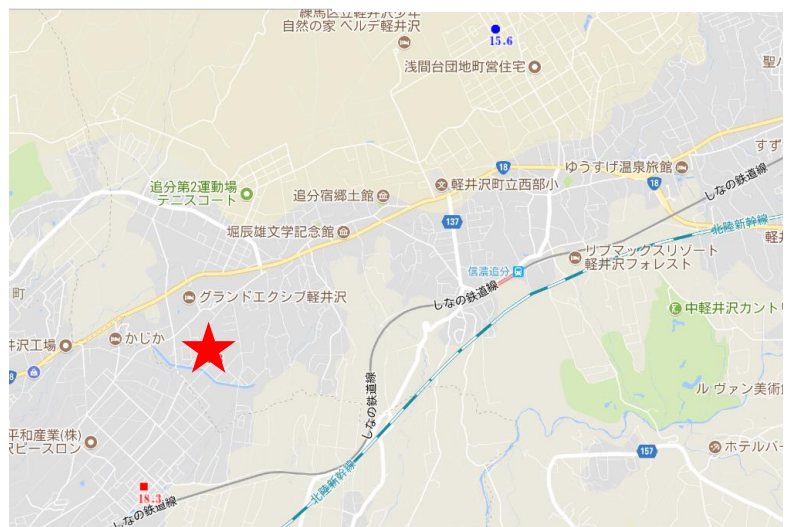
- ◆平成 5 年から始まった地価調査によれば、バブル崩壊後、平成 17 年頃まで下落傾向にあったが、その後は景気変動の影響もそれほど受けず、近年は 1 万円台/㎡で推移している。ただし、浅間山眺望が良好な土地や御影用水近くの別荘地は、比較的高値傾向である。
- ◆同エリアは軽井沢中心部よりも湿度が低く、夏場も過ごしやすいことから、定住と別荘が混在している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

年	円/㎡	前年変化率
H 2 9	14,300	2.1
H 2 8	14,000	1.4
H 2 7	13,800	→0.0
H 2 6	13,800	→0.0
H 2 5	13,800	2.2
H 2 4	13,500	1.5
H 2 3	13,300	▲0.7
H 2 2	13,400	▲2.2
H 2 1	13,700	▲6.2
H 2 0	14,600	2.1

※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成

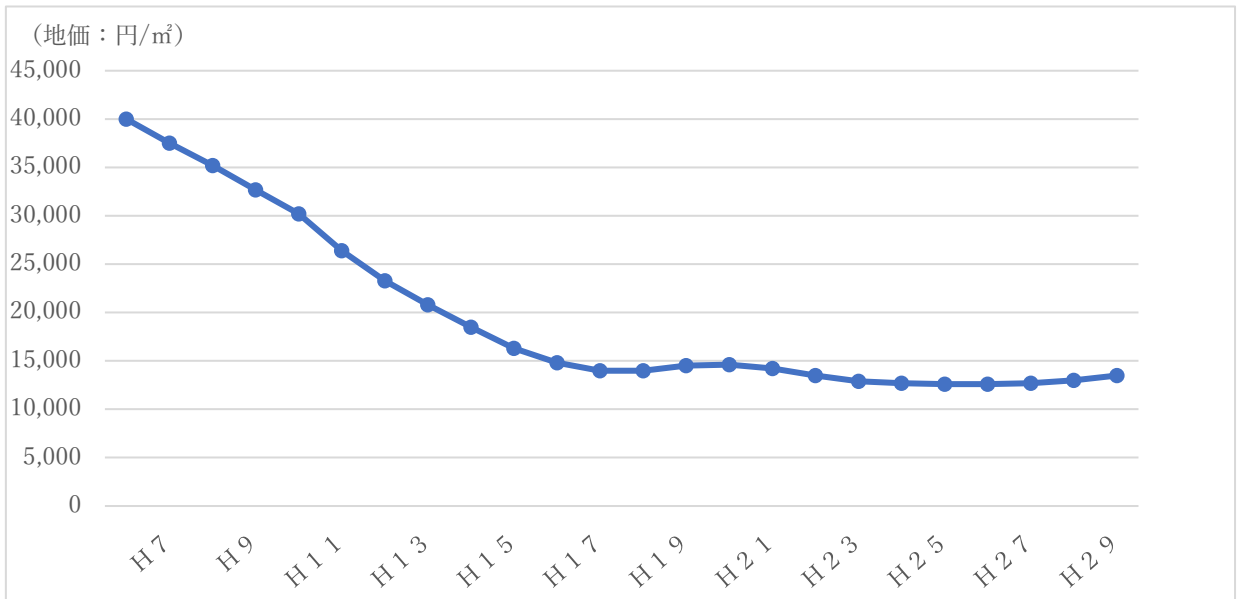
### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町大字追分字児玉堰西 67-49)



【参考3】平成29年の取引価格  
 (国土交通省HP「土地情報総合システムより作成」)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)	(分)
延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年	建築年
建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造	建物構造
前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位	前面道路方位
前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路	前面道路
前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)	前面道路幅員 (m)
都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画	都市計画
取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点	取引時点
北東	南西	南東	南	南東	南	南東	北西	東	東	西	南	南	北西
町道	町道	私道	町道	町道	町道	町道	町道	町道	区画街路	町道	町道	町道	私道
5.7	3.8	4	4.2	5	7	3.2	5.3	6	4	7.5	4	6.7	4
第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	その他	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
平成29年第3四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第2四半期	平成29年第1四半期	平成29年第1四半期	平成29年第1四半期	平成29年第1四半期	平成29年第1四半期

## <風越・塩沢・発地エリアの地価推移>



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点県地価調査」より作成

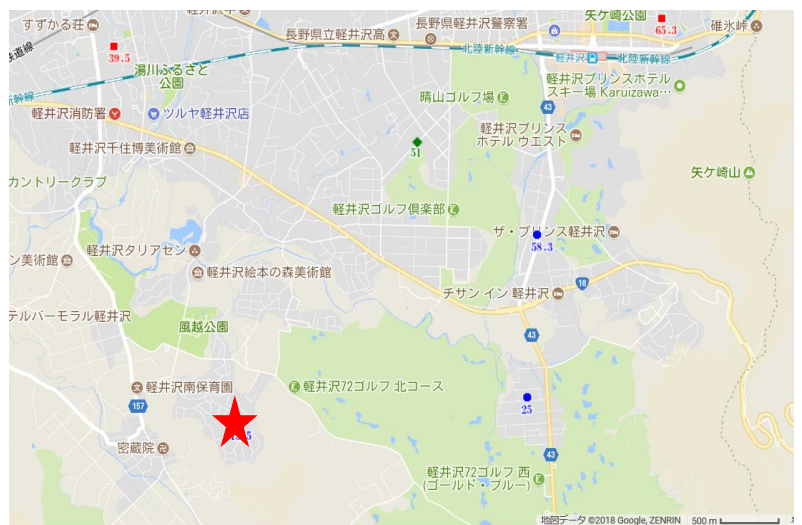


◆近年注目されている南軽井沢の塩沢・発地・風越エリア。バブル崩壊後、平成 6 年には 40,000 円/㎡の評価額があったが、徐々に下落し、平成 16 年以降は 15,000 円/㎡をやや下回る水準で推移している。

### 【参考 1】近年の地価変化率

年	円/㎡	前年変化率
H 2 9	13,500	3.8
H 2 8	13,000	2.4
H 2 7	12,700	0.8
H 2 6	12,600	→0.0
H 2 5	12,600	▲0.8
H 2 4	12,700	▲1.6
H 2 3	12,900	▲4.4
H 2 2	13,500	▲4.9
H 2 1	14,200	▲2.7
H 2 0	14,600	0.7

### 【参考 2】地価調査地点 (軽井沢町大字発地字荒熊 1 1 8 4 番 2 2)



※長野県 HP「平成 29 年 7 月時点長野県地価調査」より作成



## そこで当社では

### ① 収益性のある物件販売

実際に現在建築済みあるいは建築予定の別荘は収益や投資目的の別荘ではないため、ほとんど簡易宿所が行える別荘あるいは収益が見込める物件ではありません。もちろん、当社では簡易宿所営業可能な物件を探しておりますが、実際には新築価格よりも高い物件も多い現状です。

そこで、当社では物件探索と平行して簡易宿所に適した土地を探し、簡易宿所あるいは別荘を低価格で建設・提供しています。

### ② できるだけ早く、高く売却して買い換えたい

当社では成約事例比較法や路線価・公示価格からの査定あるいは収益還元法を用いた査定により、適切な価格の別荘や土地のみを扱います。軽井沢のほとんどの物件は売却希望者の希望価格です。おそらく資金に余裕があり、「いつか売却できれば」と、お考えの方が多いためだと思われます。その結果、何年も塩漬けになっているものがほとんどです。投資家の観点あるいは東京の不動産会社では考えられないのではないのでしょうか。よって、当社では根拠のない価格での売却や購入は勧めておりません。安心して売買を依頼していただければと考えております。

参考までに当社で販売しているログハウスの価格を以下に記載します。販売物件はすべて、別荘・定住・セカンドハウス・簡易宿所・収益物件などの利用形態も可能な別荘になっています。将来の備えとしては安全確実な別荘を購入してはいかがでしょうか。

### ○フィンランドログハウス 約50坪（約165平米）

土地100坪から200坪

新築価格6900万円～7300万円（税込み）

諸費用約3～4%前後

一階平屋建て土地の形状により二階建て

床暖房・ガレージ（仕様によってオプションまたは不可）・電気式サウナ・薪ストーブ・簡易宿所申請可能な消防設備



○フィンランドログハウスタイプ 約50坪（約165平米）

土地約100坪から約200坪

新築価格5800万円～6300万円（税込み）

諸費用約3～4%前後

日本の木材を使用して（見栄えを同様にするため壁面はフィンランドの木材使用）、ログハウス特有の断熱効果低下を防ぐ（日本の木材は薄い）ために高性能断熱材により価格面を抑えることができます。

床暖房・ガレージ（仕様によってオプションまたは不可）・電気式サウナ・薪ストーブ・簡易宿所申請可能な消防設備

※金額の幅は土地価格・建物仕様に左右されます。

※表面利回りは物件によって異なりますが、東京では考えられない利回りを新築物件で実現します。年間9棟限定（2018年度分終了）

詳しくは面談でお話します。

なお、購入目的に合わせて、フラット35や投資向けのローンなど銀行への交渉もしています。目的に合わせた可能な限り有利な条件の銀行を探します。興味のある方は一度ご相談ください。

## 融資について

仕事の都合で**セカンドハウス**を購入する人もいます。通常は住宅を購入するときに住宅ローンを利用するものですが、もう一つ住宅を取得するとなると大きな負担となるのは想像に難くないと言えます。実はセカンドハウスの購入は通常の住宅ローンの利用とは異なる点が多々あります。今回はセカンドハウスとはどういうものか、そして購入時に利用する**専用の住宅ローン**についてご紹介していきたいと思います。

### セカンドハウスはその名の通り第2の生活場所

セカンドハウスとはセカンドと付くように**2番目の住まい**ということになります。つまりは別荘かというところではなく、たとえば郊外に家を構えているため通勤が不便なので、**平日だけ生活するための家**として持つといった用途で取得するのがセカンドハウスです。また両者は同じものとして混同しやすくなっていますが、それぞれで住宅ローンの組み方も異なります。

### 生活の拠点になるかどうかで定義が変わる

異なる土地に家を持っているという点では別荘と似ていますが、別荘は**休みの間に利用するだけの家**であるのに対して、セカンドハウスの場合は平日も利用するため自宅と同じように**生活の拠点**となる場所です。ゆえに両者の違いは滞在頻度がどれくらいになるのかという点で分けられると言って良いでしょう。

平日間も利用するというのであれば、定期的に居住するセカンドハウスとして位置づけられ、夏の間には避暑地として利用する一時的な滞在のみであった場合はレジャー的な意味の強い別荘として位置づけられます。

## <セカンドハウスとして認められる例>

- ・自宅からでは通勤に相当な時間がかかるため、平日利用できる住居を持つ
- ・平日は都内で住んでいるけれど週末は必ず帰る場所で、生活の拠点となる住まい
- ・定期的に通勤している場所が遠距離であるため、その近くに構える住まい

## すでに住宅を購入している場合は住宅ローンを利用できない!?

このようにまさしく第2の自宅として利用する意味合いが強いわけですが、住宅ローンの利用では通常の住宅を購入する場合と異なる点があります。まずセカンドハウスを購入する際には**通常の住宅ローンを利用することができません**。家を購入するのだから住宅ローンも利用できるだろうと思いがちですが、住宅ローンは原則としてすでにマイホームを購入しているうえで、**2つめの住宅**を購入することに対しては条件外となっているのです。

## 住宅ローンを利用できないならどうやって購入するの?

それでは一括での現金購入しかできないのかということそうではありません。家を購入するのに住宅ローンが使えないとなると、購入するのが非常に難しく思えてしまいますが、さすがに大きな金額となることもあってか、購入時に利用できる住宅ローンが**2種類**存在します。

## セカンドハウス購入に利用できる2種類の住宅ローン

上記でも説明したように一般的な民間の金融機関が提供している住宅ローンでは、すでに住宅を購入したうえでさらに住宅を購入することはできません。セカンドハウスを購入する際には通常の住宅ローンではなく**専用の住宅ローン**を利用します。

一つは**セカンド住宅ローン**でもう一つは**フラット35**です。

金融機関ではセカンドハウスを購入する人に向けたローンを、**セカンド住宅ローン**あるいは**セカンドハウスローン**という名称で提供しています。こちらのローンもまた通常のローンとは異なる特徴を有しています。その最たる特徴は通常の住宅ローンよりも金利が高いという点でしょう。実は民間の金融機関で提供されている一般的なローンよりも、**2%~4%以上**も高い金利が設定されています。

## マイナス金利の時代ではかなり高い金利

大手都市銀行の金利と比較してみると変動金利で年**3.275%**、10年固定で**4.050%**ですのでネット銀行などの通常住宅ローンと比較してみると金利の高さが一目瞭然です。現在のマイナス金利からはおよそ考えられないレベルの利率が適用されていますので、あまりの金利差にびっくりした方も多いのではないでしょうか。現在の金利はおおむね変動金利が**0.6%**前後で、10年固定金利も**1.0%**前後ですから逆に利用するのを敬遠したくなりますね。したがってセカンドハウス購入時にセカンド住宅ローンを利用するのはおすすめでできないと言えます。

## フラット 35 もセカンドハウスの購入に利用できる

セカンドハウスの購入で利用できるもう一つの住宅ローンが**フラット 35**です。

フラット 35 は**住宅金融支援機構**と民間の金融機関が提携しているローンで、国の機関が提供している住宅ローンであるため、最長 35 年の固定金利でも低い利率での借り入れを実現しています。

## フラット 35 は金利が安くて通常のローンよりもおすすめ

フラット 35 は一般的に通常の住宅購入に利用する 경우가ほとんどですが、実はセカンドハウスの購入にも利用することができます。つまりすでにローンで住宅を購入している場合でも、併用してローンを組むことができるというわけです。さらにセカンド住宅ローンのように特別金利が高くなるということもなく、セカンドハウスの購入であっても通常と同じ金利で借り入れすることが可能です。ただしフラット 35 は団体信用生命保険が**任意加入**となっており、保険を付ける場合は**0.3%の金利上乘せ**となります。金利はもちろんです。保証料や保険料といった諸費用と総返済額を見た上で借り入れを検討するようにしましょう。

## セカンドハウスとは？」税制・税金の優遇措置を受けつつリゾートライフを満喫する方法

セカンドハウスは、「別荘」と同じような意味合い語られることが多いのですが、実は、税制上では**まったく別なもの**として明確に定義されています。「セカンドハウス」として認められた場合のメリットについてご紹介したいと思います。これに認められれば、住まいに関する税制面での優遇を受けることができる場合があります。

### 税制面での優遇措置、具体的にはどんなものがある？

では、セカンドハウスを取得した際に受けられる優遇措置にはどのようなものがあるのでしょうか？ 次に代表的な例を挙げてみたいと思います。**固定資産税の減額**固定資産税は、その年の1月1日の時点で住居用の土地や建物などの資産を保有している人に対して課税される市町村税です。固定資産税課税台帳に登録されている価格で、標準税率は1.4%とされています。

(各市町村によって違いがあるため、取得される土地建物がある市町村にあらかじめ確認をすることをオススメします)

ただし、面積が200m<sup>2</sup>以下(小規模住宅用地)なら固定資産税課税台帳に登録されている価格の1/6、200m<sup>2</sup>を超える場合なら1/3に減額される特例があります。

## 都市計画税の軽減措置

セカンドハウスが市街化区域にある場合は、都市開発事業や土地区画整理事業のために「都市計画税」が課税されます。これについても、200m<sup>2</sup>以下（小規模住宅用地）については固定資産税課税台帳に登録されている価格の1/3、200m<sup>2</sup>を超える場合なら2/3に減額されます。もし「検討している別荘はセカンドハウスとなり得るかもしれない」と感じられたら、要件が満たされるかどうか、普段取引のある税理士さんや、都道府県の窓口でまずは相談してみましょう。

ただし、忘れてはならないポイントがあります。

それは、セカンドハウスの優遇措置を受けるための手続きとして、**別荘取得後の60日以内に都道府県税事務所へ申請**する必要がある、ということです。この手続き方法についても各都道府県によって違いがあるため、気になる方は事前に、取得後でも可能な限り早く都道府県税事務所へ相談に行かれることをオススメします。

---



## 住宅ローンとフラット35の違い

30歳 年収400万円 返済期間35年  
元利均等返済方式 ボーナス返済なし  
他に借り入れはなし

金融機関／ローン商品	条件
A銀行	当初固定金利（固定金利期間10年） 適用金利0.7%（当初金利引き下げ1.4%） 返済比率35%以内 審査金利3.5%と仮定 全期間固定金利
【フラット35】	適用金利1.54%（融資率90%以下）＝審査金利 返済比率要件：年収400万円以上 35%以内 ※取扱金融機関の提供する金利で最も多い金利

### <借入金額100万円あたりの月返済額 元利均等返済方式>

金利	0.7%	1.54%	3.5%
35年	2,685円	3,081円	4,132円

まず、どちらのパターンも返済比率は35%以内なので、年間返済額を400万円×35%＝140万円以内、月額返済額を約11万6,600円に抑える必要があります。A銀行で借り入れをする場合、借入限度額を計算する際の金利は、適用金利の0.7%ではなく審査金利の3.5%を使います。

したがって、返済比率から見た借入限度額は、 $11万6,600円 \div 4,132円 \times 100万円 = 約2,820万円$ （10万円以下切捨）となります。

一方で、【フラット35】で借り入れした場合、実際に適用される1.54%をそのまま借入限度額を計算する際に使いますので、

$11万6,600円 \div 3,081円 \times 100万円 = 約3,780万円$ （10万円以下切捨）が借入限度額です。

	適用金利	審査金利	返済比率	借入限度額
A銀行	0.7%	3.5%	35%以内	約2,820万円
【フラット35】	1.54%	1.54%	35%以内	約3,780万円

なお、現在のような低金利の状況下では、事例でもわかるように【フラット35】で借り入れをした方が借入限度額は多くなるので、民間金融機関での借入

金額が希望に足りない場合には、【フラット35】を選ぶという選択もあるでしょう。

## フラット35あるいは投資ローンを利用する場合

### ローンシュミレーション

借入6000万円

元利均等35年 金利1.54%

月支払い 184444円

年間支払い 2213328円

借入4000万円

元利均等30年 金利1.54%

月支払い 123259円

年間支払い 1479108円