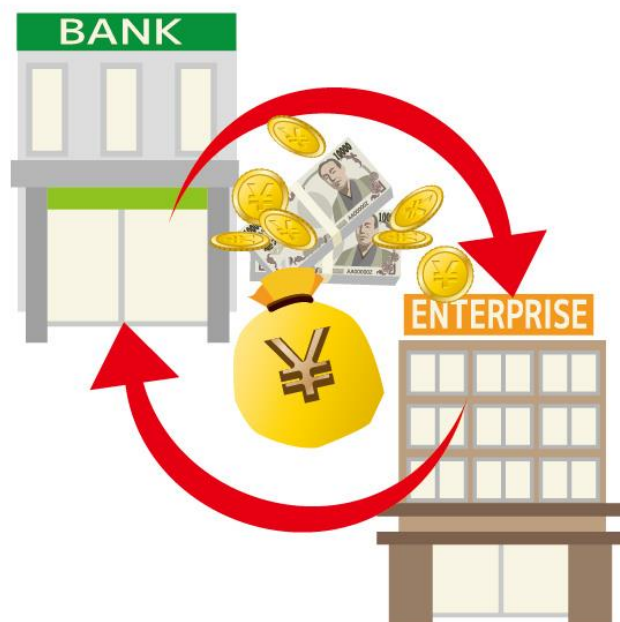


大家さん大学

大家さんのための

「資金調達、金融機関」のはなし

金融機関の選定、金利の選び方
(元利・元金均等、固定・変動金利、経費関連)



1. 大家さんの資金調達先

都市銀行（メガバンク）

信託銀行

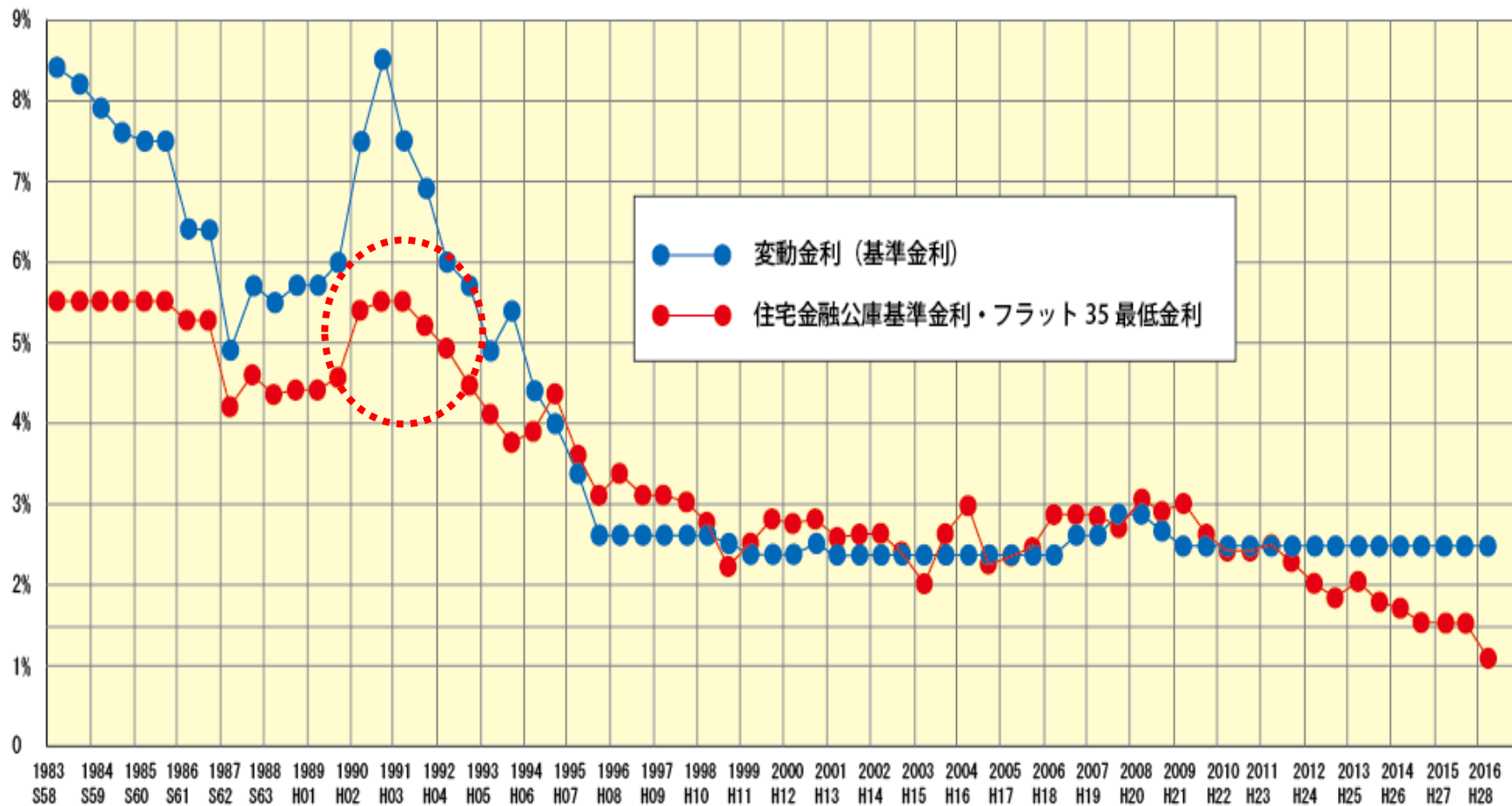
地方銀行

信用金庫・信用組合

国民金融公庫・住宅公社

2.日本の住宅ローン 過去の金利変遷

住宅ローンの金利推移



3.G20各国の政策金利 (2020.8.26独自調査)

日本 -0.50% -

EU (欧州連合) 0.50% Up

フランス 0.50% Up

ドイツ 0.50% UP

イタリア 0.50% Up

イギリス 1.75% Up

オーストラリア 1.85% Up

アメリカ 2.25% Up

カナダ 2.50% Up

サウジアラビア 2.50% Up

韓国 2.50% Up

中国 3.650% Down

インドネシア 3.75% Up

インド 5.40% UP

南アフリカ 5.50% Down

ロシア 8.00% Down

メキシコ 8.50% Up

トルコ 13.00% Down

ブラジル 13.25% Up

アルゼンチン 60.00% Up

4.世界の金利情勢

長短金利、主要5ヵ国逆転

インフレ抑制利上げ加速映す

世界景気に後退の兆し

米国や英国など主要5ヵ国で短期の国債利回り（金利）が長期の利回りを上回る「逆イールド」が発生した。景気後退のサインとされ、5ヵ国での発生はデータを遡れる2005年以降で初めて。各国の中央銀行がインフレ抑制のため歴史的なペースで利上げを進めるなか、世界の債券市場で景気後退の懸念が強まっている。

8月に入り、G10と呼ばれる信用不安が広がった07年5月でも4ヵ国の同時発生にとどまった。

今回の逆イールドは7月上旬に米国、スウェーデン、カナダの3ヵ国で発生。8月5日頃に10年金利が3・3%台に低下したニュージーランドが、15日には2年金利が2%台に上昇した英国が加わった。ニュージーラ

▼逆イールド 満期までの期間の短い債券の利回り（金利）が、長い債券の利回りを上回ること。通常、債券は償還までの期間が長いほどリスクが高くなるため利回りが高くなる。長期国債は将来

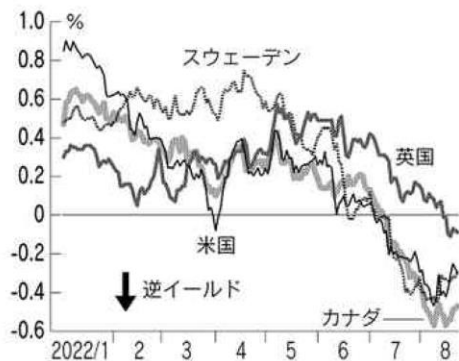
の経済見通しが悪くなると思われるため金利が低下する。短期国債の金利は金融政策の影響を受けやすい。利上げによって景気悪化が懸念される局面では逆転現象が起きやすい。

2番目に大きいのが米国で金利差は0・3%にのぼる。一時0・5%程度とIT（情報技術）バブルが崩壊した2000年以来で最大となった。24日はインフレの高止まりが上昇した。

長短金利差が最も大きいのがカナダだ。足元の2年債と10年債の利回り差は0・4%にのぼる。7月に中銀が通常の4倍に当たる1%の利上げを決定。米国を上回る利上げ幅に政策金利の影響を受けやすい2年債の利回りが上昇した。

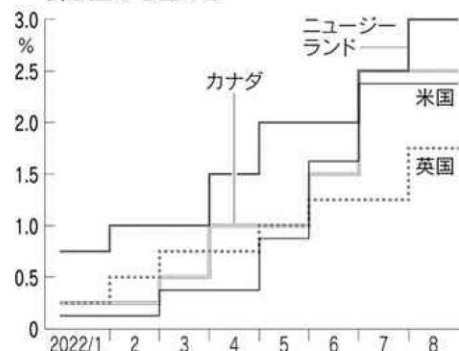
このため英国の2年債利回りは8月に入って上昇を続け、08年以来となる3%台が目前に迫る。スウェーデンの中銀も現在0・75%の政策金利を2%に近い水準まで引き

複数の主要国が逆イールドに陥っている



(注) 10年と2年の金利差推移

各国中銀は連続かつ大幅な政策金利の引き上げを進める



(注) 米国はフェデラルファンド金利の上下限の中間値

5.返済方法の違い

元利均等返済と元金均等返済の特徴

	メリット	デメリット
元利均等返済	- 返済額（元金＋利息）が一定のため、返済計画が立てやすくなります。 - 元金均等返済に比べて、返済開始当初の返済額を少なくすることができます。	- 同じ借入期間の場合、元金均等返済よりも総返済額が多くなります。 - 借入金残高の減り方が遅くなります。
元金均等返済	- 返済額（元金＋利息）は返済が進むにつれ少なくなっていくます。 - 元利均等返済に比べて、元金の減少が早いため、同じ借入期間の場合、元利均等返済よりも総返済額は少なくなります。	返済開始当初の返済額が最も高いため、当初の返済負担が重く、借入時に必要な収入も高くなります。

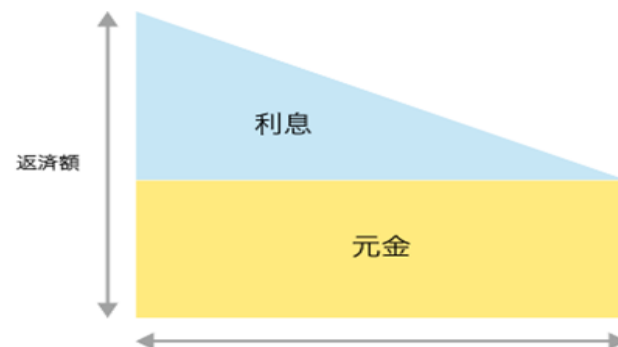
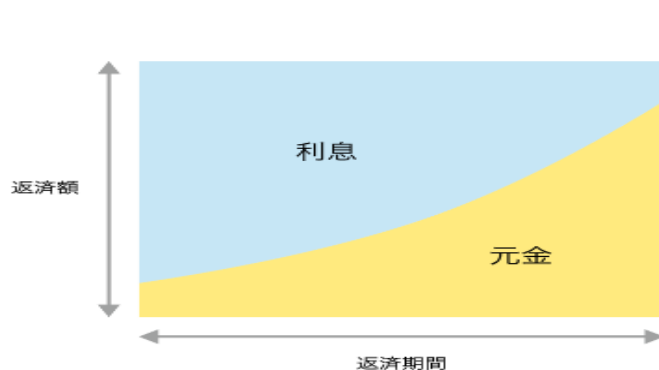
6.元利均等と元金均等の比較

■借入額 2,000万円

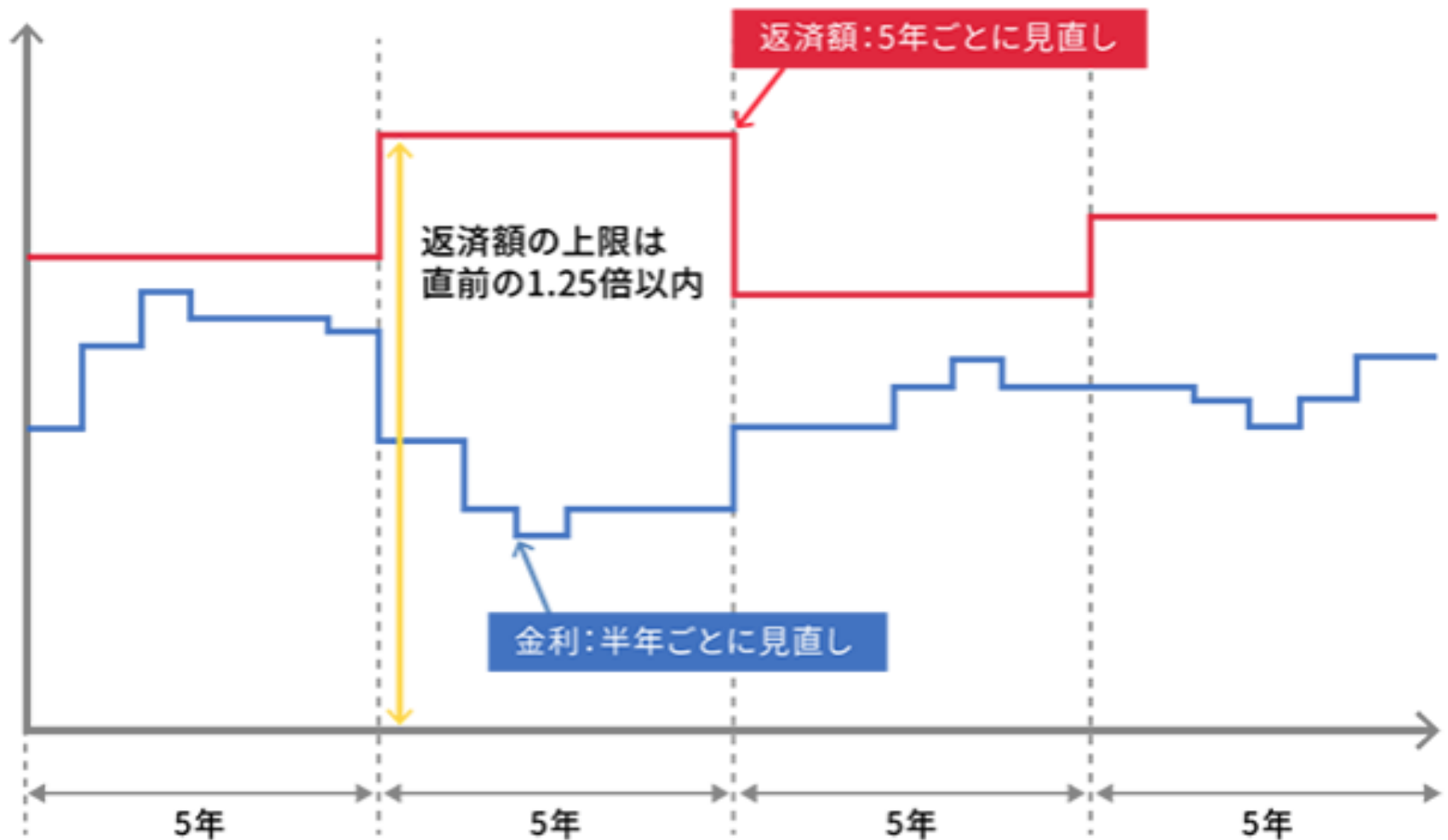
■固定金利 年1.5%

■借入期間 30年

	元 利 均 等				元 金 均 等			
	毎月返済	元金部分	利息部分	借入残高	毎月返済	元金部分	利息部分	借入残高
1年目（12回目）	69,024	44,643	24,381	19,468,058	79,791	55,555	24,236	19,333,340
5年目（60回目）	69,024	47,392	21,632	17,258,727	76,475	55,555	20,902	16,666,700
10年目（120回目）	69,024	51,081	17,943	14,304,092	72,291	55,555	16,736	13,333,400
15年目（180回目）	69,024	55,056	13,968	11,119,489	68,124	55,555	12,569	10,000,100
20年目（240回目）	69,024	59,342	9,682	7,687,015	63,957	55,555	8,402	6,666,800
25年目（300回目）	69,024	63,960	5,064	3,987,379	59,791	55,555	4,236	3,333,500
合計	24,848,640		4,848,426		24,512,368		4,512,368	



7.変動金利のしくみ



8.固定金利と変動金利（メリット・デメリット）

	メリット	デメリット
変動金利	・金利水準が低め ・市場の金利が低くなったときには借入金利も連動して下がる ・いつでも他の金利タイプへ変更できる	・市場の金利が上がると借入金利も連動して上がる ・金利の動向次第で返済総額が変わるため、返済計画を立てにくい
全期間固定金利	・返済計画を立てやすい ・市場の金利が上昇したときにも借入金利が変わらない	・金利水準が高め ・市場の金利が下がっても借入金利は下らない ・他の金利タイプへの変更はできない
固定金利期間選択	・金利が全期間固定より低め ・一定期間にわたり返済額が固定されるので返済計画を立てやすい	・固定期間が終了すると金利が変動する ・固定期間中は市場の金利が下がっても借入金利は下らない

9.最近の情勢（住宅ローン）

住宅ローン、変動型一段と

メガ銀で8割超、固定と金利差

借り換え需要獲得競争

住宅ローンの変動金利の人気の止まらない。メガバンクの新規ローンのうち変動を選ぶ割合は6月時点で平均約84%に達した。世界の金利に連動して日本の長期金利も上昇したが、金利を固定する安心感より変動金利の低さを選択している。新型コロナウイルス禍で家計の見直し機運が高まり、借り換え需要は強い。ネット銀行を交えた競争が激化し、各行が相次ぎキャンペーンを打ち出していることも後押ししている。

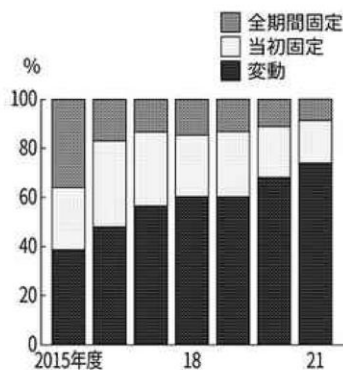
メガバンク3行の単純期間固定では1〜2%程度平均では、変動型の利用度だ。一方、日銀の政策金利に連動する変動金利は6月時点で約84%と前年同月から1.5%上昇した。住宅金融支援機構の4月の住宅ローン利用者調査で変動型は73.9%と、2007年度の調査開始後初めて7割を超えた。メガ3行の動向から5月以降も変動の需要が強いとみられる。長期金利に連動する固定金利は上昇傾向が続き、現在10年固定であれば1%前後、超長期の全

住宅ローンはここに着目され、借り換えが注目を集めた。金利が安いプランに変更して毎月の返済額を減らしたい人などが借り換えを検討する。りそな銀行では新規の変動金利は年0.47%だが借り換え支援サービスの「KARIKARU（カリカル）」と提携し、利用者拡大を狙う。新生銀

も6月から借り換え向けの変動金利を最大0.1%下げている。住宅ローン比較サイトのモゲチェックでは、借り換えサービスの利用者数が7月は前年同月比1.7倍に増えた。8月に入り事前審査を申し込んだ人はりそなや新生、auじぶん銀行、PayPay銀行といった金利キャンペーンを打ち出した4行に集中し、全体の7割超を占める。3カ月前の51%から大幅に増え、お得感を前面に出して利用者を誘導している。

金利優遇で借り換え需要狙う	
みずほ銀	ネット経由の変動金利は最低0.375%とネット銀並みの低水準
りそな銀	ネット経由で9月まで借り換えの金利引き下げ。公式アプリ利用が条件
新生銀	12月までの借り換え申し込みで金利や事務手数料を優遇
PayPay銀	9月まで借り換えの変動金利を0.05%引き下げ
auじぶん銀	変動と35年固定で9月まで引き下げ

変動金利の増加傾向が続く



（出所）住宅金融支援機構の利用者調査

高と金利上昇を受け、国

10.借入の際の経費

- ・ 融資取扱手数料（不動産担保評価費用）
 - ・ 印紙代
 - ・ 抵当権設定費用（登録免許税）
 - ・ 同 司法書士手数料
-
- ・ 一部繰上返済手数料
 - ・ 全額繰上返済手数料（違約金の場合も）
 - ・ 司法書士手数料（抵当権抹消時）

11.金融機関でお聴きしたお話

アパートローン審査（借換含）の留意点

- ・ 物件の担保評価（立地評価）
- ・ 事業収支（市場性、賃料相場）
- ・ 利回6%以上 ←満たない分は自己資金
- ・ 生活原資とは別であること
- ・ 稟議書に「相続税対策」と書けない
- ・ 事業継承者がいること

- ・ 金利は上昇基調

ご視聴頂き、ありがとうございました

ご質問ご相談は
下記にて承ります

電話:03-3400-8620

メール:soudanbu@tojukyo.net