

金利上昇局面から考える賃貸経営

「近年の社会情勢予測は困難！
資金計画と借入戦略で金利上昇時代を生き抜く」

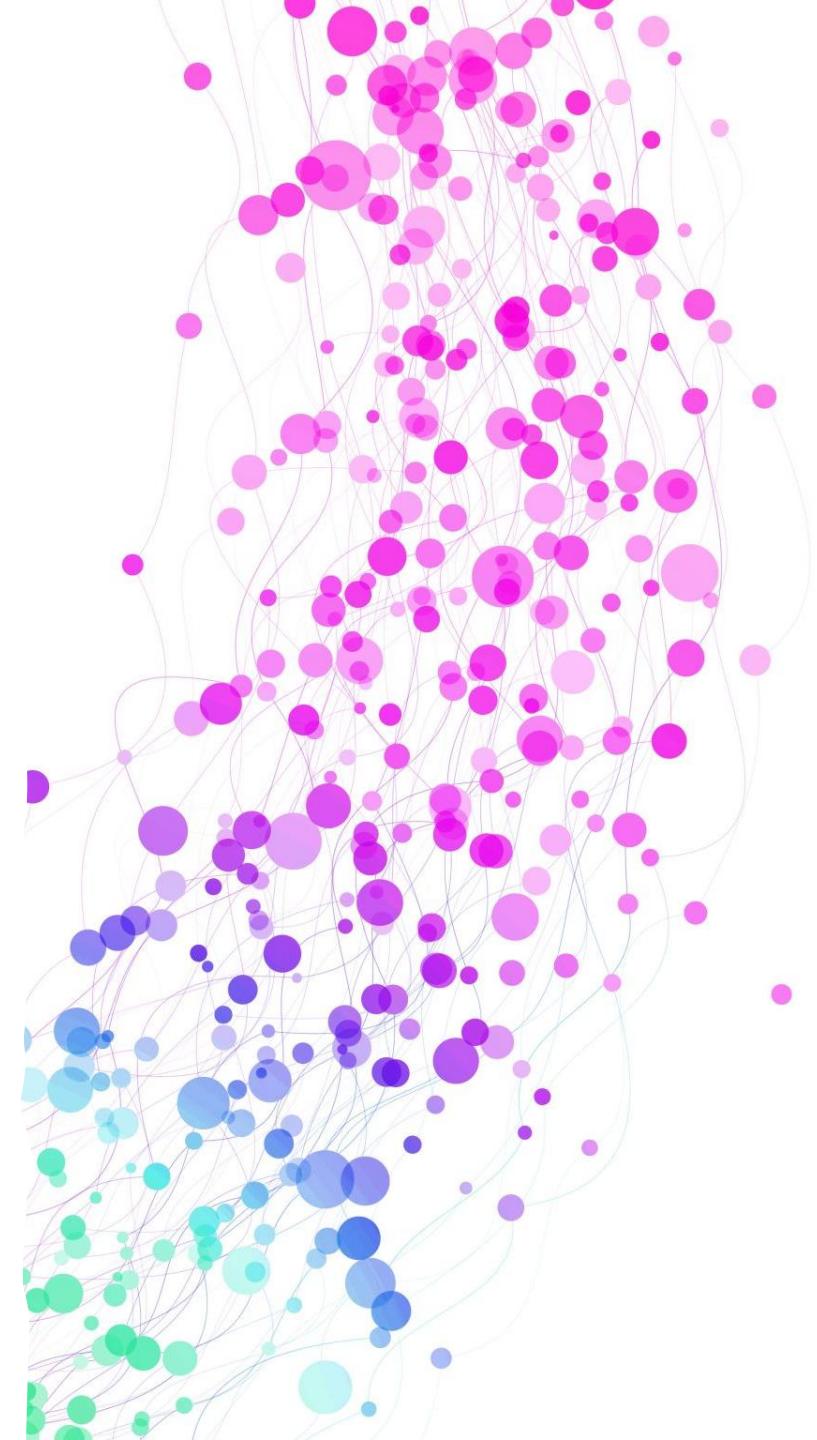
～金利上昇の動向～

～金利上昇に負けないキャッシュフロー戦略・考え方～



公益社団法人 東京共同住宅協会
03-3400-8620 (事務局)

相談部相談員 横山 嶺



金利情勢等について

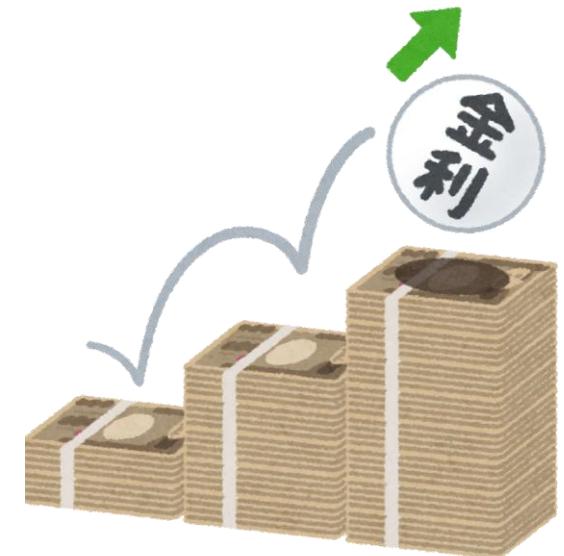
現在の金利動向

【日本の状況】

- 長期金利（10年国債利回り）は1.0%を超え、約11年ぶりの高水準へ。
- 日銀は2024年3月にマイナス金利政策を解除し、段階的に金融緩和からの「正常化」を進めています。
- インフレが継続しており、賃金上昇も見られるため、日銀は追加利上げの可能性を示唆しています。
- NEW→新政権誕生による、今後の政策に注目。**

【海外の状況】

- 米国：政策金利は高水準で据え置かれているが、インフレ鈍化により**2026年に利下げ転換の可能性**が取り沙汰されています。
- 欧州：景気減速の懸念から、**早期利下げの圧力**が強まっています。
- 各国の中央銀行は「インフレとの戦い」と「景気後退のリスク」の間で難しい舵取りを迫られている。



アパートローン金利相場（2025年10月）

※あくまでも店頭金利水準のため、取引状況により実際の金利は異なります。

金融機関種別	変動金利（年）	10年固定金利（年）	特徴
メガバンク（都市銀行）	1.0% ~ 2.5%	2.2% ~ 3.0%	全国対応、審査厳格、低金利
地方銀行	2.0% ~ 4.0%	2.5% ~ 3.5%	地域密着、融資条件柔軟
信用金庫・信用組合	2.5% ~ 4.5%	3.0% ~ 4.5%	地域密着、融資条件柔軟
ノンバンク	3.0% ~ 5.0%	4.0% ~ 5.5%	審査柔軟、融資スピード速い
JAバンク（農協）	2.0% ~ 3.0%	2.5% ~ 3.5%	農業従事者優遇、地域密着

不動産経営上の参考 金利基準について

住宅ローンやアパートローンを組む上での基準となるのは、日本銀行（日銀）が公表している

「短期プライムレート」

「長期プライムレート」

が基準となることが多いです。

短期プライムレート 長期プライムレート

融資期間	1年未満	1年以上
金利	低い	高い
金利の変動	緩やか	激しい
金利の決定要因	金融機関が金利を決定	国債利回りと連動
影響金利	主に 変動金利 に影響	主に 固定金利 に影響

アパート建築金額相場（直近）

※建築する場所や、依頼するメーカーによって坪単価は変動しますので注意が必要。

構造別 坪単価の相場

木造	坪単価：92万～104万円
軽量鉄骨造	坪単価：92万～108万円
重量鉄骨造	坪単価：110万～140万円
鉄筋コンクリート造	坪単価：110万～

利回りについて

収益物件を建築・購入する際の一つの指標として、物件の利回りを確認する方法があります。利回りには、大きく分類すると以下の2種類があります。

①表面利回り

定 義：物件の年間賃料収入を物件価格で割ったもの。

簡単に言うと、購入価格に対してどれだけの収入が得られるかの割合（%）を示します。

計算式：表面利回り = (年間賃料収入 ÷ 物件価格) × 100

特 徴：経費（管理費・修繕費・空室リスク・税金など）を考慮しないため、実際の手取り収益とは異なります。**投資の「目安」として使われることが多いです。**

②実質利回り ※NOI利回り（ネット利回り）

定 義：物件の年間賃料収入から経費を差し引いた「実際の手取り収入」を物件価格で割ったもの。

つまり、経費を差し引いた後の純粋な収益率を示します。

計算式：実質利回り = (年間賃料収入 - 経費) ÷ 物件価格 × 100

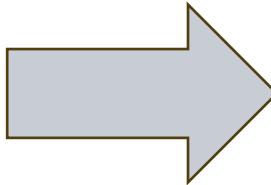
特 徴：管理費、修繕費、固定資産税、空室リスクなどを差し引いて計算するため、実際の利益に近い指標です。**投資判断により正確な情報を与えます。**

計算例

A : 総建築費または購入物件価格
→ 20,000万円

B : 年間収入（賃料、共益費）
→ 1,200万円

C : 年間経費
→ 800万円



表面利回り

$$B \div A \times 100 = \underline{\underline{6.0\%}}$$

実質利回り

$$(B - C) \div A \times 100 = \underline{\underline{2.0\%}}$$

※実質手取り400万円/年（所得税等除く）

経費例（参考）

借入金返済（元利金）、固定資産税・都市計画税、公共料金（共用部）、CATV、インターネット、WIFI、EV保守点検料、消防設備点検料、火災保険料、管理委託費、修繕積立金 etc...

上記の場合、表面利回り基準の場合は、16年～17年で原価回収できるように見えますが、実質利回り基準の場合は、50年程度の期間を要することとなります。

相続対策・所得向上・短期的な保有（キャピタルゲイン目的）等、何を目的にするかを事前に明確にすることも大事です。

利回りの向上を図るために

①建築費・購入物件の見直し

建築の場合…建築会社、構造（RC・鉄骨造・木造）、諸費用の見直し。

購入の場合…購入物件、価格交渉が可能か否か。

②賃料の見直し

エリアの特性や社会情勢（インバウンド等）を加味した計画変更により、賃料アップが可能かの検証。

※住居系、店舗・事務所、宿泊系の選定

③金利の低い金融機関の選定

条件が良くなる場合が多いのはメインバンクですが、2～3か所比較ができるのが望ましいです。

金融機関の評価方法について

賃貸経営を行うオーナー様の多くが、自己資金だけではなく、銀行などの金融機関からの融資を利用します。金融機関としてはどの部分を審査基準として重要視しているのでしょうか。

審査ポイントは大きく3つ+aに分類されます

以前

- ① 担保
- ② 保証
- ③ 総合収支



現在

- ① 単体収支
- ② 担保
- ③ 保証



優先度

※ +a 人柄、金融機関との取引歴等

以前は、担保・保証が重要視されていましたが、現在は物件の単体収支が重要視される傾向があります。

背景

- ・リーマンショック等による不動産価格の下落
 - ・中小企業への融資に対する、過度な保証人への依存
- ※不動産賃貸業を行う個人事業主も該当



返済割合が、所有物件全体での割合なのか、物件単体での割合なのかによって審査が通らない場合があるので注意！

仮に金融機関での返済割合審査基準が75%以内の場合

- A 全体での返済割合：45%
- B 単体での返済割合：80%



上記だと単体での不動産事業が成り立っておらず融資ができないといったことがあります。

相続対策のために上記Aパターンで借入の打診をしても、単体収支が合わないと厳しいということとなります。

オーナーさんの中には、全体での収支が合っているのに、なぜダメなのかと思う方がいらっしゃるかと思います。



なぜなのか

それは、相続後の分割によっては、経営が成り立たなくなってしまうリスクがあるからです。

そこで大事になってくることは

- ①相続税対策だからといって、無理な計画を行わない。
- ②金融機関との実績を構築する。
※取引実績や家族構成、相続後のプランなどを事前に相談することによって審査が通るケースがあります。
理由：一見の顧客よりも経済状況が把握しやすい。
- ③相続人や事業承継者とよく将来についての話し合いを行う。



ご清聴ありがとうございました。