

2. テーマ「融資」

不動産投資をするうえで、「融資」に着目していきます。

ここでは銀行の審査ポイントや返済方法について学びます。また自分で「不動産評価を算出できる」ようになり、銀行目線での物件査定や担保評価を知ることができます。

こんな質問にお答えします

- ・〇〇銀行へ打診したけど、この条件って良いのでしょうか？
- ・50歳からでも不動産融資はいけるのでしょうか？
- ・35年の住宅ローンは果たして良いのか？

用語解説クイズ（1問1答）

DAY1.

○銀行ローンの返済（元金）

質問①

月12万円の家賃が入る物件Aのファミリーマンション1室を3,000万円で購入しました。

Q1. 30年ローンを組んだ場合の月々の元金の返済額はいくらでしょうか？

$3,000 \div 30 = 100$ 万円／年（元金）

$100 \div 12 = 8.3$ 万円（月々）

<Tips>元金（がんきん）とは？

借入総額÷ローン年数＝元金の返済額

住宅ローンなどで、実際に借りた金額のことをいいます。金銭の貸借や預金で、その利子を含まない、直接貸したり借りたりした金額のことです。

DAY2

○銀行ローンの返済（金利）

質問②

月12万円の家賃が入る物件Aのファミリーマンション1室を3,000万円で購入しました。

30年間の返済期間、金利1%の条件でローンを組んだ場合、

Q2. 1年目の月々の元金と金利の返済額はいくらでしょうか？

$3,000 \times 1\% = 30$ 万円／年（金利）

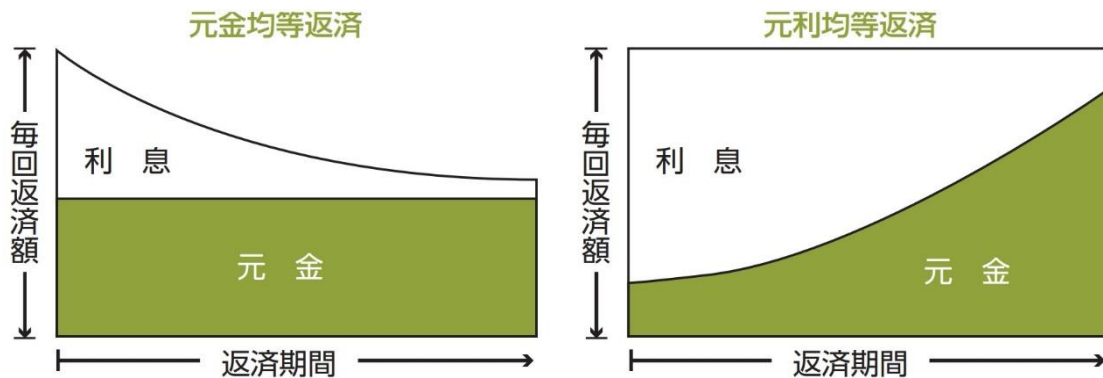
$30 \div 12 = 2.5$ 万円（月々）

<Tips>金利（きんり）とは？

借入総額×金利＝金利の返済額

お金を貸したり借りたりした時の利息や利子のことをいいます。ローンの返済金額は、元金と、元金に対する利息からなります。

解説：銀行ローンの返済方法について



「元金均等返済（がんきんきんとうへんさい）」について

「元金均等返済」とは、事業ローンなどのローンの返済方式の一つ。元金の返済額を一定額にする返済方法です。利息は元金の残高に応じてかかるため、当初は返済支払額が大きいが、返済が進むにつれて残高と利息が少なくなります。元金が毎年均等に減るため、元利均等返済と比較すると利息総額（＝返済総額）が少ないという結果となります。

「元利均等返済（がんりきんとうへんさい）」について

「元利均等返済」とは、サラリーマンなどへの住宅ローンの返済方式の一つ。元金と利息の合計を一定額にする返済方法です。毎月の返済額を一定にするうえで、当初は利息の返済割合が大きく、元金の返済割合が少なくなります。毎月の返済額が一定であるために計画は立てやすいが、結果として借入当初の期間は利息を多く払うために、元金の減りは遅くなります。借入完済までの期間を長く設定できる一方、元金均等返済と比較すると利息総額（＝返済総額）が多くなります。

DAY3

○不動産評価（土地）

質問③

132 m²（40 坪）の土地を 2,500 万円で購入しました。

Q3-1. m²あたりの土地値はいくらでしょうか？

Q3-2. また坪あたりの土地値はいくらでしょうか？

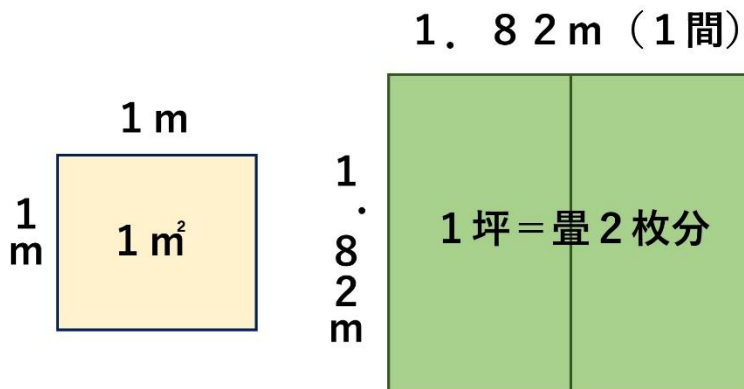
$$2,500 \div 132 \text{ (m}^2\text{)} = 19 \text{ 万円}$$

$$2,500 \div 40 \text{ (坪)} = 62.5 \text{ 万円}$$

<Tips> 土地価格の算出方法

売買金額 ÷ 土地面積 = 1 m²あたり単価

解説：坪（つぼ）とは？



<Tips> 1坪とは？

$1\text{ m} \times 1\text{ m} = 1\text{ m}^2$ （へいべい）といいます。

$1\text{ m}^2 \div 0.3025 \text{ 坪（つぼ）}$ あるいは $1\text{ 坪} \div 3.3\text{ m}^2$ （へいべい）

1坪は畳2畳分です。

DAY4

○不動産評価（建物）

質問④

一軒家を建てました。延べ床 200 m^2 （60坪）で建築費は坪あたり50万円でした。

Q4. 建物の建築費はいくらでしょうか？

$60\text{（坪）} \times 50\text{（坪）} = 3,000\text{ 万円}$

<Tips> 建物価格の算出方法

建築費総額 = 延べ床面積（坪）× 建築坪単価（坪）

DAY5

○不動産評価（土地+建物）

一軒家を建てました。土地の公的評価（路線価÷0.8）は15万円／ m^2 、建物評価は3,000万円でした。

Q5-1. 土地の評価はいくらでしょうか？

Q5-2. 土地と建物の評価の総額はいくらでしょうか？

$132\text{ m}^2 \times 15\text{ 万円} / \text{m}^2 = 1,980\text{ 万円}$

$1,980\text{ 万円} + 3,000\text{ 万円} = 4,980\text{ 万円}$

<Tips> 不動産評価（積算価格）の算出方法

不動産評価（積算価格） = 土地価格 + 建物価格



DAY6

○建物の耐用年数（目安）

建物の法定耐用年数（建物の耐久年数の目安）について、（１）～（４）にあてはまる年数を①～⑨の中から選びなさい。

（１）軽量鉄骨造 （２）木造 （３）鉄骨造 （４）鉄筋コンクリート

①15年 ②19年 ③22年 ④25年 ⑤30年 ⑥34年 ⑦40年 ⑧47年

（１）②（２）③（３）⑥（４）⑧

<Tips>建物の法定耐用年数とは？

国の設定によって建物の種類や構造、用途によって一律に決められており、法定耐用年数によって建物の価値を判定することが一般的です。①は設備等、②は軽量鉄骨、③は木造、⑥は鉄骨造、⑧は鉄筋コンクリートと覚えておきましょう。

○建物の耐用年数（残存）

DAY7

築20年の鉄筋コンクリート造のマンションを購入しようと検討しています。

Q7. 銀行ローンの返済年数の目安として何年残っていると計算できるでしょうか？

47-20=27年

<Tips>建物の残存耐用年数とは？

建物の残存耐用年数＝法定耐用年数－経過年数（築年数）

銀行査定においては、建物の耐用年数の残存期間を、銀行ローンの返済年数と結びつけることが一般的です。