TM FUDOSAN / OWNER SUPPORT

賃貸経営と融資の考え方

返済方法と資金繰りを比べる



株式会社TM不動産

融資は、返済後の手残りで考える

家賃収入から、返済や運営に必要な支出を差し引きます

収入

家賃収入は、空室や滞納によって変動します。

支出

借入返済、管理費、保険料、税金、修繕費など。

※ 税金や支出の範囲は物件・個別事情により異なります。

返済方法は大きく二つ

同じ借入額・金利・期間でも、返済の進み方が異なります

元利均等返済

金利が一定なら毎月の返済額は原則一定。初期の負担を抑えやすい。

元金均等返済

毎月の元金返済額が一定。初回の返済額は大きく、徐々に減ります。

※ 商品によって計算方法や金利変更時の扱いは異なります。

同じ条件で比較する

借入5,000万円・年2.0%・20年・毎月返済の仮定

元利均等	毎月 約25.3万円
元金均等	初回 約29.2万円 最終回 約20.9万円

当初の返済負担と、元金の減り方を比べます。

※ 金利は20年間一定。賞与払い・手数料・税金は考慮していません。

総返済額と利息の目安

前ページと同じ仮定で、20年間の合計を比較

元利均等	約6,071万円	利息 約1,071万円
元金均等	約6,004万円	利息 約1,004万円

元金均等は当初の負担が大きい一方、元金の減少は早くなります。

※ 端数を丸めた概算です。同じ金利・期間・返済開始を仮定。

金利が変わるときに確認する

返済額の見直し時期や方法は、契約によって異なります

毎月の返済額

金利変更が、いつ・どのように返済額へ反映されるか。

元金と利息の内訳

返済額がすぐ変わらなくても、利息の割合が増える場合があります。

※ 数値は試算例です。実際の条件や費用は金融機関へご確認ください。

金利1%上昇の影響

借入残高が1億円の場合の単純な試算

年間利息

1億円 × 1% ＝ 約100万円の増加。

試算の前提

残高が1年間変わらず、金利が1ポイント上がると仮定。

※ 実際は返済で残高が減り、金利の変更時期や条件によって異なります。

融資の種類と条件

金利だけでなく、借入れ全体の条件を比べます

プロパー融資

保証協会等を付けず、金融機関が審査して貸す融資。

約束と手数料

財務報告などの条件や、融資時・管理の手数料が付く場合も。

※ 条件や費用は金融機関と契約によって異なります。

借り換えは総額で比べる

金利差だけでなく、変更にかかる費用と残りの期間を確認

必要な費用

事務手数料、保証料、登記費用、既存借入れの返済手数料など。

比較する条件

返済予定、残高、残り期間、金利の種類や変更条件。

※ 数値は試算例です。実際の条件や費用は金融機関へご確認ください。

資金繰りに余裕を持たせる

現在の返済だけでなく、将来の変化も見込んでおきます

空室・修繕

家賃収入が減る月や、急な修理費を想定します。

手元資金

繰上返済の前に、当面の運転資金や修繕予定も確認。

※ どの程度の資金が必要かは、物件や経営状況により異なります。

金融機関へ相談するとき

現在の借入れと物件の数字をそろえます

用意するもの

返済予定表、借入残高、収支、今後の修繕予定。

質問すること

金利の見直し時期、手数料、借換えや繰上返済の条件。

※ 数値は試算例です。実際の条件や費用は金融機関へご確認ください。

物件に合わせて資金計画を

希望する収益と、無理なく返せる条件を一緒に考えます

賃貸経営のご相談

株式会社TM不動産　072-344-9350

受付時間 9:00〜17:00

元記事を読む　コラム一覧　サービス一覧　お問い合わせ