

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅



マイナス金利の影響を受け、各金融機関の融資条件は緩和傾向にある。もはや住宅ローンでは収益が見込めなくなった金融機関は新たな貸出先として投資用不動産に着目しており、他の金融機関も新規参入しつつある。資金調達の選択肢が増えることは投資家にとって望ましいことなのだが、半面、さらなる物件価格の

高騰を招くことにもなり悩ましい。最近では選択肢が増えたことで「どのローンが良いのか?」といった相談も増えており、今回はローンを比較検討する際のポイントを解説したい。
融資条件を比較する指標に「K%(ローン定数)」「(以下、K%といふ)というものがある。「ローンコンスタント」とも呼ばれる

202 資金調達とローンコンスタント

K%(ローンコンスタント)
計算式=年間返済÷残債
借入に対する負担割合のこと
金利と借入期間で変わる

■1,000万円を2%で借りた場合

期間	年間返済額	K%
10年	1,104,161円	11.04%
20年	607,060円	6.07%
30年	443,543円	4.43%

1,000万円を借りた際の
金利・期間ごとの毎月返済額

金利	10年	20年	30年
1%	87,604円	45,989円	32,164円
2%	92,013円	50,588円	36,962円
3%	96,561円	55,460円	42,160円

金利が3倍になっても返済額は大きく変わらないが、期間が長くなると返済額は大幅に下がる

この指標は「借入残高に対する年間返済額の割合」のことで「年間返済額÷ローン借入額」で求めることができる。一般的なローンは元利均等方式による返済と
表のように金利が低くても期間が短ければK%は高くなり、金利が高くても期間が長ければK%は低くなる。判断として借入時のK

借入期間も大事な判断材料 金利よりも資金繰りに影響

なり、毎月の返済金は元金と利息に充当されていく。表は1000万円を借りた際の金利・期間ごとのK%と毎月の返済額の比較である。実は金利が3分の1になったところで返済額は月1万円も変わらない。一方で借入期間が3倍になれば、返済額は一気に4割程度となり、この差がキャッシュフローにつながる。期間が長くなることで総返済額は増えるが、投資の初期段階などでキャッシュフローを重視する場合はなるべく長期間で資金調達することをお勧めしたい。

CFネット不動産コンサルタント 吳山英明(CP M/CCIM) 吳山によるセミナーのご案内「アパート投資始める前に聴く話」9月3日(土)東京開催。詳しくはCFネットHPにて(<https://www.cfnet.co.jp/>)