

# ライフデザイン実践会

## 2014年2月14日～2月20日

### 公開質問の回答



#### 【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。  
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる  
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、  
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。  
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、  
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年2月20日

## 【質問1】 「元利均等と元金均等のどちらが不動産投資に適しているか？」

質問は「返済の方法が選べる場合、元利均等と元金均等のどちらが不動産投資に適しているか？」です。一般の銀行で融資を引く場合元利均等返済しか選べないことが多い中、公庫で借り入れる場合、元利均等と元金均等のどちらでも選択可能です。

私なりの考えとしては、

### <元金均等>

メリット 月の返済額が減っていく  
総返済額が少ない  
元金の減りが早い  
元金の残りが計算しやすい

デメリット 当初返済額が相対的に多い  
月の返済額が変動する

### <元利均等>

メリット・デメリット 上記の逆

かなり、ざっくりとした質問になってしまい申し訳ありませんが、ななころさんの所感をお聞かせください。よろしく願いいたします。

## 【回答1】

基礎的な内容ですが、とっても大切で重要なご質問ですね。質問者さんが挙げたメリット・デメリットにある通り、それぞれ一長一短があり、一概にどちらということとは言えません。もし元利 or 元金が選べるようでしたら、購入する物件や返済余力によって選択するといいかと思います。

私でしたら、まずは返済総額の少ない「元金均等」を選びます。やっぱり銀行への返済額が少ないにこしたことはないですからね。また、購入物件が好立地で収入が安定していて先を読みやすかったり、他の収入も含めて返済余力がある場合も「元金均等」を選びます。

しかし一方で、購入物件に癖があり、入居付けに苦戦するようだったり、修繕費などの経費がかかりそうな物件であれば、毎月の返済が一定である「元利均等」を選びます。

こういう物件は、購入初期にほんとうに手間がかかるんですよ。思わぬ出費もあつたりします。物件の収入が暴れ馬のように安定しないので、なるべく月の返済額が少なく、一定である「元利均等」を選んでおくと、比較的先を読みやすくなるからです。あとは節税目的で、あえて「元利均等」を選ぶこともあります。

以上のように、ケースバイケースによって、使い分けていくといいかなと思います。

## 【質問2】 「抵当権と根抵当権はどちらがうのでしょうか？」

抵当権と根抵当権はどちらがうのでしょうか？また、どちらとも選択できる場合は、どちらを選んだ方が良いでしょうか？

## 【回答2】

こちらも基礎的な内容ですが、とっても重要なお質問ですね。根抵当権といえば、極度額を設定し、その極度額までであれば、簡易な手続きで何度でも借り入れをすることができますというものです。

普通の抵当権であれば、借入するたびに登記をする必要がありますが、根抵当であれば、借入の度に登記する必要がありません。例えば、1000万円借りて、返済が進み、残高が800万円になっていたとすると、簡単な手続きで200万円を借りることができます。これは大きなメリットです。

一方、根抵当権には、もちろんデメリットもあります。まず一つ目のデメリットとしては、新たに他の銀行から融資を受ける場合、たとえ返済が進んでいたとしても、残高ではなく、設定した極度額で借入しているとみなされることがあるということです。カードローンと同じですね。これが、住宅ローンの借入時に引かかる可能性もあります。

次のデメリットとして、金融機関などによりますが、借入額の1.2倍の極度額を設定することが通常ようです。そのため、もちろん抵当権設定の登記費用も1.2倍かかってきます。

また別のデメリットとは、同じ金融機関から別の借り入れ（普通抵当権）があり、そちらの借入返済が困難になった場合、「根抵当権を設定している側」の不動産を売却し、そこから得られた資金で、「借入返済が困難になった側（普通抵当権）」の借入を返済をしなくてはなりません。ちょっと痛いですね。

以上のメリットデメリットを考えていくと、1000万円ぐらいの借り入れ（その人の資金背景にもよる）であれば、使い勝手のいい根抵当権で借入をするのもありだと思います。

### 【質問3】 「実売土地値の調べる方法 / 近隣の平均平米値の賃貸料金を調べる方法」

実売土地値を調べて見ようと思ったのですがどのようにするのが正解か教えていただけますか。近隣の平均平米値の賃貸料金の調べ方も指標としてあれば教えてください。どうぞよろしくお願いします。

### 【回答3】

土地の実売の値段を知ることは、更地での出口を考える上でもとても重要ですので、必ず購入前段階でチェックしておく必要があります。

実売の価格を調べる上で一番良いのは、レインズで成約事例を確認することです。ただ、レインズは業者しかみれませんし、成約事例が少ないエリアだとあまり参考になりません。

そこで、業者以外の人手でも、下記サイトからある程度の成約事例は検索可能です。不動産業者のデータベース（REINZ）を運営している機構の商品ですので、情報の提供度は曖昧にされていますが、参考にはなると思います。

- ・レインズマーケットインフォメーション

<http://www.contract.reins.or.jp/index.html>

また、国土交通省も同じようなシステムを公開しております。

- ・土地情報総合システム

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

その他に三井のリハウスも定点観測をして4半期ごとに発表しています。

- ・リハウスプライスリサーチ

[http://www.rehouse.co.jp/price\\_research/](http://www.rehouse.co.jp/price_research/)

以上のサイト等を参考にしつつ、あとはYahoo 不動産などで似たような立地や面積で、現在販売している土地を検索してみて、そこから多少割り引いた金額で考えるのが良いでしょう。

平均平米値の賃貸料金の調べ方についても、レインズで成約事例を参照するのが最も良い方法です。

ただ、それができない場合はアットホームなどの賃貸サイトの「地図で調べる」より、購入予定物件そばの同じような間取りの物件をいくつかピックアップしてリスト化し、募集平均賃料を求めて、多少割り引いた価格で考えるのが良いでしょう。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？  
みなさんの悩みや疑問が解消し、  
レベルアップにつながれば嬉しいです。  
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。  
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「[yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

#### ■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ