

## メガバンク・都市銀行のアパートローン金利比較

区分	メガバンク・都市銀行				
銀行名	日本政策金融公庫	みずほ銀行	三井住友銀行	りそな銀行	三菱東京UFJ銀行
本店所在地	東京	東京	東京	大阪	東京
融資限度額	～4800万	物件の担保評価次第	物件の担保評価次第	物件の担保評価次第	物件の担保評価次第
借入期間(融資期間)	10～15年以内(最長20年)	原則 RC:35年 SRC:34年 木造:22年 鉄骨:19年			
金利タイプ	固定金利型	連動金利型 固定金利選択型 固定金利型	変動金利 固定金利特約型		
固定金利10年	1.25～1.85%	3.10%	3.25%	3.15%	
変動金利	-	1～2%前半	1～2%前半	1～2%前半	1%～2%前半
返済方法	元金均等返済 元利均等返済 ステップ返済	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済	
繰り上げ返済	可能	原則不可 手数料支払い	原則不可	増額返済可	
保証人	不要	1名以上	1名以上	基本不要 (団信非加入の場合1名以上)	基本不要 (団信非加入の場合1名以上)
団信	任意 (金利上乘せ不明)	任意 (金利+0.3%)	任意 (金利+0.3%)	基本不要 (団信非加入の場合1名以上)	基本不要 (団信非加入の場合1名以上)
借り換え	-	可能	可能	可能	可能
弊社融資担当調べ 現在の銀行融資の状況	-	一時期アパートローンの融資をやっていたものの最近、また締まりつつある。出すとしても自己資金2割ほど入れる等の対応が必要	積算評価と収益還元法両方見てください。銀行積算が悪くても収益還元法が良ければそちらを配慮してくれる場合がある。自己資金1割で物件対応してくれる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資金15%入れる財力がある人を中心に融資を引いている模様</li> <li>・都内在住の方でも物件が地方にあれば貸してくれる場合もある。</li> <li>・特に、愛知県や滋賀県などあまり融資に積極的ではないと言われている箇所でも検討してくれる。</li> </ul>	<p>物件価格の15%の自己資金が必要。積極的に融資をしてくれる支店があるため。</p> <p>まずは、そこに持ち込み支店に振ってもらっている</p>
理想年収(あるといい年収)	特になし	1000万以上	1000万以上	1000万以上	1000万円以上
オススメの職業	特に指定なし	特に指定なし	特に指定なし	特に指定なし	特に指定なし
金融資産	-	物件の約5割以上持っている人	物件価格の6割を自己資金に出しても手残りが5000万円以上のこると良い	物件価格の半分を自己資金に出しても手残りが5000万円以上のこると良い	物件価格の半分を自己資金として入れても手残りが物件価格の2割以上の余力があると良い
融資審査	-	とても厳しい	比較的緩い	比較的緩い	比較的厳しい
評価判断	-	収益還元法	収益還元法 積算法	収益還元法	収益還元法
苦手物件	特になし	特になし	特になし	特になし	特になし

## 信託銀行のアパートローン金利比較

区分	信託銀行		
銀行名	三井住友信託銀行	三菱UFJ信託銀行	みずほ信託銀行
本店所在地	東京	東京	東京
融資限度額	～3億	～3億	～10億
借入期間(融資期間)	35年以内	30年以内	35年以内
金利タイプ	固定金利型 変動金利型 上限金利特約	固定金利選択型 変動金利	連動金利選択型 固定金利選択型 固定金利型
固定金利10年	<b>2.95%</b>	<b>3.12%</b>	<b>3.10%</b>
変動金利	<b>2.57%</b>	<b>2.40%</b>	<b>2.67%</b>
返済方法	元利均等返済		
繰り上げ返済	原則不可 違約金支払い	原則不可 障害金支払い	可能 (手数料支払い)
保証人	判断により必要な場合あり	2名以上	1名以上
団信	原則加入	任意 (金利+0.3%)	任意 (金利上乘せあり)
借り換え	可能	可能	可能

## ネット銀行・信販系のアパートローン金利比較

区分	ネット銀行・信販系		
銀行名	オリックス	セゾン	三井住友トラストL&F
本店所在地	東京	東京	東京
融資限度額	～2億	～1億	～3億
借入期間(融資期間)	35年以内	35年以内	6年以上35年以内
金利タイプ	固定金利期間特約付変動金利 変動金利型	変動金利	
固定金利10年	<b>固定金利期間5年 3.5%</b>	-	
変動金利	<b>3.67%</b>	<b>3.6%</b> 利率見直し年1回	<b>2.90%~4.40%</b>
返済方法	元利均等返済	元利均等返済 ボーナス併用払い	元利均等返済
繰り上げ返済	可能 解約金支払いあり	-	
保証人	判断により必要な場合あり	原則不要	判断により必要な場合あり
団信	加入 (保険料銀行負担)	-	不要
借り換え	可能	-	可能
融資エリア	-		北海道・九州以外 (新幹線が通る箇所はOK)
弊社融資担当調べ 現在の銀行融資の状況	-		フットワークが軽いため、月初に審査を依頼した場合、月内で承認が出る可能性が高い。 物件価格が5000万円以上の場合金利が2.9%に下がるため、地方銀行よりも少なく借りることが出来る。 ただし、自己資金2割入れる必要あり。
理想年収 (あるといい年収)	-		特になし
融資の審査			緩い
評価判断			積算方法
苦手物件			木造は苦手

## 地方銀行のアパートローン金利比較

区分	地方銀行			信用金庫	
	銀行名	千葉銀行	静岡銀行	スルガ銀行	西武信金
本店所在地	千葉	静岡	静岡	東京	東京
融資エリア	居住地により支店が異なる	居住地により支店が異なる		居住地により支店が異なる	
融資限度額	特に上限なし	～1億	～5億	～1億	～3億
借入期間 (融資期間)	35年以内	35年以内	6年以上35年以内	最長35年	30年以内
借入利率	固定金利型 変動金利型	変動金利型			
<b>固定金利10年</b>	<b>3.25%</b>	<b>なし</b>	<b>なし</b>	<b>-</b>	<b>なし</b>
<b>変動金利</b>	<b>1.2~2%</b>	<b>~3.3%</b>	<b>平均4.5% (3.5%~4.5%)</b>	<b>1.3~1.5%</b>	<b>1.9% 利率見直し月1回</b>
返済方法	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済	元利均等返済
繰り上げ返済	可能	可能 (手数料支払いあり)		可能	可能 手数料支払い
保証人	原則不要 判断により必要な場合あり	原則不要	原則不要	原則不要	任意 保証会社 マスト
団信	必要	必要 (保険料銀行負担)	原則加入	必要	加入必須
借り換え	可能	可能	可能	可能	-
弊社融資担当調べ (現在の銀行融資の状況)	年収1500万円以上 資産5000万円以上あるといいとのことだが支店による。 フルローン対応可能	年数は長く貸してくれるものの、金利が高いため最近投資家の間ではなかなか渋ってる	鉄骨造を対応するようになったため、利用する人が増えてきた。 月内決済が可能な銀行。表面利回りが7%以上あると良い。	長く貸してくれて、金利も低く、投資家の中では人気な銀行。 いくつかの支店では融資に強い担当がいる	
あるといい年収	1000万円以上(1500万円あるといい) 資産3000万円以上	1000万円以上	700万円以上		
オススメの職業	年収1000万円以上	年収1000万円以上	上場企業勤務・士業・公務員の人にはかなり甘い	年収1000万円以上	
融資の審査	緩い	緩い	緩い	緩い	
評価判断	積算評価・収益還元法をもとにした独自のバランスシート	積算評価・収益還元法をもとにした独自のバランスシート	収益還元法	積算評価・収益還元法をもとにした独自のバランスシート	
苦手物件	築古・違法建築・民泊系	築古・違法建築・民泊系	特になし	築古・違法建築・民泊系	