

週刊住宅

オーナー・投資家

健全な投資物件の見分け方のひとつに損益分岐点の考え方があ。損益分岐点とは、売上高と経費が等しい状態、収支がゼロの地点を表す。

よって損益分岐点を上回ったものが利益ということである。不動産投資で考え



ると、運営していく上で必ず出て行くお金は運営費と年間返済額である。それらの合計を年間家賃収入で割り戻したものが損益分岐点、つまりブレイクポイント(BEP)である。

例えば、年間家賃収入1

60

健全な投資物件を指標で見分ける



000万円、運営費200万円、年間返済額600万円なら、(200万円+600万円)÷1000万円×100で損益分岐点は80%になる。

ではどのくらいが安全な投資なのだろうか。一般的には70%以下が理想と言われるが、あとはその物件や

立地次第である。と言つのも、この損益分岐点から許容できる空室率がわかるわけで、損益分岐点が70%なら残りの30%が利益であるから、空室率30%までがローン返済に耐えられることになる。

空室許容度示す「損益分岐点」

安全なローン返済の指標

でも、部屋が半分空いていたら利益はゼロとなってしまつてしまうことだ。

以上のことからこの損益分岐点によって、何部屋の空室までならローン返済に持ちこたえることができるのか、あるいは持ち出しなく返済できるのかがわかるのである。

損益分岐点50%なら、半

分空いても返済は可能だと言え、損益分岐点70%なら30%の空室まで許容可能ということだ。つまり、戸数で計算すると10戸のアパートなら3戸の空室まで耐えられるということである。

金利や融資期間、投入する自己資金によって、もちろ

るこの損益分岐点は異なるわけであるが、ローン返済が多ければ多いだけ損益分岐点は上がり、フルローンでの不動産投資がどれだけ危険であるのかというのも理解していただけたと思う。

もし損益分岐点80%だとしたら、所有している物件の空室率は20%にまで抑えないと赤字経営になってしまう。また今後の賃料下落を考慮すると、それ以上に空室率を下げる必要があるということだ。

全国の平均空室率は約25%とも言われているなか、需要の見込めない地域の物件をフルローンで購入することを考えると、かなり危険な投資になっているケースが多くある。

不動産投資を行う場合は、このような損益分岐点の考え方を知って、投資の安全性を判断することが必要不可欠である。

山内真也(CFネッツ不動産コンサルタント)「不動産投資プロの流儀」著者・CPM(米国公認不動産経営管理士)・2級建築士・不動産コンサルタントینگ技術者宅地建物取引主任者