



## 東京で賃貸住宅が事業として成立する1つの指標

賃貸住宅を日本のどこで経営するか？当然「借りてくれる人が多く住んでいる土地」＝賃貸のニーズがある場所でない、賃貸経営は成立しません。

最近インターネットの発達により、部屋にいながらにして不動産のいろいろな情報も手に入るようになりました。これを利用して例えば、東京都と沖縄を比べた場合、どちらの地域が賃貸経営が成立しやすいか？を検証してみましょう。

ある不動産サイトによると、2012年8月のワンルームの東京の平均賃料が月額73,900円、沖縄のワンルーム平均賃料は月額46,900円とあります。

仮に賃貸住宅を建築する際の専有面積あたりの建築費を1坪あたり100万円とします。この100万円を全て借入した時、返済期間が30年金利を3%とすると、毎月の返済額は4,216円になります。賃貸経営をする場合、借入金の返済以外にも各種税金などのランニングコストや空室リスクも見なければいけません。

ランニングコストを15%、空室リスクを10%とすると、先の4,216円以外に月額843円と562円がかかり、事業で言う損益分岐点は、月当たり5,621円になります。

この数字を元に、8坪(26.4㎡)のワンルームを作るとすると、5,621円×8坪＝44,969円が最低限必要な経費(損益分岐点)になりこれを上回れば、利益が出ることとなります。

さきほど東京のワンルーム平均賃料を調べた場合、73,900円とありましたので、

73,900円 44,969円＝月額28,931円のプラスになり、東京で坪あたり100万円の建築単価としても、賃貸経営は数字上では成立することになります。

しかし、沖縄だと46,900円 44,969円＝1,931円となり、同じ建築単価の場合、経営は難しいことが予想されるという訳です。

上記のシュミレーションでは、自己資金なし、借入期間30年、借入金利3%、経費率15%、空室率10%などあくまでも「想定された」数字を組み入れて計算しており、現実問題としてその数字どおりにいかないというところもありますが、それが賃貸経営の実情であり、醍醐味だと思います。しかし、同じ建築単価の建物を建てるならば、また日本のどの場所に土地を所有しているかによって、収益力が異なることも事実です。

できれば、所有している不動産を有効に活用することを考えたいものです。