

# フィット 賃貸経営通信

—今月のピックアップ—

不動産投資はレバレッジ効果を活用すべき？

仕組みやメリット・注意点・  
ポイントなどご紹介

学生向け賃貸物件ってどうなの？

投資するメリット・  
デメリットや投資  
する際のポイント

空室ご紹介ください！

入居率96.66%

※2023年10月末時点

管理物件  
入居率

必見!

戸建賃貸  
96.66%

※2023年10月末時点

お部屋が足りません!

空室募集!





不動産投資はレバレッジ効果を活用すべき？

# 仕組みやメリット・注意点・ポイントなどご紹介

## レバレッジ効果とは？

レバレッジとは「てこの原理」を指す言葉で、投資においては元手の資金に対し、何倍もの資金を運用できる仕組みを意味します。

不動産投資では、取得する物件を担保に金融機関から融資を受けて投資を始めることができるため、レバレッジ効果が高い投資方法のひとつとされています。以下で具体的な例を見てみましょう。

### 例A) レバレッジを活用しないケース

自己資金1,000万円で株式投資を始めた場合、年間利回りが10%であれば、年間に100万円の収益となります。

$1,000\text{万円} \times 10\% = 100\text{万円}$  (自己資金1000万円)

### 例B) レバレッジを活用するケース

自己資金1,000万円を頭金として、9,000万円の融資を受け、利回り10%の1億円の物件を購入したとします。この場合、年間で1,000万円の家賃収入を得ることができます。

$1\text{億円} \times 10\% = 1,000\text{万円}$  (自己資金1,000万円)

※融資金額および利息は除いております

⇒見た目の利回りは10%と同じですが、収益が10倍になっています。これがレバレッジ効果いわれるもので、同じ自己資金で収益を高めることができます。

## レバレッジ効果を活用するメリット

レバレッジ効果を活用するメリットとしては、以下のようなことが考えられます。

### ・早く投資を始めることができる

不動産投資では、物件を取得するために数千万円以上の資金が必要になるのが一般的です。それだけの資金を自己資金だけで用意しようとするとう膨大な時間がかかってしまうでしょう。一方、融資を受けることで、小さな資金でも大きな額の物件を取得することが可能です。

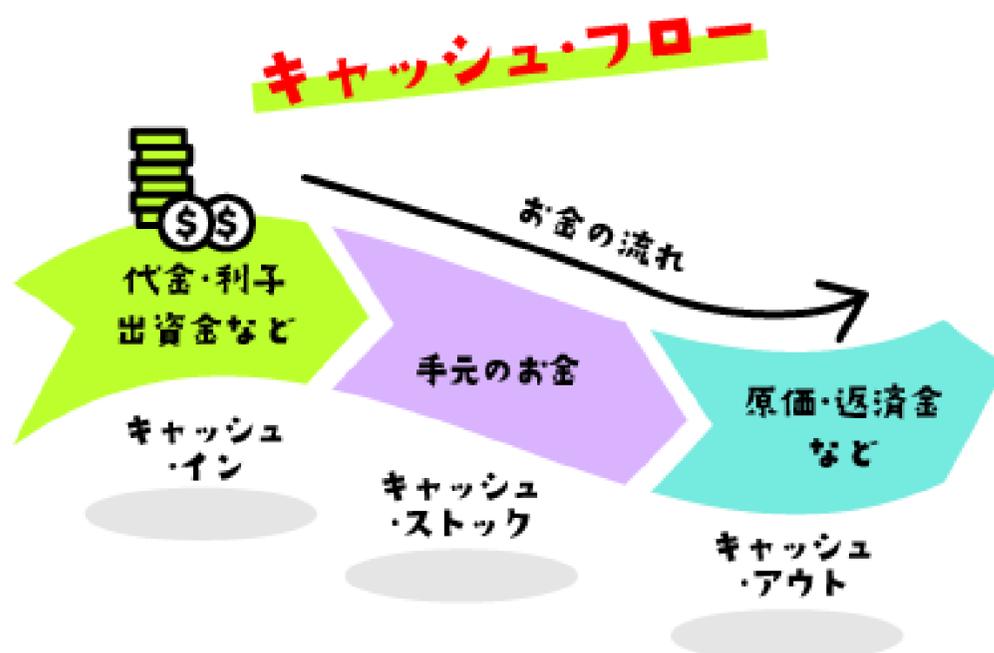


### ・大きいリターンを得ることができる

不動産投資でレバレッジ効果を活用すれば、より大きなリターンが期待できます。例えば、利回り10%の物件であっても、所有する物件が1,000万円の場合と1億円の場合とでは、リターンの額が10倍異なることとなります。

### ・キャッシュフローを改善できる

キャッシュフローとはビジネスにおける現金の流れのことです。融資を受けることにより、手持ちの現金を増やし、キャッシュフローを改善することで、突発的な修繕や税金の支払いなどにも対応しやすくなるでしょう。



## レバレッジ効果を活用する際の注意点やポイント

一方で、レバレッジ効果を活用する際には注意しなければならないこともあります。以下で注意点とポイントを見てみましょう。

### ・逆レバレッジに注意

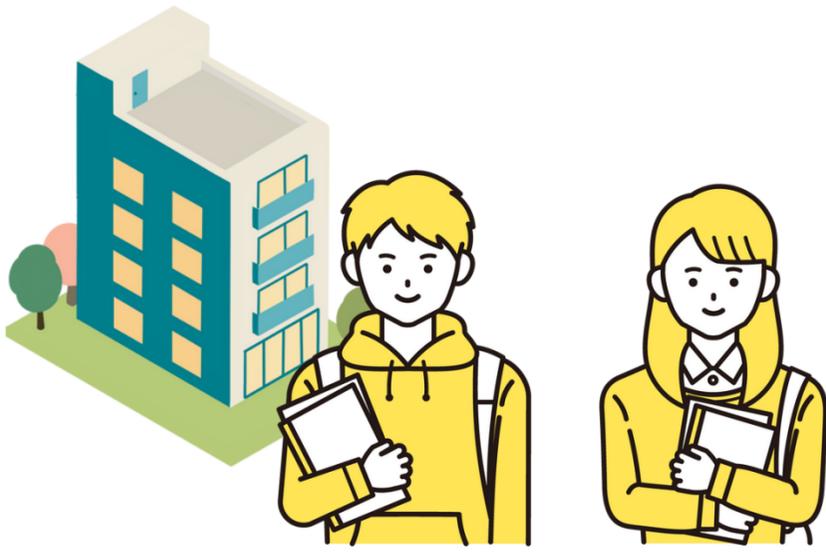
逆レバレッジとは、金利が高いなどの理由で、投資利回りが借入金利を下回ってしまうことを指します。ローンの金利に対して物件の利回りが低い場合は、得られる家賃収入より支払う利息のほうが高くなってしまい、毎月利息をつけて返済していくことになります。

### ・イールドギャップについて理解しておく

不動産投資でレバレッジ効果を活用するのであれば、イールドギャップを把握しておくことが大切です。イールドギャップとは、長期金利と投資利回りの差のことです。イールドギャップが大きいほど、融資を受けて物件を取得した際の効果が大きくなります。イールドギャップは様々な考えがありますが概ね3%以上確保しておくといよいでしょう。

### ・最終的な手残りをシミュレーションする

融資を受ければ、当然返済していく必要があります。家賃収入からローンを返済し、管理費用や修繕費用、税金などを差し引いたうえで、最終的にどのくらいの額が残るかをシミュレーションしておきましょう。なお、計算に用いる利回りについては、広告などで見られる表面利回りではなく、経費を含めた実質利回りから算出しましょう。



学生向け賃貸物件ってどうなの？

# 投資するメリット・デメリットや 投資する際のポイント

## 学生向け賃貸物件に投資するメリット

オーナーさんが新たに学生向け賃貸物件への投資を検討する際、そのメリットとしては以下のようなことが考えられます。

### ・在学中は退去する可能性が低い

4年制大学に入学した学生であれば、在学中の4年間は退去せずに入居し続けるのが一般的です。1室あたりの入居期間が長くなれば、家賃収入が入らない期間を短くすることができます。

### ・毎年新しい入居者を期待できる

通学に便利な立地の場合、卒業に伴って学生が退去したとしても、入学シーズンが近づけば、また新しい学生が入居してくるといったサイクルが生まれます。退去の時期が決まっているため、それに合わせて早めに入居者を募集するなど対策をとることもできます。空室期間を作らず、安定した運営ができる点はメリットといえるでしょう。

## 学生向け賃貸物件に投資するデメリット

一方、学生向け賃貸物件にはデメリットもあります。以下で、具体的な内容を見ていきましょう。

### ・原状回復や清掃、修繕のスパンが短い

卒業生の退去と新入生の入居が同時期に集中するため、原状回復や清掃、修繕などのコスト負担が大きくなります。4年制大学であれば4年、専門学校や短大であれば2～3年の短いスパンで大きな出費が重なる点は、デメリットと言えるでしょう。

### ・大学が移転する可能性がある

近年、少子化の影響から入学者数が減少した大学が、学部を縮小したり、キャンパスを都市部に移転したりするケースが増えています。ターゲットを学生に絞って運営している場合、近隣の大学が縮小・移転したときに入居希望者が減少し、長期間の空室が生まれてしまうリスクがあるでしょう。

## 学生向け賃貸物件の今後やポイント

学生向け賃貸物件のメリット・デメリットを踏まえて、学生向け賃貸の今後やポイントを見てみましょう。

### ・近年は進学率が増加

文部科学省が発表した「大学入学者等の推移」によると、近年は大学入学者数や進学率が増加傾向にあることが分かります。例えば、平成11年は38.2%だった進学率は平成31年には53.7%、平成11年は約58.9万人だった大学入学者数は平成31年には約63.1万人まで増えています。

## ・ 今後は学生数が減少する見込み

一方で、同データによると平成11年に約136.2万人だった高等学校等卒業生数は平成31年には約105.5万人にまで減少しています。

	進学率	大学入学者数	高校等卒業生数
平成11年	38.2%	約58.9万人	約136.2万人
平成31年	53.7%	約63.1万人	約105.5万人

今後も日本の少子高齢化は加速していく見込みであり、大学の入学者数は減少していくことが考えられます。

## ・ 留学生受け入れを検討するのもおすすめ

進学率が増加する一方で、今後、ますます少子高齢化は加速し、学生そのものは減少していきます。それに伴い、学生にターゲットを絞った賃貸経営は、現状よりも不安定になっていくことが予想されるでしょう。

一方、今後は日本の政策や大学の生存戦略として留学生を積極的に受け入れていくことも考えられます。外国人が賃貸物件を見つけるのが難しい中、将来の需要を見越していち早く留学生の受け入れをはじめること、入居者不足に先手を打つのも、学生向け賃貸の経営を安定させるひとつの手段と言えそうです。



## 賃貸管理スタッフのご紹介



廣瀬 達史



副島 康弘



仁田 眞子



室富 佳広



坂本 実優



ぜひご登録ください！

## メールマガジン配信中

脱炭素  
デキルくん

「サステナブルな社会の実現」  
に、役立つ情報を発信中カメ！



通信 from LINE



今月のおすすめ動画

🌊海をキレイに【ビーチクリーン活動】徳島の  
プロスポーツチームが集結！



▼動画はコチラ



環境省の「海ごみゼロウィーク」に合わせ、ビーチクリーン活動を、徳島市内唯一の海水浴場 小松海岸にて9月16日、18日の2日間にわたり実施しました！フィットのSDGs活動「海の環境を守ろう編」ということで、わたしたちが共同オーナーでもある徳島のスポーツチームにも協力をいただきました。お忙しい中ご協力くださり、ありがとうございました！

—各SNSでも情報配信中！ぜひフォローお願いいたします—



フィット公式  
YouTube



脱炭素デキルくん  
Instagram



フィット公式  
X (Twitter)



脱炭素デキルくん  
X (twitter)



空室、空き家でお困りの家主様・オーナー様

お部屋が足りません！

空室

ご紹介ください！



徳島の平均  
入居率

77.6%

※LIFULL HOME'S 見える賃貸経営  
全国の空室率より 2023年6月6日時点

フィットの  
入居率

97.36%

※アパート・マンション  
・戸建賃貸の株式会社  
フィット管理物件  
2023年6月末時点

空室対策は株式会社フィットにお任せください！

売却もちろんOK  
もちろんのご相談も

まずはお気軽にお問合せください！

お問合せは

TEL.088-638-0039



tintai@fit-group.jp

空室のリスク負担を解消！  
安定した収入を確保しませんか？



# 無 料 相 談 会

こんな方はご相談ください！

- 空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- 思うような賃料収入が得られず不安がある
- 入居者のマナーやクレーム、滞納に不安がある
- 外装改修工事のタイミングがわからない

※ご希望の時間帯を  
お選びください

## 11月～12月開催日程

11/19 (日)・11/26 (日)  
12/3 (日)・12/10 (日)

① 10:00～12:00  
② 13:00～15:00  
③ 15:00～17:00

### 開催場所

株式会社フィット  
徳島本店

板野郡松茂町中喜来字群恵39-1

松茂町総合体育館そば、  
フィットの青い看板が目印です



証券コード1436

株式会社フィット

TEL. 088-638-0039

<https://www.fit-chintai.jp/>

フィット 賃貸 検索

建設業者許可番号 国土交通大臣許可(特-4)第25619号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(1)第10366号  
四国地区不動産公正取引協議会加盟(公社)全日本不動産協会加盟

【東京本社】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-11-5 CROSS OFFICE渋谷Medio8E TEL:03-6433-5560 FAX:03-6433-5448

【徳島本店】〒771-0212 徳島県板野郡松茂町中喜来字群恵39-1 TEL:088-624-7301 FAX:088-665-3894