

Bunki ブンキライフ Life

Vol.61

(通巻 148 号)

2026. 7・8月号



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

金利・資材・エネルギー・人件費…

「損益分岐点」で見直す インフレ時代の賃貸経営戦略

2024年3月、日銀(日本銀行)が約8年続いた「マイナス金利政策」を解除してから、はや2年。1999年に始まったゼロ金利政策から数えれば、約25年ぶりに「金利のある世界」に戻ってきたわけですが、度重なる利上げに世界情勢の影響による物価高騰も加わり、賃貸経営を取り巻く環境は大きな変化を迎えています。

このような状況下では「今の経営の安全度」を一度立ち止まって確認し、戦略の見直しを図ることも必要です。

■ 返済額を再算出、金利上昇の影響を可視化

マイナス金利政策の解除以降、3度の追加利上げの実施により、日銀の政策金利は約0.75%まで上昇しています(2026年5月1日現在)。これに伴って、多くの金融機関も変動型ローンの金利引き上げを実施。政策金利1%も現実的なものとなりつつあり、賃貸経営への影響を危惧する方も増えていることでしょう。

融資を受ける(ローンを組む)ことが前提となる不動産投資において、金利上昇は言わずもがな収支悪化リスクのひとつです。例えば、総コスト1億円の物件を9000万円・期間30年の融資を受けて経営する場合、借入金利が1.5%と2.5%とでは、年間の返済額には約54万円もの差が生じます。

仮にこの物件が賃料6.5万円×9室のアパートだとしたら、54万円は一室の賃料8.3ヶ月分にも相当する金額。もちろん、残債がある程度減った状態での利上げならこの数字の通りとはなりません、それでも返済が10年程度の場合は年間約35万円の返済額増加を覚悟する必要があります。

例 総コスト1億円の物件で 9000万円・期間30年の融資を受ける場合(概算)	
[金利1.5%]なら (元利均等)	▶年間返済額: 約 373万円
[金利2.5%]なら (元利均等)	▶年間返済額: 約 427万円 約54万円増
当初1.5%で [11年目から2.5%]	▶11年目以降: 約 408万円 約35万円増

■ 投資指標「損益分岐点(BE%)」を確認

加えて近年は、コロナ禍やロシアウクライナ危機、そしてホルムズ海峡危機等を背景に、建築資材やエネルギーコストが上昇しています。国内では、少子高齢化に伴う企業の人手不足等で人件費も上昇の一途。経営に

おける「支出」の額は着実に増加しています。

だからこそ、いま改めて実施しておきたいのが「**損益分岐点(損益分岐入居率)**」という投資指標の確認です。この指標は、満室想定賃料に対して何パーセントの「**確実な支出**」があるかを算出するもので、言い換えれば、「満室経営から赤字に転落するまでの余力」を示す指標。経営の現状の安全度を図る目安のひとつと言えます。

損益分岐点(BE%)

$$= (\text{運営費} + \text{借入金返済額}) \div \text{満室想定賃料} \times 100$$

※運営費・返済額・賃料はすべて年額

※運営費: 修繕・原状回復費、広告宣伝費、管理委託料、固都税、保険料、光熱費等の運営費用の総計

一般に、BE%は80%未満に抑えられていると安全度が高いとされます。10年前なら物価や光熱費も今ほど高くなく、金利も超低金利で、BE%が70%程度のケースも多くありました。

しかし近年は、給湯器やエアコン等の設備、原状回復で要するクロス等の部材、工事や清掃や法定点検等の人件費の値上がりもあります。仮に、運営費がこの10年で10%上昇し、金利が1%上昇、賃料が各室2,000円下落したとすると、BE%は次のように変化していると考えられます。

例 総コスト1億円、融資9000万円(期間30年・1.5%)
6.5万円×9室の物件

※満室想定賃料: 6.5万円×9室×12ヶ月=702万円、年間運営費: 120万円

[10年前(購入当初)]

$$(120\text{万円} + 373\text{万円}) \div 702\text{万円} \times 100 = \mathbf{70.2\%}$$

[現在(運営費1.1倍、金利2.5%、各室2,000円下落)]

$$(132\text{万円} + 408\text{万円}) \div 680\text{万円} \times 100 = \mathbf{79.4\%}$$

ここ数年は都市部で賃料上昇が見られるものの、日本は築年数に応じて賃料が下落しやすい市場。コスト上昇と同時に時間経過による収入減が起これば、赤字転落までの許容値は急激に低下します。なればこそ、BE%の再計算から経営状況の変化を見極め、「あと何%の空室率増・賃料下落・物価上昇に耐えられるか」を把握しておくことが重要です。



満室経営でも安心せず 賃料転嫁のため追加投資を

金利や運営費が今後さらに上昇すれば、BE%が危険水域へと近づく物件も出てくるでしょう。この情勢に対抗する術はひとつしかありません。それは「賃料アップ」の取り組みです。

インフレの世界では、常に「収入を上げる」ことを意識しないと手元に残る価値が減っていきます。総支出が増える中で総賃料収入に変化がないとすれば、手取り額は当然に減少していくのです。現状がたとえ「満室」であっても安心はできません。次の募集、あるいは契約更新に向けて賃料アップに取り組まなければ、「満室だから手取りが減る」というおかしな状況に陥ってしまいます。



つまり満室時こそ、賃料の増額交渉や、手元資金を物件のバリューアップに投資することが求められます。外壁・廊下・エントランス等の共用部の美観改善や、宅

配ボックス・ゴミステーション等の設置による利便性改善、防犯カメラ等によるセキュリティ向上など、満室であっても実施できる工事や賃料アップ策はあるものです。モノの価値の上昇に合わせて物件の価値を上昇させる努力が、将来的なリターン確保につながると心得ましょう。



なお、手取り額の確保という点では、支出の見直しのチャンスも逃さないようにしたいものです。モノやサービスが高騰する世界は、「安さ」を武器とする企業が登場しやすい世界でもあります。電気代やインターネット無料サービス、各種設備の点検費など、毎年必ず発生する費用は定期的に見直しを図ってみるのもおすすめです。

ただし、「節約」ばかりで訴求力回復のための再投資をしない“現状維持ベースの満室経営戦略”は、じわじわとBE%を押し上げる“じり貧経営”の始まりです。かじ取りの難しい局面ですが、インフレの荒波に立ち向かえるよう管理会社と連携し、物件価値向上と収支改善に二人三脚で取り組んでみましょう。



空室対策コラム

築古物件は居室・水回りの「コンセント増設」でアップデート

スマートフォンにワイヤレスイヤホン、ハンディ扇風機、スティック型掃除機…。ひと昔前に比べると、私たちの生活には「充電」の必要な電化製品が大幅に増えました。ここに他の家電が加わると、特に築古物件ではコンセントが不足、部屋中が延長コードだらけになってしまうことも。そんな課題を解決する“コンセント増設”は、地味ながらとても有効な空室対策・入居満足度アップ策のひとつです。

■ ターゲットのライフスタイルの変化に対応

以前はテレビ裏の見えにくい場所がコンセントの定位置でしたが、今は若年層の多くがテレビを持たない時代です。代わりに彼らの手元には、充電しながら使うスマートフォン。コンセントは目立たない部屋の隅ではなく、くつろぎのスペースに届きやすい場所が喜ばれます。

また、前述の充電器使用もあるため、コンセントの数は「あればあるほどいい」と評価されます。もちろん入居者も電源タップ等で補うものの、過度なタコ足配線を強いる環境は火災リスクを高めかねません。部屋の魅力改善と火災リスクの低減を同時にできると考え

れば、気の利く位置への1~3万円/箇所のコンセント増設工事は、費用に十分見合う施策と言えるでしょう。

■ キッチン・洗面台周辺の電気需要も拡大

近年は、水回りでもコンセント需要が増加中です。キッチンでは冷蔵庫・電子レンジ・炊飯器だけでなく、電気ケトルやハンドブレンダー、トースター等の家電が増加。調理中にレシピや料理動画をスマホ・タブレットで見る人も多く、使い勝手の良い位置にコンセントが必要です。また洗面所にも、ドライヤーやシェーバーだけでなく、電動歯ブラシ、ヘアアイロン、美顔器等の需要が。増設位置は製品を置く場所も想定して決めましょう。

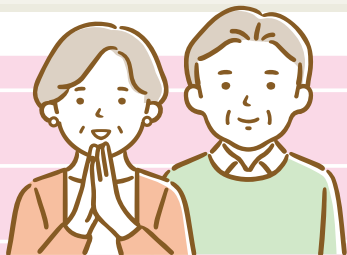
なお、コンセントの増設にあたっては「見た目」にもこだわりを。コンセントカバーが角丸ならナチュラルな印象、スクエアならモダンな印象など、カバーの形や素材はインテリアに影響します。壁紙や建具の色とのバランスも考えながら、お部屋の魅力を見たと利便性の両面からアップデートしましょう。



生命保険が贈与の頼れる味方に！

～お子さま・お孫さまへのGiftプラン～

人生100年時代、親から子、祖父母から孫へと大切な財産を円滑に引き継ぎたいと考える方は少なくありません。実は、その有効な手段の一つとして「生命保険を活用した贈与」があります。



大切な財産を引き継ぎたいが、現金をそのまま贈与しても、無駄遣いされないか心配…

相続対策の一環でお子さまやお孫さまに贈与を検討されている方は多いです。その一方で、子ども(孫)の自立を妨げてしまわないか考える方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

そんな時こそ、頼れる味方が

「生命保険を活用した贈与」です。



最大のメリットは、あげた現金を、意図せず無駄遣いされてしまう心配がないという点です。贈与した資金を元手に生命保険に加入することで、そのお金は保険という「守られた資産」になります。贈与税の非課税枠(年間110万)を上手に活用することで、効果的な節税対策になります。

※令和6年1月1日以後の贈与分から、7年以内の贈与財産は相続財産に持ち戻し(4～7年以内の贈与分からは100万円控除)

【活用例】

病気やケガの保障を贈る

お子さま・お孫さまを被保険者として医療保険に契約するプラン

保険料払込期間10年かつ健康サポート督促〔3年型〕を付加した場合



／活用例は他にもございますので、お気軽にお問い合わせください！／

お問い合わせ先 株式会社豊後企画集団 賃貸管理事業部
オーナーサービスグループ 相続サポートチーム

097-511-4333 担当 生野



Before



カステルムハイツ 202

家賃 **¥52,000**
¥43,000▲

施工金額：¥913,000

**¥9,000
UP**

- 住 所：大分市椎迫
- 構 造：鉄筋コンクリート造
- 築 年：1996年1月
- 階 建：3階建て
- 間取り：1LDK



不動産の総合コーディネーター
bunGO (株)豊後企画集団

トキハサロン

ご来店お待ちしております

管理オーナー様向けにお買い物の合間にごゆっくりとおくつろぎいただける専用ラウンジをご用意しています。
売買・相続・管理のことなどお気軽にご相談ください。



トキハ本店

〒870-8688

大分市府内町2丁目1番4号 7F

営業時間 10:00 ~ 17:00

定休日 水曜日 / 第1・3火曜

電話番号 097-579-6000

<旅行企画・実施>
さんふらわあトラベラー株式会社

たまには、ゆったり
船旅はいかがでしょう？

2025年4月1日(水)~9月29日(火)に出発分まで
【発着港】大分/別府/志布志(鹿児島)

さんふらわあで航ぐ！

お得な船旅

神戸・大阪・京都・奈良

| 26,500円~32,200円 |

※往復フェリー利用セレクトプラン(現地2泊)：大分/神戸/別府/大阪
プライベートベッド(横断型)、リーガルグレイス便後橋(トリプル)3名1室ご利用の場合

ワールドトラベラー

詳細・お問い合わせは こちらから

Instagram 公式LINE

<受託販売>
大分県知事登録旅行業第2-216号
〒870-0822 大分市大道町5丁目7-7
TEL:097-574-4633 FAX:097-574-4643
公式HP:https://wtraveler.jp/
総合旅行業務取扱管理者：若田 祐司

株豊後企画ホールディングス

〒870-0007 大分市王子南町5番6号
TEL 097-537-4975

総務経理部

経営企画室

HRグループ・ブランディンググループ・情報システムグループ
〒870-0822 大分市大道町5-1-53 1F TEL 080-8369-0314

株豊後企画集団

賃貸管理事業部

管理オーナー様専用ダイヤル TEL 097-533-8008

オーナーサービスグループ TEL 097-533-5700

カスタマーサービスグループ TEL 097-533-5700

管理グループ TEL 097-511-4333

相続サポートチーム TEL 097-511-4333

中津管理センター TEL 0979-22-8721

〒871-0027 中津市大字上宮永260-4

ソリューション事業部

売買営業グループ TEL 097-579-6336

トキハサロン TEL 097-579-6000

〒870-8688 大分市府内町2-1-4 トキハ本店7F

㈩エム・ジープランニング

〒870-0892 大分市賀来新川2-2-1 TEL 097-574-8877

NPO法人 豊後住まいるサポート

〒870-0823 大分市東大道2-4-22 TEL 097-579-6655

一般社団法人 アースプロジェクト大分

〒870-0822 大分市大道町5-1-53 1F TEL 097-511-1011

一般社団法人 大分空家活用ラボ

〒870-0007 大分市王子南町5-6

賃貸仲介事業部

大分駅上野の森口店

法人・社宅室

萩原店

大在店

森町店

光吉店

大分大学前店/Labo's Kitchen

〒870-1121 大分市大字鶴野1586-3

別府店

〒874-0922 別府市船小路町4-43

日出店

〒879-1506 速見郡日出町3451-2

株豊後建築工房

〒870-0039 大分市中春日町5-26

株豊後ドリームラボ

不動産事業部

サブリース

家賃債務保証

不動産買取再販

教育事業部

個別指導 Growing Up

大在 校

高城 校

自立型個別指導 Growing Up+(PLUS)

大分大道校

賀来 校

旅行事業部

ワールドトラベラー

〒870-0822 大分市大道町5-7-7

シゲル産業㈩

〒871-0027 中津市大字上宮永260-4

TEL 097-579-6600

TEL 097-579-6622

TEL 097-551-6891

TEL 097-593-2063

TEL 097-547-8338

TEL 097-524-5252

TEL 097-524-5253

TEL 0977-75-6728

TEL 0977-85-7280

TEL 097-537-0001

TEL 0120-158-508

TEL 097-578-6426

TEL 097-578-8208

TEL 097-574-4653

TEL 097-511-1156

TEL 097-574-4633



豊後企画ホールディングス
bungo kikaku holdings

