

賃貸投資 vs 民泊運営 収支シミュレーター - 素人向け完全ガイド

このガイドについて

このガイドは、暇つぶしQUESTサイトの「賃貸投資 vs 民泊運営 収支シミュレーター」を初めて使う方のために作成しました。専門用語を避け、どなたでも理解できるように解説しています。

シミュレーターって何？

このツールは、物件を買って賃貸に出した場合と民泊として運営した場合、どちらが儲かるのかを比較できる計算機です。

実際に物件を購入する前に、数字を入れるだけで「本当に利益が出るのか」「どっちの方が儲かるのか」が一目でわかります。

準備するもの

シミュレーションを始める前に、以下の情報を用意しましょう：

- 物件の購入価格（いくらで買うか）
- 頭金（最初に用意できる現金）
- 住宅ローンの金利（銀行から借りる場合）
- 賃貸の場合の家賃相場
- 民泊の場合の1泊料金と稼働率の予想

情報が揃っていない場合でも大丈夫です。仮の数字で試してみて、感覚を掴むこともできます。

基本的な使い方（ステップバイステップ）

ステップ1: 物件の基本情報を入力する

物件価格

購入したい（または検討している）物件の価格を入力します。

例: 3,000万円の物件なら「30000000」と入力

ポイント: 不動産サイトに載っている価格そのままOKです。

頭金（自己資金）

最初に自分で用意できる金額を入力します。

例: 500万円用意できるなら「5000000」と入力

ポイント: 頭金が多いほど、ローンの負担が減ります。0円でもシミュレーションできます。

ローン金利

銀行から借りる場合の年間金利を入力します（パーセントで）。

例: 金利1.5%なら「1.5」と入力

ポイント:

- 投資用ローン: 通常2~4%程度
- 住宅ローン: 1%前後（自己居住の場合）
- わからない場合は「2.5」くらいで試してみましよう

ローン期間

何年で返済するかを入力します。

例: 30年ローンなら「30」と入力

ポイント: 長いほど月々の返済額は減りますが、総支払額は増えます。

ステップ2: 賃貸運営の情報を入力する

月額賃料

この物件を普通に賃貸に出した場合、月にいくらで貸せるかを入力します。

例: 月8万円なら「80000」と入力

調べ方:

- SUUMOやHOME'Sで同エリア・同じ間取りの物件を検索
- 平均的な家賃を確認
- 少し安めに見積もると安全

稼働率（賃貸）

1年のうち、何パーセントの期間、入居者がいるかを入力します。

例: 90%稼働なら「90」と入力

目安:

- 良い立地: 95%程度
- 普通の立地: 85～90%
- 心配なら: 80%で計算すると安全

管理費・修繕積立金（賃貸）

マンションの場合、毎月払う管理費と修繕積立金の合計を入力します。

例: 管理費1万円+修繕積立金1万円=「20000」と入力

ポイント: 一戸建ての場合は、将来の修繕費を考えて月1～2万円程度入れておくと安全です。

ステップ3: 民泊運営の情報を入力する

1泊あたりの料金

民泊として貸し出す場合の1泊の料金を入力します。

例: 1泊8,000円なら「8000」と入力

調べ方:

- Airbnbで同じエリアの類似物件を検索
- 平均価格を確認
- 季節変動も考慮（繁忙期・閑散期の平均）

稼働率（民泊）

1年365日のうち、何パーセントの日に宿泊客が入るかを入力します。

例: 50%稼働なら「50」と入力

現実的な目安:

- 観光地で立地が良い: 60～70%
- 普通の立地: 40～50%
- 初心者・慎重に見積もる: 30～40%

運営コスト（民泊）

民泊を運営するのにかかる月々の費用を入力します。

例: 月10万円かかるなら「100000」と入力

含まれるもの:

- 清掃費（1回3,000～8,000円×月の稼働回数）
- 光熱費（月1～2万円）
- 消耗品費（タオル、アメニティ、洗剤など：月5,000～1万円）
- Airbnb手数料（売上の3%程度）
- 管理会社手数料（使う場合は売上の20～30%）
- 保険料

計算例（稼働率50%の場合）:

- 清掃費: 5,000円 × 15回 = 75,000円

- 光熱費: 15,000円
- 消耗品: 8,000円
- プラットフォーム手数料: 売上の3%
- 合計: 約10万円～15万円

ステップ4: その他の費用を入力する

固定資産税

年間の固定資産税額を入力します。

例: 年12万円なら「120000」と入力

調べ方:

- 物件資料に記載されている場合が多い
- 不動産会社に確認
- 目安: 物件価格の0.3～0.5%程度（年間）
- 3,000万円の物件なら年9～15万円程度

その他年間費用

火災保険料など、その他の年間費用を入力します。

例: 年3万円なら「30000」と入力

含まれるもの:

- 火災保険料（年1～3万円）
- 地震保険料（任意）
- 賃貸の場合: 入居者募集の広告費（数年に1回）
- その他予備費

ステップ5: 計算ボタンを押す

すべて入力したら「計算する」ボタンをクリックします。

結果の見方

表示される項目の意味

賃貸運営の場合

年間家賃収入: 1年間で入ってくる家賃の合計

- 計算式: 月額賃料 × 12ヶ月 × 稼働率

年間支出: 1年間でかかる費用の合計

- 含まれるもの: ローン返済、管理費、修繕積立金、固定資産税、保険料など

年間キャッシュフロー: 実際に手元に残るお金（マイナスなら赤字）

- 計算式: 年間収入 - 年間支出
- これがプラスなら黒字、マイナスなら持ち出し

実質利回り: 投資効率を示す数字（パーセント）

- 計算式: (年間収入 - 年間支出) ÷ 物件価格 × 100
- 目安: 5%以上なら良好、3%未満は要検討

民泊運営の場合

年間宿泊収入: 1年間で入ってくる宿泊料金の合計

- 計算式: 1泊料金 × 365日 × 稼働率

年間支出: 1年間でかかる費用の合計

- 含まれるもの: ローン返済、運営コスト、固定資産税、保険料など

年間キャッシュフロー: 実際に手元に残るお金

- 賃貸と同じく、これがプラスなら黒字

実質利回り: 投資効率（賃貸と比較できます）

どっちが良いか判断するポイント

キャッシュフローで比較

- 両方プラスなら、金額が大きい方が有利
- 片方がマイナスなら、その選択肢は危険
- 両方マイナスなら、物件購入自体を再検討

実質利回りで比較

- 数字が大きい方が、投資効率が良い
- 5%以上: 優良物件
- 3~5%: まあまあ
- 3%未満: 慎重に検討

リスクとリターンのバランス

賃貸のメリット:

- 安定した収入
- 手間が少ない
- 法的リスクが低い

賃貸のデメリット:

- 収入の上限がある
- 空室リスク

民泊のメリット:

- 高収入の可能性
- 柔軟な運営（自分でも使える）

民泊のデメリット:

- 運営の手間が大きい
- 収入が不安定
- 近隣トラブルのリスク
- 法規制の変更リスク

実践例：熊本市内の物件でシミュレーション

設定条件

- 物件価格: 2,500万円（熊本市中心部の2LDKマンション）
- 頭金: 500万円
- ローン: 2,000万円、金利2.5%、30年
- 管理費・修繕積立金: 月2万円
- 固定資産税: 年10万円
- その他年間費用: 年3万円

賃貸の場合

- 月額賃料: 7万円
- 稼働率: 90%
- 年間収入: $7万 \times 12 \times 0.9 = 75.6$ 万円
- 年間支出: ローン返済95.2万 + 管理費24万 + 固定資産税10万 + その他3万 = 132.2万円
- 年間キャッシュフロー: -56.6万円（赤字）

民泊の場合

- 1泊料金: 6,000円
- 稼働率: 50%
- 運営コスト: 月10万円
- 年間収入: $6,000円 \times 365日 \times 0.5 = 109.5$ 万円
- 年間支出: ローン返済95.2万 + 運営コスト120万 + 固定資産税10万 + その他3万 = 228.2万円
- 年間キャッシュフロー: -118.7万円（大赤字）

この例からわかること

- この条件では、どちらも赤字
- 賃貸の方が赤字幅が小さい（リスクが低い）
- 民泊で黒字化するには、稼働率70%以上または1泊8,000円以上が必要
- 頭金を増やすか、物件価格を下げる必要がある

よくある質問 (Q&A)

Q1: 数字をどれくらい厳しく見積もればいい？

A: 初心者の方は、以下のように**保守的（厳しめ）**に見積もることをおすすめします。

- 収入: 相場より10～15%低めに設定
- 稼働率: 賃貸85%、民泊40%程度
- 費用: 相場より10～20%高めに設定

それでも黒字なら、安心して進められます。

Q2: マイナスが出たらどうすればいい？

A: 以下の点を見直しましょう。

- 頭金を増やせないか
- もっと安い物件を探す
- 賃料・宿泊料をもっと高く設定できないか（立地改善）
- ローン期間を延ばす（月々の返済額を減らす）
- 民泊の運営コストを削減できないか

Q3: 実質利回りは何%あればいい？

A: 目安は以下の通りです。

- **5%以上:** 優良物件、積極的に検討OK
- **3～5%:** まあまあ、他の物件と比較して判断
- **3%未満:** 慎重に。預金金利より少し良い程度
- **マイナス:** 投資としては不適合

Q4: 民泊の稼働率50%は現実的？

A: 立地と努力次第です。

- **観光地で駅近:** 60～70%も可能
- **普通の住宅地:** 30～40%が現実的
- **熊本市内:** 阿蘇や熊本城周辺なら50～60%、郊外なら30～40%

最初は低めに見積もり、実績ができてから上方修正しましょう。

Q5: 運営コストの目安がわからない

A: 民泊の運営コストは、稼働率と運営スタイルで大きく変わります。

自分で全部やる場合（月の目安）：

- 清掃費: 5,000円 × 稼働日数
- 光熱費: 1～2万円
- 消耗品: 5,000円～1万円
- プラットフォーム手数料: 売上の3%
- 合計: 稼働率30%で月5～7万円、50%で月8～12万円

管理会社に委託する場合:

- 上記 + 売上の20～30%
- 合計: 売上の35～50%が運営コストになる

Q6: 賃貸と民泊、切り替えはできる？

A: 可能ですが、以下の点に注意が必要です。

- 民泊許可を取得する手続きが必要
- 設備投資（家具・家電・Wi-Fi・アメニティなど）が必要
- 賃貸契約を解除してから民泊を始める（数ヶ月の空白期間）
- 逆（民泊→賃貸）も可能だが、設備の損耗が激しい場合も

最初にどちらかを決めて、最低1～2年は続ける前提で計画しましょう。

Q7: ローンなしで現金購入の場合は？

A: シミュレーターで「頭金」に物件価格と同じ金額を入力してください。

ローン返済がないので、キャッシュフローは大幅に改善されます。実質利回りも正確に計算できます。

Q8: 結局、賃貸と民泊どっちがおすすめ？

A: あなたの状況によります。

賃貸がおすすめの人:

- 安定した収入を優先
- 本業が忙しく、手間をかけたくない
- リスクを最小限にしたい
- 不動産投資の初心者

民泊がおすすめの人:

- 高収入を狙いたい（リスク許容度が高い）
- 運営の手間を惜しまない、またはそれを楽しめる
- 観光地の優良立地を確保できる
- 不動産・接客の経験がある

シミュレーションの次にやること

ステップ1: 複数パターンを試す

同じ物件で、以下のような条件を変えて何度もシミュレーションしてみましょう。

- 頭金を増やしたら？
- 稼働率が上がったら・下がったら？
- 民泊の宿泊料を変えたら？
- ローン期間を短くしたら・長くしたら？

ステップ2: 実際の物件情報を集める

- 不動産サイトで具体的な物件を探す
- 実際の家賃相場を調べる
- Airbnbで民泊の相場を確認する
- 不動産会社に相談する

ステップ3: 専門家に相談する

シミュレーション結果を持って、以下の専門家に相談しましょう。

- 不動産会社（物件選び、融資相談）
- 銀行（ローン条件の確認）
- 税理士（税金対策、確定申告）
- 民泊運営会社（民泊の実務について）

ステップ4: 小さく始める

いきなり高額物件に手を出さず、以下のような「練習」も検討しましょう。

- まずは安い中古物件で賃貸経験を積む
- 自宅の一部を民泊として試験運用
- 他人の民泊物件の運営代行から始める

まとめ：このシミュレーターの活用法

このツールでできること

- 賃貸と民泊の収益性を客観的に比較
- 「本当に儲かるのか」を事前に確認
- 複数の物件を同じ基準で比較
- リスクを数字で把握

このツールでできないこと

- 将来の市場変動の予測
- 個別物件の詳細な評価
- 法規制の変更リスクの算出
- あなた自身の運営能力の評価

最も重要なこと

このシミュレーターは、判断材料の一つです。

数字だけで決めず、以下も総合的に考えましょう。

- あなたの生活スタイル（時間、体力、興味）
- リスク許容度（失敗したときの影響）
- 地域の将来性（人口動態、観光振興）
- 自分のスキル（賃貸管理、接客、マーケティング）

最後に：熊本での不動産投資について

熊本で賃貸投資や民泊を検討されているあなたへ。

- **熊本城・阿蘇エリア**: 民泊の需要が高い
- **熊本駅・市街地**: 賃貸需要が安定
- **郊外エリア**: 価格は安いが稼働率に注意
- **今後**: TSMC効果で賃貸需要増の可能性

まずはこのシミュレーターで色々な数字を試してみて、「どんな物件なら儲かるのか」の感覚を掴んでください。

そして、焦らず、じっくりと良い物件を探しましょう。不動産投資は、正しい知識と冷静な判断があれば、あなたの人生を豊かにしてくれる素晴らしい資産になります。

頑張ってください！