

面積稼働率と空室率

賃貸住宅の運営状況をはかる重要な指標として、稼働率や空室率があります。これらの定義は一般的には以下のとおりです。

- ◆ 稼働率 月毎の入居している部屋数÷賃貸可能部屋数
- ◆ 空室率 月毎の空室数÷賃貸可能部屋数

更に、投資する際に指標とする年間稼働率や年間空室率があります。空室率は一般的には文字通り空室数が賃貸可能部屋数に対してどれだけあるかを示す指標で、国が行う住宅土地統計調査でも空室数（空き家数）を対象としています。

では、どの指標を使うのが実際の物件の収益力をはかるのに適切なのでしょうか？

答えは面積稼働率です。面積稼働率とは

「賃貸している専有面積の合計÷賃貸可能面積」で求めます。物件の部屋がすべて同タイプであれば問題ありませんが、複数タイプが混在している場合には大きな違いが表れます。

【面積稼働率と稼働率】

| 項目 | タイプ A | タイプ B |
|---------|--|--|
| 部屋数 | 10 戸 | 10 戸 |
| タイプ | 1K | 1K8 戸、2LDK2 戸 |
| 専有面積 | 25 m ² | 1K (25 m ²) 2LDK (50 m ²) |
| 専有面積の合計 | 25 m ² ×10 戸=250 m ² | 25 m ² ×8 戸+50 m ² ×2 戸=300 m ² |
| 空室数 | 2 戸 | 50 m ² の部屋 2 戸 |
| 空室率 | 2 戸÷10 戸=20% | 2 戸÷10 戸=20% |
| 賃貸中 | 8 戸 | 8 戸 |
| 稼働率 | 8 戸÷10 戸=80% | 8 戸÷10 戸=80% |
| 面積稼働率 | 25 m ² ×8 戸÷250 m ² =80% | 25 m ² ×8 戸÷300 m ² =66.6% |

上記の例で示すように物件の総戸数と空室数が同じ（稼働率 80%、空室率 20%）でも、専有面積で計算するとタイプ B の実際の稼働率は 66.6%（空室率 33.4%）となります。

専有面積が広い物件は家賃が高い分、空室になってしまうとその分、空室損が大きくなります。

単身向けとファミリータイプ等が混在する物件では、単純な稼働率（稼働部屋数÷賃貸可能部屋数）ではなく面積稼働率（賃貸している専有面積の合計÷賃貸可能面積）で物件の収益力をはかる必要があります。

以上