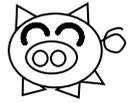


## レバレッジ効果って何？ ～投資の借入効果～

平成 30 年 6 月作成



レバレッジ効果という言葉を知っていますか？投資の世界でよく使われる言葉です。「レバレッジ」とは「てこ」を意味する言葉です。小学校で学習する「てこの原理」というのがありますが、てこの原理は「小さな力で大きなものを動かすことができる」というものです。投資の世界では「少ない自己資金で大きな利益を得る（投資効率を高める）」という意味で使われ、投資ではてこの代わりに借入金を利用します。また、投資効率を測定する方法として自己資本利益率を用いて検討します（自己資本利益率＝利益÷自己資本の額）。自己資金は 200、借入利率は 3%で固定して考えます。

具体例を見てみましょう。まず、自己資金が 200 という事は、本来購入できる資産は 200 までです。この場合、右記【表 1】の通り**物件の利益率が 4%である場合、得られる利益は 8**です。**この場合の自己資本利益率は 4%**です。**しかし、借入金 800 をすることにより、1,000 の資産を買うことができます**。その代り借入金に対して 24 の利息を支払わなければなりません（返済による支払利息の減少は考えないこととします）。すると、本来 1,000 の資産から得られる利益 40 から支払利息 24 を差引き、**手元に残る利益は 16**にできます。**この場合の自己資本利益率は 8%**になります。**借入金を利用して、利益を 8 増やすことができ、自己資本利益率（投資効率）を 4%高めることができる**のです。

【表1】

	借入無し	借入有り
① 物件価格	200	1,000
② 利益率	4%	4%
③ 借入金	0	800
④ 借入利率	-	3%
⑤ 支払利息(③×④)	-	24
⑥ 利益額(①×②-⑤)	8	16
⑦ 自己資金利益率(⑥÷200)	4%	8%

では次に【表 2】を見てみましょう。  
【表 2】は【表 1】と比べた場合、**経済環境の悪化により利益率が 4%ではなく 2%になっている場合**です。その他の条件は【表 1】と同じです。見ていただければわかる通り、確かに借入金を利用しない場合は利益が 4 出ています。しかし、**借入金をした場合には利益が増えるどころか、利息の支払いにより損失が 4 出てしまっています**。

【表2】

	借入無し	借入有り
① 物件価格	200	1,000
② 利益率	2%	2%
③ 借入金	0	800
④ 借入利率	-	3%
⑤ 支払利息(③×④)	-	24
⑥ 利益額(①×②-⑤)	4	▲ 4
⑦ 自己資金利益率(⑥÷200)	2%	▲ 2%

以上からわかる通り、借入金の効果はその「投資対象から得られる利益>支払利息の額」の場合に初めて得られるものです。今回は利益が減少した場合の事を例に検討しましたが、将来において借入金の利率が上昇することも考えられます。投資対象が不動産である場合、借入金の利率の上昇に合わせて家賃を増額しなければ、やはり損失が生ずる恐れがあります。コラム No.066 でも似たようなお話をしました。コラム No.066 では借入金が節税対策になるかという観点から検討したのですが、今回は借入金が投資効率を高めることができるかという観点からの検討です。借入金はいまよく利用することにより【表 1】のように投資効率を高めることもできますが、将来の事情の変化により【表 2】のようにかえって投資効率を悪化させることもあるので、十分な検討と注意が必要です。