

鶴田不動産 コラム

VOL.20 「不動産投資」

第20回目の今回のテーマは、ずばり 「不動産投資」についてです。

- ▶ 「不動産投資」についてです。
- ▶ 不動産投資をしている方は、沢山いらっしゃいます。
- ▶ ここでは、不動産投資とは何なのかご紹介したいと思います。
- ▶ ご参考までにお読みくだされば幸いです。

▶ 1. 不動産投資とは

- ▶ ・利益を得る目的で不動産事業に資金を投下することです。
- ▶ ・一般的には、投資用の不動産を購入し、それを第三者に賃貸することによって、毎月の「家賃収入」により利益を得る投資方法のことです。

▶ 2. インカムゲイン・キャピタルゲイン

- ▶ ・インカムゲイン～資産を保有することで安定的・継続的に受けることのできる現金収入のことです。
- ▶ ・キャピタルゲイン～保有している資産の値段が上昇することによって得られる収益のことです。

▶ 3. ミドルリスク・ミドルリターン

- ▶ ・株式投資と比べると、不動産は価値の変化が緩やかです。
- ▶ 株式投資よりも**資産価値の下落に強く（明日すぐに下がるようなことは、なかなかありません）、ミドルリスク（商品取引、株式投資等の信用取引に比べて）**であると言われてています。
- ▶ ・一方、不動産で得られる家賃収入は、**株式の配当金よりも大きなリターンを見込みます。**

▶ 4. 不動産投資の種類

▶ (1) 現物不動産投資

- ▶ ・**実際に不動産を購入し、オーナーとなる**ものです。
- ▶ 一般的に、不動産投資と言うと、こちらになります。

▶ (2) 不動産小口化商品（最近、出てきた商品であまりなじみがないかも知れません）

- ▶ ・不動産の投資額を複数の投資家が共有持分権を持つことで投資する方法です。
- ▶ **（不動産特定共同事業といい不動産会社などが組成します）**

▶ (3) 証券化不動産投資

- ▶ ・代表的なものに**J-R E I T（証券取引所に上場されている投資信託の仲間です）**があります。

▶ 5. 不動産投資のメリットとデメリット

▶ (1) メリット

- ▶ ・ **安定した収入の確保**です。
- ▶ ・ 私的年金の代わりに。
- ▶ ・ **死亡保険の代わり**に。 (融資の際に団体信用生命保険に加入した場合です)
- ▶ ・ **所得税、節税効果対策**です。 (減価償却費、金利等が経費となります)
- ▶ ・ **相続対策**です。 (預金等は時価ですが、不動産は低めに評価されます)
- ▶ ・ **インフレ対策**です。 (現金は値減りしますが、実物は値上がりします)
- ▶ ・ 現物不動産の強みです。 (将来の家族の住居等に利用できます)

▶ (2) デメリット

- ▶ ・ **空室リスク**です。
- ▶ ・ **建物の老朽化**です。 (修繕費等の多額の出費も想定しなければなりません)
- ▶ ・ 金利リスクです。 (変動金利を利用した場合です)
- ▶ ・ **資金流動化リスク**です。 (すぐに現金化できないのが一般的です)
- ▶ ・ **不動産価格下落リスク**です。 (これは、優良不動産購入の目利きが重要です)

- ▶ 6. 不動産投資のながれ
- ▶ ・情報収集です。（不動産市況とか、価格とか、立地とかです）
- ▶ ・内覧、現地確認です。（とにかく物件を見ないと始まりません）
- ▶ ・資金計画です。（細かい資金計画です。空室率、メンテナンス費用等です）
- ▶ ・購入申し込み。
- ▶ ・契約。
- ▶ ・引渡し。
- ▶ ・経営します。（入居者募集、入居者管理、建物管理などがあります）
- ▶ ・出口戦略。（将来的な建て替えや売却などなどです）
- ▶ 7. 様々な業務を不動産業者に委託することもできます
- ▶ ・空き室対策。（リフォーム等です） ～ PMです。※プロパティ
- ▶ ・建物老朽化対策。（修繕計画の準備です） ～ BMです。※ビル
- ▶ ・資金計画。（借入期間、金融機関のあっせんなどです） ～ AMです。※アセット
- ▶ ・投資用不動産の見極め。（目利きが必要です） ～ 不動産の専門家に相談。

今回の格言

「これしかない、買ったところが最高値」

- ▶ 最高値は、「すいたかね」と言います。最安値は、「すいやすね」です。
- ▶ これは、相場格言の一つです。
- ▶ 不動産投資もいろいろと勧誘時には、甘い言葉で誘ってきます。
- ▶ 皆様、決してこのような甘言に惑わされることなく、冷静にご判断を
- ▶ してください。