

【第3編 資産運用 15-1】不動産投資を始めるにあたって

(1)不動産は「資産」と言えるのか？

①資産：株式、債券、不動産

②「不動産」は、そのものが資本を生み出すのか？

→賃料収入を生み出す

③入居者はいったいどうやって賃料を支払うのか？

→毎日労働して 賃料を支払う

→つまり入居者の労働のオーナーになるということ！

(2)「不動産の価値」を決めるものは何か？

①不動産の根源的な価値を決めるものは？

→賃料

②したがって、国内不動産投資を考えるときには、

まず 賃料 を1円でも多くすることにこだわる！

③それでは、どうしたら高い賃料を設定できるのか？

=自分が入居者だったら、どんな部屋だったら

高い家賃を支払ってでも住みたいと思うのか？

(3)不動産を持つということのメリット

①毎月、一定の副収入が得られるようになる

②インフレに負けない「実物資産」を持つ

→インフレ政策

③低金利長期のローンを活用できる

1%台、2%台、35年、フルローン、レバレッジ効果

④生命保険の代わりになる

→頭金なし、団信

(4)国内不動産において想定されるリスク

人的リスク	災害リスク	経済的リスク
不良入居者	地震	金利の上昇
家賃の滞納や夜逃げ	津波、浸水	家賃の下落
入居者トラブル	地盤沈下、土砂崩れ	物件価格の変動
不動産会社の不良営業	火災	法律や税制の変更
管理会社の不良や倒産	台風、突風	投資家自身の経済的困難

(5)不動産の取引価格の決まり方

①不動産の価格は、誰がどうやって決めるのか？

→「売り主(所有者)」が決める





※Real Estate Information Network System

→国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営している
コンピューター・ネットワークシステム

②需給バランス

- ・立地
- ・周辺環境
- ・最寄り駅
- ・築年数