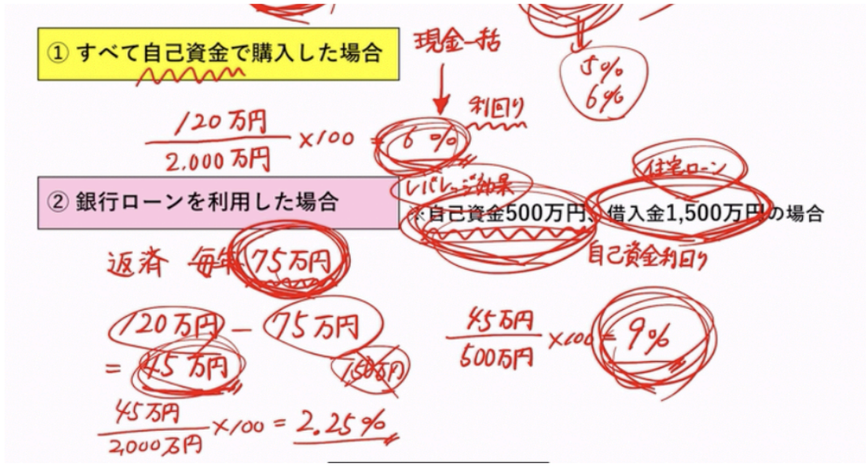
【第 3 編　資産運用 15-2】物件のさまざまな種類
(1)「不動産投資」の 2 つの方法
①現物投資
・マンションやアパート、オフィスビルなどを購入し、
他人に貸し付けることで　賃料収入を得る
・自分で不動産を所有する直接投資型
しかし不動産価格は数百万～数千万円以上
→そこでローンを利用して不動産を購入することも!
「レバレッジ効果」を活用して収益の拡大を目指す
②不動産投資信託　REIT
・投資法人が投資家たちから集めた資金で不動産を購入し、
そこから得られた賃料収入を分配する

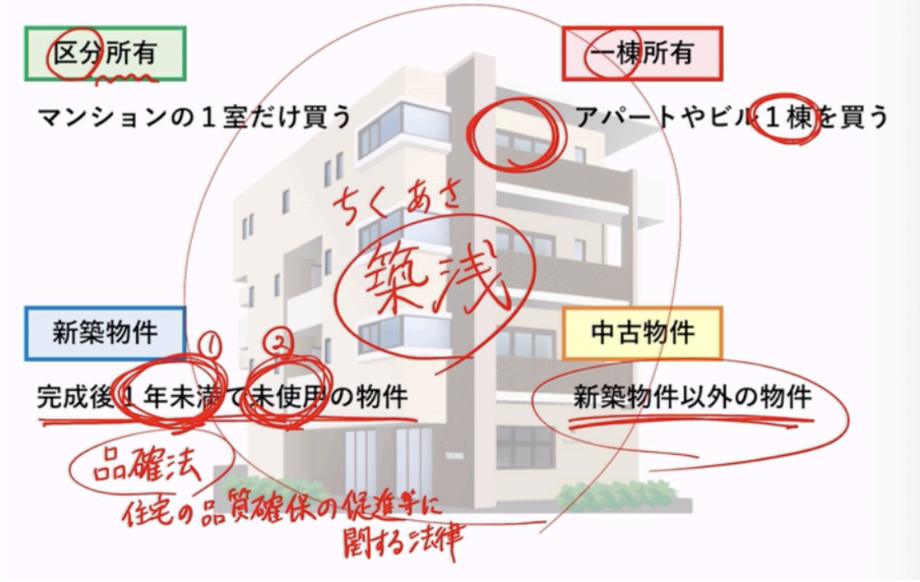
(2)レバレッジ効果の計算例
・物件価格:2000 万円　年間の賃料収入　120 万円（経費控除後)
ローン返済期間:30 年　ローン金利:3%
・比較的少額から投資することができる
・複数の物件に分散して投資することができる
・基準価額や資産額が毎日公表され、 監査も受ける
・不動産投資における流動性リスクの克服



(3)J-REIT の分配利回りは比較的高い

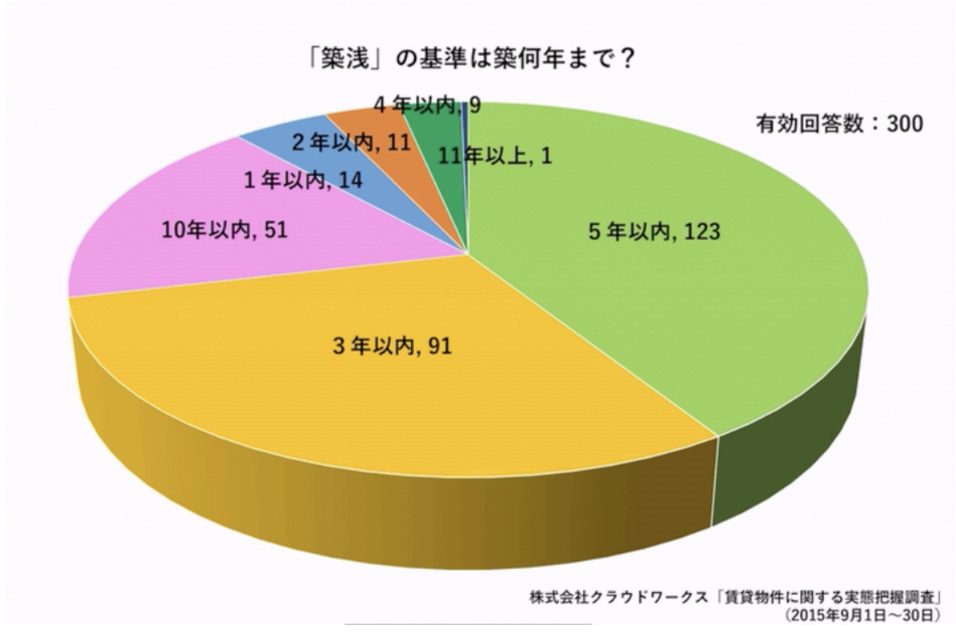


(4)物件のさまざまな種類



→品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）

cf.築浅



(5)初心者がまず投資するなら？

→基本的には「区分所有」から投資するのが良い

・管理がとても楽なので 会社員でもハードルが低い

・市場に流通している物件数が多いため選択肢が広がる

・とにかく立地によくこだわること

・「部屋のタイプ」をよく比較することも大切