

【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

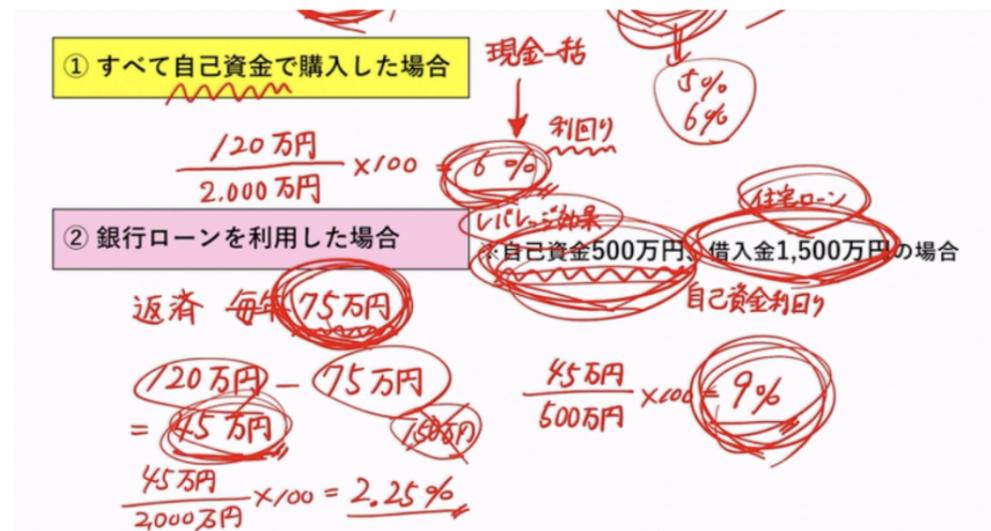
- ・マンションやアパート、オフィスビルなどを購入し、他人に貸し付けることで 賃料収入を得る
 - ・自分で不動産を所有する直接投資型
- しかし不動産価格は数百万～数千万円以上
→そこでローンを利用して不動産を購入することも!
「レバレッジ効果」を活用して収益の拡大を目指す

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

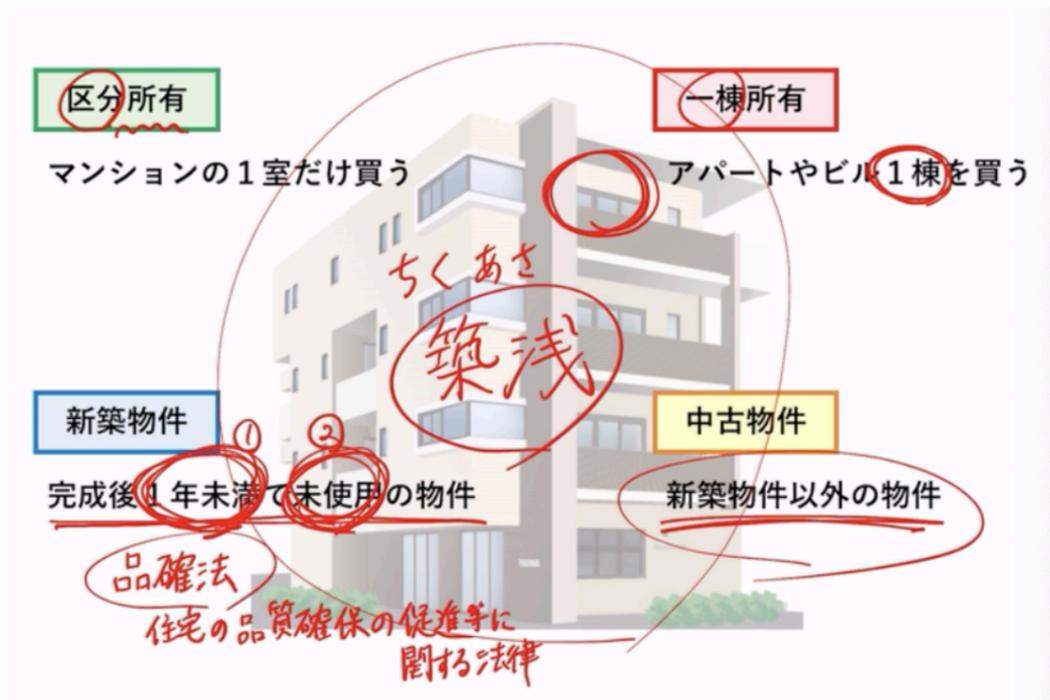
- ・物件価格:2000万円 年間の賃料収入 120万円 (経費控除後)
- ・ローン返済期間:30年 ローン金利:3%
- ・比較的少額から投資することができる
- ・複数の物件に分散して投資することができる
- ・基準価額や資産額が毎日公表され、監査も受ける
- ・不動産投資における流動性リスクの克服



(3)J-REITの分配利回りは比較的高い



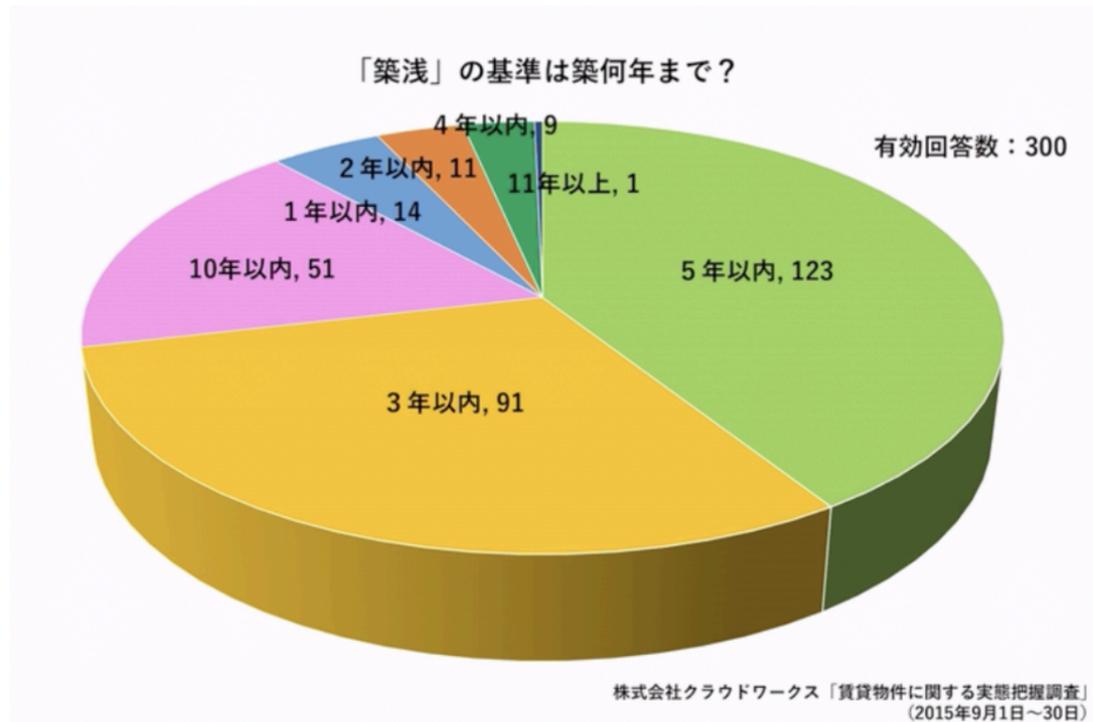
(4)物件のさまざまな種類



→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