

Lesson 1

不動産はまとまったお金と手間がかかる

不動産は、土地の取得や建物の建築に大きなお金が必要となります。また、入居者やテナントの募集と管理、建物の維持などにも、手間と費用がかかります。不動産管理会社に一括して任せてしまうという方法もありますが、やはりそこでも費用が発生し、収益を上げるためには、結果的にお金も手間もかかってしまいます。また、いざ処分(売却)しようと思っても、すぐに買主が現れるとは限りませんし、思っていた価格より低くなってしまいうこともあります。

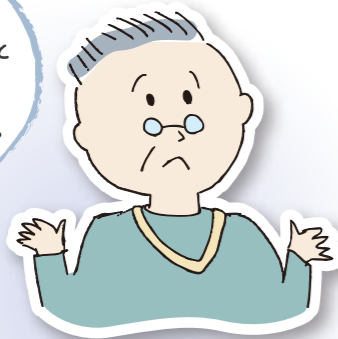
不動産を持つコスト

自宅が持ち家の人でも、固定資産税や損害保険料を毎年支払ったり、住宅に不具合が出たら修理したりと、維持コストが必要です。賃貸物件は、同様に家主の費用が必要な上、家賃収入には税金もかかります。また、管理人や清掃を外注するとその人件費も必要となります。

長期的な視点が必要

不動産は簡単に売買できるものではないので、長期的に考えないといけません。ずっと入居者が確保できるか、社会環境の変化にも対応できるか、想定外の事件や災害が起こらないか、など将来予測をして対策を考えることも大切です。

世帯数は今後減っていくし、築年数が経過してくると陳腐化して入居者確保が難しいかも...



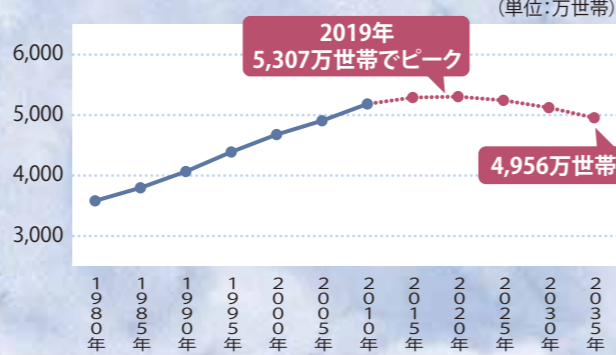
答 ①× ②○ ③○

不動産への現物投資

次のテストにチャレンジ○それとも×?

- ①住宅を人に貸すと家賃は全部自分の収入にできる?
- ②不動産物件を売ろうとすると、すぐ売れるわけではない?
- ③不動産を持つと、いろいろな税金がかかる?

日本の世帯数の将来推計



国立社会保障・人口問題研究所(2013年1月推計)

空家率の高い都道府県

1	山梨県	17.2%
2	愛媛県	16.9%
3	高知県	16.8%
4	徳島県	16.6%
5	香川県	16.6%

平成25年の調査では、全国空家率が13.5%と過去最高に。最も高い空家率の山梨県に次いで四国全県が高くなっている

平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)

“プチ大家さん”^{リート}REIT
不動産投資信託
を学んでみよう



「年金以外に毎月収入があったらいいのに」と思う方も多いことでしょう。アパート経営などで、家賃収入のある方もいるかもしれません。しかし、不動産投資はいろいろ大変。そこで現物の不動産を持たない“プチ大家さん”投資「REIT」の基礎を勉強してみましょう。

※本原稿は2014年10月時点のものであり、以降の社会状況変化や制度改正にご留意ください
※本原稿はREITを含む金融商品の運用を推奨するものではありません

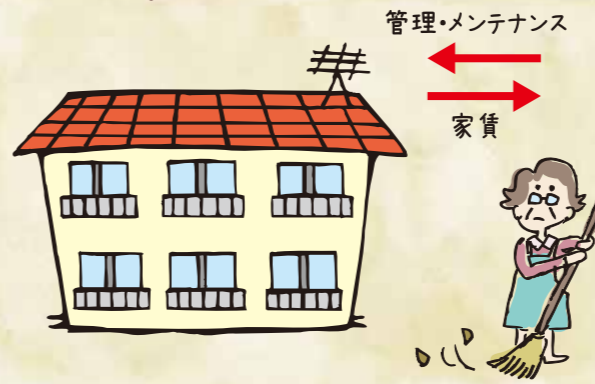
不動産投資って聞くと、莫大な資金が必要で、手間もかかって難しそうに思うわね

リート(REIT)というのは、不動産に投資する投資信託で、小さい金額から運用できるんだよ



NISA(ニーサ)とかREIT(リート)とか、横文字の金融用語が多くて、ややこしいわ〜

アパート経営



REIT投資

