

# 1. 不動産投資とは

## | 不動産投資の仕組み

不動産投資とは物件を購入し、賃貸に出す事で賃料収入を得る古くからある投資方法です。金融機関へのローン返済を入居者からの賃料で補うことで、自身の支出を減らし、ローン完済後は現物資産として不動産を手に入れる事が出来ます。完済後は丸々賃料収入を得ることができ、残債もないため売却し一時金を得る事も出来ます。



## | 各金融商品との比較

リスク・リターン	預貯金・定期預金						特徴	メリット	デメリット
	利回り	換金性	安全性	売却益	インフレ	相続対策			
ローリスク・ローリターン	×	◎	◎	×	×	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>『普通預金』は、「投資」というより「保管」のイメージ。</li> <li>『定期預金』は、一定期間、解約を制限する事で利率を上げられるが高いリターンは望めない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各金融機関 1,000 万円までの元本とその利子は、法律によって保証されている。</li> <li>流動性（換金性）が高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利率が低い。</li> <li>貨幣価値が下がるインフレに弱い。</li> <li>物価上昇局面では資産価値の目減りが起こりやすい。</li> </ul>
	△	○	◎	×	×	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>「国債」とは、各国政府にお金を貸すという投資を行い、その利息を受ける。</li> <li>一般的に預貯金よりも利率が高い。</li> <li>高利率商品はリスクが高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ローリスク・ローリターンなものから、ハイリスク・ハイリターンなものなど、様々な投資が可能。</li> <li>価格の変動が緩やかなので、中長期の投資に向いている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財政破綻の場合に元本割れのリスクがあるため、一定期間利率が固定されインフレに弱い。</li> <li>個人向け国債など商品によっては解約が制限されている。</li> </ul>
	○	×	○	○	◎	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関からの借入を行うため少額での投資が可能。</li> <li>定期的に賃料収入を受け取り、その不動産を購入した金額以上で売却して、売却利益を得られる可能性もある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地という資産を得ることができ、価値が0になることがない。</li> <li>団体信用生命保険が生命保険のかわりになる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室・賃料下落・事故・天災による物件の損壊・ローン金利の上昇。</li> <li>収益構造がブラックボックス化されているため、業者に利益を多く取られる可能性がある。</li> </ul>
	○	○	×	◎	◎	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別企業への投資であり、最近ではネット証券等で気軽に投資を行える。</li> <li>経済状況によって価格が大きく上下する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日々、株価が上下する為、うまく投資をすれば短期間で高い転売益を得る事も可能。</li> <li>配当金を出す株であれば、長期投資のメリットもある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資先の企業が倒産すれば資産価値は0に元本割れのリスクがある。</li> <li>投資成績を上げ、損を避けるためには常に情報収集や学習が必要。</li> </ul>
ハイリスク・ハイリターン	◎	○	×	◎	◎	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>FXは手持ちの金額より大きな利益を得られる外貨取引。</li> <li>多くの投資家は為替差益による短期間の利益を狙っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>上手に時流に乗れば短期間で高収益を得る事が可能。</li> <li>外国通貨への投資なので、国内のインフレに強い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為替変動の影響を大きく受けるため、元本割れのリスクが大きい。</li> <li>為替は外部環境の影響を受けて常に変動するため、短期間で元本金額以上の損を被る可能性がある。</li> </ul>

※ 不動産は一部三県の都市部の区分賃貸マンションを意味しています

## | レバレッジ効果

不動産投資におけるレバレッジ効果とは、「少ない自己資金でより大きな利益を得る」ことを指します。具体的には、少ない自己資金+銀行からの融資によって、当初の自己資金だけでは実現できないような投資効果を得ることが出来ます。

### 例 自己資金 1,000 万円の場合

レバレッジを効かせない場合

1,000万円の物件を購入

年間収益：50万円

レバレッジを効かせた場合

4,000万円の物件を購入  
(借入れ 3,000万円)

年間収益：200万円

見た目の利回り：同じ5%

借入れ金 3,000万円の年間利息額(金利 1.5%)  
=約45万円

年間収益	年間利息額	実質収益
約200万円	約45万円	約155万円 (利回り 15.5%)