

不動産投資の5つの特性

不動産投資は「投資」と言いながらも、他の投資と大きく違った特徴を持っています。この特徴を上手く味方につけることによって、成果を伸ばしていくことができるでしょう。

その1 値動きが緩やかである

価格が毎日、市場で値洗いされる株式や為替と異なり、不動産の価格というのは売りに出されなければ分かりません。

「持ち株の評価額が毎日増減するので、心配で仕事が手につかない」といったことになりにくいのです。そのため、市場の暴落や急騰が起こりにくく、不動産価格の上げ下げは何年もかかって少しずつ浸透するのが通常です。

その2 少ない自己資金で投資ができる

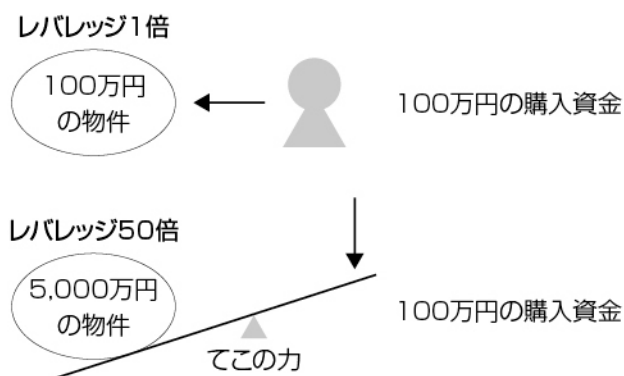
わずかな自己資金でも、購入する物件自体を担保として不動産を購入することが可能です。これを「レバレッジ（てこの力）」と呼びます。

少ない自己資金で購入できるということは、「時間を買う」ことを意味します。

例えば5,000万円の不動産を購入するとして、5,000万円の自己資金を用意するのに30年かかってしまえば、不動産を購入する意味があるのか疑問を感じてしまいます。なぜなら、30年後にやっと物件を手に入れても、その物件を利用できる期間はわずかだからです。

この30年という時間を、「金利を支払う」ことによって購入し、先に不動産を手に入れることができるのです。

イメージ



その3 追い証がかかりづらい

少ない自己資金で投資できる商品として、株式投資（3倍）とFX・外国為替証拠金取引（25倍）があります。これらの投資との違いとして、「追い証がかかりづらい」という点があります。

株式投資やFXであれば、毎日、評価額が市場で表示されるために、証拠金が一定率を下回ると追い証（マージンコール）が発生し、追加で証拠金を入金するか、売却して損失を確定させることが必要となります。

この点、不動産であれば評価額が市場で値洗いされないために、相場が上下することによる影響を受けづらくなります。毎月の返済額が滞ることがなければ、融資の一括返済を迫られることはほとんどありません。

その4 入居率が高い状態を維持する必要がある

そのために必要となるのが、「満室状態を維持すること」です。返済が滞らない限り、一括返済を迫られることなく、返済は自動的に進み、資産が積み上がっていきますので、毎月の収支を良好な状態に維持することが必要となります。

そのためには、常に「満室を目指す」ことが大家さんの至上命題なのです。

イメージ

BS	満室なら…PL	空室があると…PL												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> 物件 購入価格10 </td> <td style="padding: 5px;"> 融資8 </td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> 自己資金2 </td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> </table>	物件 購入価格10	融資8	自己資金2		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 収入2 </td> <td style="padding: 5px;"> 返済1 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"> 利益1 </td> </tr> </table>	収入2	返済1		利益1	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 収入1.5 </td> <td style="padding: 5px;"> 返済1 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;"> 利益0.5 </td> </tr> </table>	収入1.5	返済1		利益0.5
物件 購入価格10	融資8													
自己資金2														
収入2	返済1													
	利益1													
収入1.5	返済1													
	利益0.5													

その5 経験者が優遇される

経験者と未経験者で扱いが異なるのも、不動産投資の特徴です。

株式投資であれば、資金量や経験の有無にかかわらず、一律の金利（貸株金利）が適用されますが、不動産投資であれば、優良な経験者にはより有利な融資条件（金利、返済期間など）が提示されます。

この意味で、「早く経験者サイドに行ってしまったほうが得な投資」だと言えます。