

2016年(平成28年) 9月19日号
NO.2746 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

アベノミクス政策が立ち上がった2013年が転換点となり、不動産投資ブームが続いている。13年9月には2020年東京オリンピック開催が決まり、今年には史上初のマイナス金利が実施され、不動産価格上昇の追い風になっている。それらは、もはや東京都内にとどまらず、日本全国主要都市の不動産価格にも影響を与え始めている。



不動産投資は「投資」と名が付く以上、時期を見て高く売り「その売買差益で儲ける」といった投資行動を取ることも、決して間違っている。投資家の自己責任で投資行動をとるならば、誰にも文句を言われる筋合いの行動ではない。しかしながら、不動産投資は、株式投資や外国為替投

207 不動産投資の本質を再考

資と比較してその本質に大きな違いがあり、その点について再確認してみたい。不動産投資の本質は、「権利収入を得るための手段」と言える。

世の中にはさまざまな仕事がある。それの中から自分の能力を発揮できる仕事や、好きな仕事、やり甲斐のある仕事などを選び、時間と労働力を提供し、その対価として収入を得ているのだ。

不動産投資は「権利収入」

値上がり期待は大きなリスク

「権利収入はひとたび構築してしまえば、高齢になろうが、健康を害そうが、継続する。既に日本が突入している超高齢化社会を生き延びるために打つ手の一つ」と言える。来るべき老後のために「今のうちに不動産投資!」という投資行動は正しいと言える。

正社員、準社員、パート、日雇い、プロジェクトごとの契約など、時間と労働力を提供するための約束事にもさまざまな形式や形態がある。これらに共通しているのは「労働収入を得るための手段!」と言える。

一方不動産投資は、所有した不動産を第三者に賃貸して収入を得るため、その収入属性は労働収入ではない。不動産を売つてその不

動産自体の「所有権」を手にするのができ、その所有権に基づき「第三者に賃貸する権利」を行使し、第三者に賃貸することで「家賃を得る権利」が手に入り、その結果口座には毎月末に約定家賃が継続的に振り込まれる。この家賃が投資家の収入であり「権利収入」。時間や労働力とは無関係の収入を継続的に手に入れるのだ。

「(だろっ) といった動機で行う投資を指す。先の計算式で示した通りの投資法を選択すれば、仮に「〇〇だろっ」の読みが外れ、値上がりするどころか値下がりしてしまうとしても、大げなリスクを低減できる。だが、ブームに乗り遅れまい!と、取らぬ狸の売買差益に目がくらんだ投資は、読みが外れた場合大げなリスクが高い。」

CFネッツ東京本社 不動産コンサルタント 藤原 浩行