私が株式投資より不動産投資を選ぶ理由の１つインカムゲインについて

こんにちは、大熊です。

今日は「株式投資」と「不動産投資」についてのお話です。

「株式投資」から「不動産投資」に変えたい！という方が増えました。

最近、「株式投資」から「不動産投資」に変えたい！という方が増えたように感じます。
ただ、少し違うのは、昨年までは株価が上がってそのお金の行き先を不動産にする方。最近では、株価が下がって株は怖い・リスクが高いと不動産に移行する方が多いようです。

どちらにしても、株より不動産の方が安全だと考えての事だと思います。

しかし、長期的に見れば株価や景気が悪くなると不動産は落ちるので同じだと思います。
株よりも不動産の方がスピードが緩いのでそう感じるのでしょう。

銀行が不動産に対する融資を緩めると値が上がり、絞めていくと値が下がる

不動産の値上がり値下がりは、金融と大きく関係しています。
銀行が、不動産に対する融資を緩めると値上がりし、絞めていくと値下がりします。 なので、ここ数年は、アベノミクスにより金利が安く融資審査が緩いので不動産が値上がりしていると言うことです。
本当に景気が悪くなり、銀行が貸し出ししなくなると、不動産は、一気に値下がりします。

家賃は、景気に左右されるのか？

少し違うのが、不動産投資ではあるが大家業になると話が変わります。 もちろん不動産を買う場合、上記の説明のように価格は景気に左右されますが、家賃はどうでしょう？
景気が悪くなったからと言って急に3割減や半分になりません。
せいぜい１割減でしょう。しかも、一度に減るのではなく、数年かけて徐々に落ちていきます。
その逆も言えます。家賃は、上がることも少ない。

不動産投資と言っても「キャピタル」と「インカム」では、大きく違います。

キャピタルゲイン（売却益）を狙うのは株式投資に近いものがあります。
逆にインカムゲインは、リスクは少ないが投資リターンには時間がかかります。

株の投資から不動産に変えたい方はおそらく大家業を狙っています。
そこをしっかりと位置付けておかないと、失敗する可能性が高まります。

不動産投資をするにも目的が大切！

不動産投資を行う際も、「キャピタル」と「インカム」のどちらを目的とするのか？そこが大切です。 また、大家業（インカムゲイン）の中でも、何千万円のマンションと500万円くらいの中古戸建では大きく違います。 前者は、融資が前提だから銀行に依存します。なので、物件を買えるか買えないかは、銀行によって決まります。
その為、景気によって、大きく左右されてしまいます。 逆に、後者（中古戸建の場合）は、現金（自分の預金）で買われる方も多くいらっしゃいます。その為、銀行に左右されにくい市場です。 その為、大きく値上がりすることもないし、逆に値下がりすることもありません。
要は、リスクがかなり低い投資だということです。 しかし、先ほど説明したように、急に家賃額を大きく伸ばす事が出来ない為、これは、コツコツ型の投資だと言えます。 大きく儲けることが目的というよりは、目的を、「年金代わり」だとか「将来の生活費の足しにしたい」とかなら最適な投資です。 コツコツ型の投資だったとしても、コツコツ物件を購入し、運用していくことで、途中からその資産を利用して大きな収益マンションを購入することも可能になってきます。
不動産投資を行う時に、どちらにしようか悩む「収益マンション」「築古戸建て」
どちらを選ばれても「良い面」と「悪い面」があります。
まずは、ご自身の目的に合った投資方法をお選びください。

築戸建て投資について詳しく知りたい方がいらっしゃいましたら
是非、一度（社）全国古家再生推進協議会が実施する
以下のセミナーに参加されてみてはいかがでしょうか？

古家再生投資が成功する５つポイントを伝授！
「古家再生投資・空き家活用セミナー」 セミナー
費用無料で定期的開催しています。 詳しくは、こちら
http://zenko-kyo.or.jp/