

平成 27 年 3 月 16 日

・業態変化リベンジ銘柄

最近流行の賃貸経営ですがメリット、デメリットがあります。
楽街やその他のサイトで調べてみると、

デメリット

- 1、賃貸収入は0か100.
- 2、収益性の確保が困難。
- 3、流行り廃りの機敏に対応出来ない
- 4、メンテナンスに費用がかさむ。
- 5、初期費用が多額。

メリット

- 1、所得税や住民税で節税できる
- 2、第二の安定収入。
- 3、うまくすると專業になって億単位の資産も
- 4、專業になって時間の余裕が出来る

となっていました。何かデメリットの方が大きいような気がします。特に1, 2, 4ですね。突き詰めれば「空室リスクをどうするか?」「退出したら家賃0でメンテナンスに多額の費用がかかる」に尽きます。

千葉や埼玉などは場所によっては空室率25~30%に上っているとの新聞報道です。相続税対策で地方にアパートをバンバン建てるので金融庁が個人向けに融資を絞れと銀行、特に地方銀行に指導しています。

以上のことを考えて、自分は不動産株を持ってはいますが、手数料収入&FC経営のセンチリー21や大阪繁華街中心の貸しビル経営の京阪神不動産を上位に投資してます。

マンデベなど在庫を持っている会社はリスクが高いと思っているからです。

今回取り上げる銘柄は2年前に参入して損切りしたゲンの悪い銘柄ですが、業態変化が起こっていると思い、再度参入しました。

成長性やパイの大きさなどに注目しました。残念ながら参入障壁は高くありません。なので先行してとにかく押さえる戦略です。