

# 【研修医の皆様が「不動産投資」を始めた方が良い理由】

## 【投資】の必要性

研修医の先生に「不動産投資を始めたほうが良いでしょう」と提案すると、「そんな余裕はない」と答えるかもしれません。研修医の皆様がいう「余裕のなさ」は、いろいろな意味が含まれているはずです。「忙しくて余裕がない」「お金の余裕がない」「医療以外のことを考える余裕がない」、「余裕がない」からこそ、研修医時に「不動産投資」を推奨するのです。その理由を紹介します。

### ■確かに“余裕はない”はずです。

研修医は、あらゆる医者の中で**最も大変な医者**の一人です。

“慣れない治療”、“慣れない職場環境”、“慣れない人間関係”など、日々強いプレッシャーを受けています。

そして、お金の問題もあります。世間では「高給取り」というイメージを持たれている医師ですが、研修医は例外です。

医師は大学に6年間通わなければなりません、研修医の初任給は、4年制の大学を出たばかりの会社員の給料よりはるかに少ない給料で働いているはずです。

研修医は「その少ない給料のなかから不動産投資に必要なお金を出すことはできない」と思うかもしれません。

しかし研修医は、将来「必ず」多額のお金が必要になります。そのお金を賄うために「投資」があります。

### ■将来“必ず”お金が必要になる。

研修医のなかには「将来、開業したい」「将来、子供ができたなら、医学部に入れてあげたい」と思っている人も多いでしょう。いずれも多額のお金が必要になる夢です。

晴れて研修が終われば、高給取りになることができるかもしれませんが、医師の「資金需要の大きさ」は、会社員とは比べ物になりません。そこで、「**開業資金**」や「**教育資金**」を「**確保**」するために、「**投資**」を検討したほうが良いわけです。

## なぜ「不動産投資」なのか

投資には「株式投資」「FX」「国債」「預貯金」などがあります。しかし、研修医には「**不動産投資**」を推奨します。この5つの投資には次のような特徴があります。

### ①「株式投資」「FX」 → リスク(大) / リターン



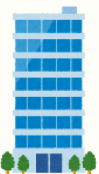
1日で投資額の10%の利益をあげることも可能ですが、数ヶ月で投資額が半額になることも珍しくありません。しかも、毎日「**株価**」や「**為替**」を**チェック**していなければなりません。「**売り買いのタイミング**」が「**難しい**」上に「**複雑**」なので、食事や睡眠の時間を十分に取れないほど忙しい研修医向きの投資ではありません。

### ②「国債」「預貯金」 → リスク(小) / リターン



超ローリスク超ローリターン過ぎて、これで「**お金を増やす**」イメージは持てないでしょう。

### ③「不動産投資」 → リスク(中) / リターン(中)



①/②の特徴を踏まえた上で、研修医には「株式投資・FX」と「国債・預貯金」の《中間》の「**不動産投資**」を推奨するわけです。

#### 【不動産投資とは】

マンションの1室やアパート1棟などを購入して、**入居者から「賃貸料」**を徴収する投資方法です。一度入居した人は「**年単位**」で住んでくれるので《**安定した収入**》を得ることができます。

## 不動産投資の4つのメリット

### ①「長期的な視野に立った」投資

(例)1,500万円で「マンション(1ルーム)」を購入し、月10万円で貸し出す。

この場合、元が取れるのは**12年目**からです。計算式は以下のとおりです。



#### 【最重要ポイント】

このシミュレーションの場合、12年目からは**投資せず【利益】**だけが生まれます。

もちろん、「不動産投資」には、借り手が見つからない《リスク》や、家賃を値下げしなければならない《リスク》があるので、最終的に「損」をすることもあります。

しかし《**リスク**》はどの投資にも存在します。

そして「**不動産投資**」の《**リスク**》は、「**株式投資・FX**」よりは【**小さい**】といえます。



### ②研修医は銀行などの「金融機関の信頼」が高い

不動産投資をするには資金が必要ですが、一般的には銀行などの**金融機関**から「**借入れ**」て実施します。

金利などの《**借入れ条件**》は、《**お金を借りる人の信頼度**》によってかなり違ってきます。

金融機関は研修医を「信頼」しているので、借入れ条件はかなり良くなるはずですよ。



### ③管理会社に任せれば「手がかからない」

研修医に不動産投資を推奨する大きな理由は、

マンションやアパートの**家賃徴収**や**管理業務**を、**専門の管理会社に任せられる**からです。

もちろん、管理会社に《**手数料**》を支払うことにはなりますが、

研修が終わったあとも多忙が続く医師にとって「**手がかからない投資**」は魅力的なはずですよ。

### ④開業を目指すなら「不動産の知識」は重要

将来、自分でクリニックを開業する予定の研修医は、今から不動産投資を始めることで**不動産ビジネスの「知識」**を獲得することができます。

《**クリニックを開業**》するには、①銀行から借入れをして、②土地を購入して、③建物を建てなければなりません。もしくは、②医療モールのビルにテナントで入ることになります。

これらはいずれも、「**不動産ビジネス**」になります。

つまり医師が開業したら、**医療行為による収支**だけでなく、**不動産ビジネスでの収支も管理**をしなければなりません。実際に、民間病院を経営している医師のなかには、医療法人のほかに不動産会社を持っている人もいます。

開業医を目指す研修医は、「**医療**」の知識だけでなく「**不動産ビジネス**」の知識も、

**若いうちから身に付けておきたい**ものです。不動産投資は、その「**よい練習台**」になるはずですよ。

## 研修医は「お金のことを考えない」ために投資する

研修医の先生は今、「**医療に集中したい**」と考えているはずですよ。

だからこそ、「**投資**」の話は後回しにしたいのではないのでしょうか。

しかし、医師の将来の資金需要は、一般的なビジネスパーソンより**確実に高**くなります。

「**不動産投資**」をして、《**本業**》とは別に**収入の道**を確保できれば、お金のことを考えなくて済みます。

医療に専念するためにも、投資については**真剣に**考えてみてください。



日本INGs

日本 INGS 株式会社

取締役副社長 平良栄太