



南柏リビング通信 vol.9

2023.12.1

発行元：(株)南柏リビング 所在地：千葉県流山市向小金 3-179
TEL:04-7197-4519 E-mail: info@minamikashiwa-living.co.jp

皆さん、こんにちは。南柏リビング代表の川村です。日に日に寒さが増してきていますが、いかがお過ごしでしょうか。先月25日に、「東京田子(たっこ)会」に初めて参加させていただきました。東京田子会とは、青森県田子町出身で関東に居住する方々の集まりです。私は、中学時代の同級生ふたりと三十数年ぶりに再会しました。交流会では、田子町の名産、たっこにんにく®の紹介や、地元の最新情報等を伺い、大変楽しい時間でした。田子町では、女子の相撲が盛んで、小中高と全国大会に出場されているそうです。久しぶりに郷土料理の「串もち」や「煮しめ」を味わうことができ、大変楽しかったです。改めて地域コミュニティの大切さを感じました。我々南柏リビングも、地元の皆様の生活がより豊かになるように、これからもさまざまな活動を通して貢献していきたいと考えております。



2023年11月25日
ホテルグランドヒル市ヶ谷
第32代が-リックディと私

特集：宅建士試験 2023

今年の宅建試験は10月15日に実施され、約23万人が試験に挑戦しました。

受験者数は年々増加傾向にあり不動産市場の活況を反映していると言えるかもしれません。一方、競争は激しく合格率は約17%と、依然として高い難易度です。注目されるのは合格者の平均年齢が35.6歳であることです。キャリアチェンジを目指す中堅層の挑戦が多いことが伺えます。また受験者の6割以上が不動産業界以外のからの挑戦というのも、そのことを裏付けているかと思えます。宅建試験は受験資格がなく、誰でも受験可能です。ちなみにこれまでの最年少合格者は12歳、最年長合格者は、なんと90歳!?

宅建試験は不動産に関する幅広い知識が求められ、実生活でも参考になる知識がたくさんあります。みなさんも宅建試験に挑戦されてみてはいかがでしょうか。

上の写真は生成AIにて作成しました

不動産専門用語 Q&A

Real estate terminology explanation

Q「キャピタルゲイン」と「インカムゲイン」の違いや、特徴を教えてください？

キャピタルゲイン（資本利得）とは、不動産などの資産を売却した際に得られる利益のことです。具体的には、資産の売却価格とその資産の取得コスト（購入価格、改良費用など）との差額がキャピタルゲインに該当します。特徴は資産を売却した際にのみ発生する一時的な利益であり、市場価値の変動に依存しているという点です。不動産市場の価格変動により損失のリスクも伴います。また多くの国では、キャピタルゲインに対して税金が課せられることが一般的です。保有期間によって税率が異なる場合もあります。**インカムゲイン（収益利得）**とは、賃貸物件などから得られる定期的な収入のことです。これには家賃収入、駐車場の使用料、共用部分の使用料などが含まれます。インカムゲインの特徴は、賃貸契約に基づいて定期的に得られる収益であり、不動産の価値が変動しても、賃貸契約が継続している限り、一定の収入が保証されることから安定性を有していると言えます。また物件のメンテナンスやテナントの管理がインカムゲインの安定性に大きく影響するため運用管理が重要であるといえます。不動産投資を行う際は、これらの違いを理解し、投資目的やリスク許容度に応じて適切な戦略を立てることが重要です。

[宅建士、ファイナンシャルプランナー、法学修士 川村 拓也]