

都市部近郊で
マイホームに暮らす
まゆみ一家

旦那の太郎とは、
役所勤務時代に
職場結婚

まゆみ

太郎

2人の子どもに恵まれ
年に一度は海外旅行

旦那も真面目に
育児に参加して
くれている

カノン

シンジ



夫婦二人きりで
美味しい外食も
楽しめる環境



旦那の実家も近く
月に一度は義父母に
子どもを預けて

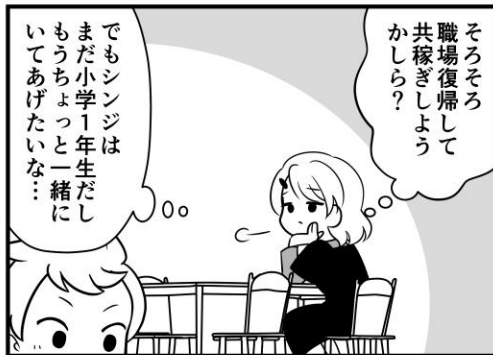
おねがい
しますー



ぜんぜん
お金貯まっ
てない

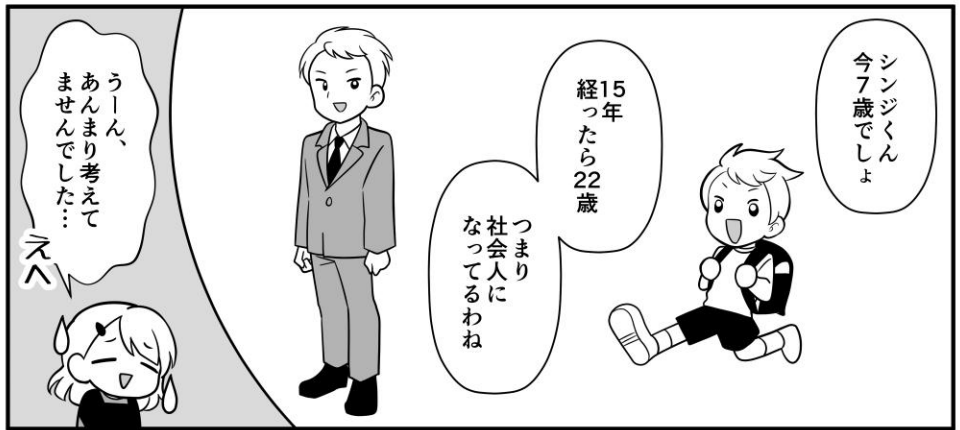
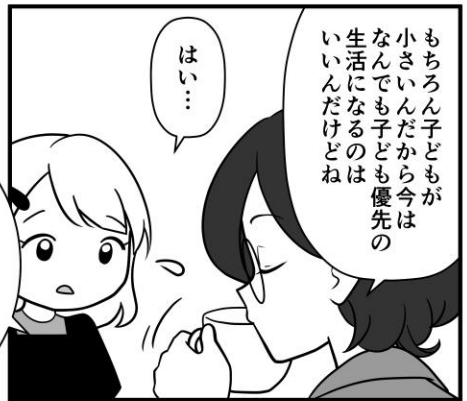


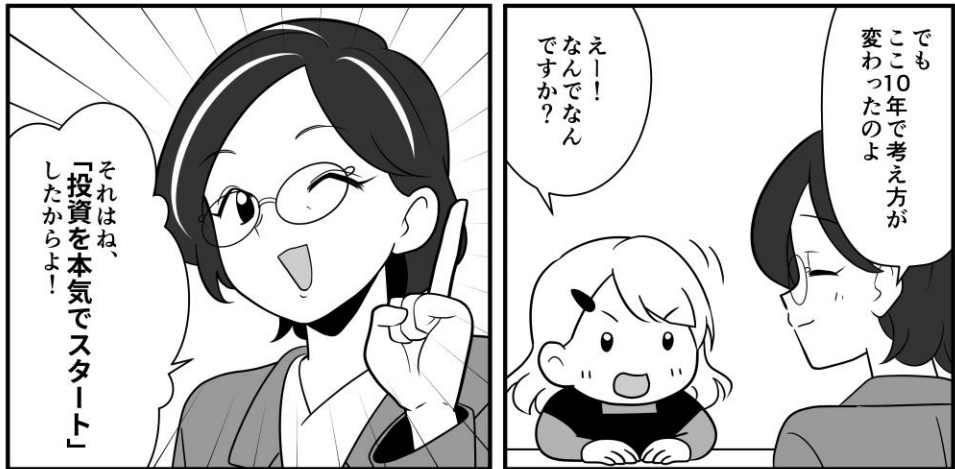
平凡ではあるが、
幸せな日々
のはずだった





まゆちゃんは今15年後ってどう考えているの？



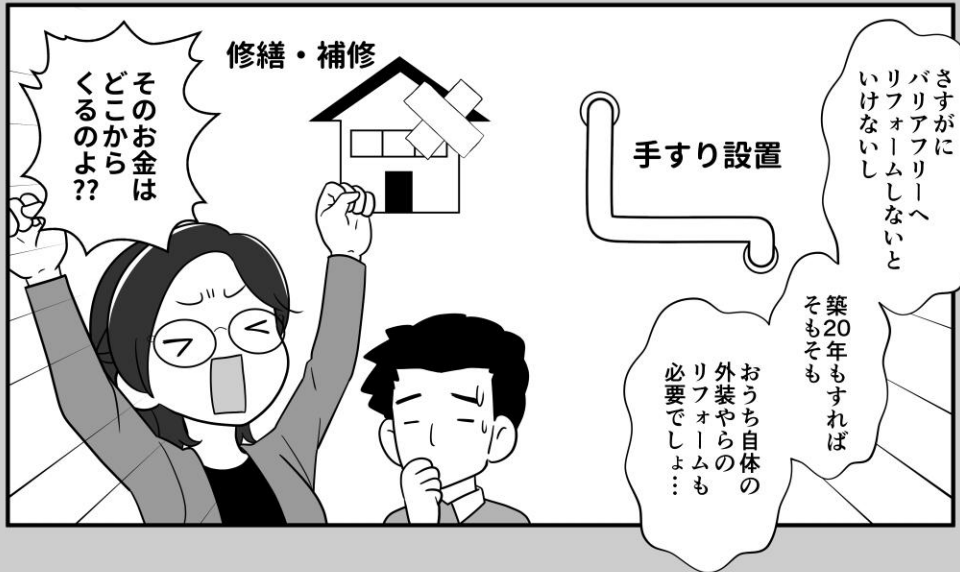
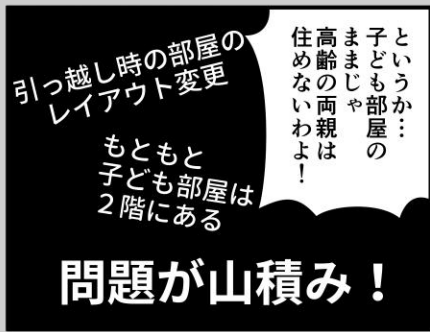
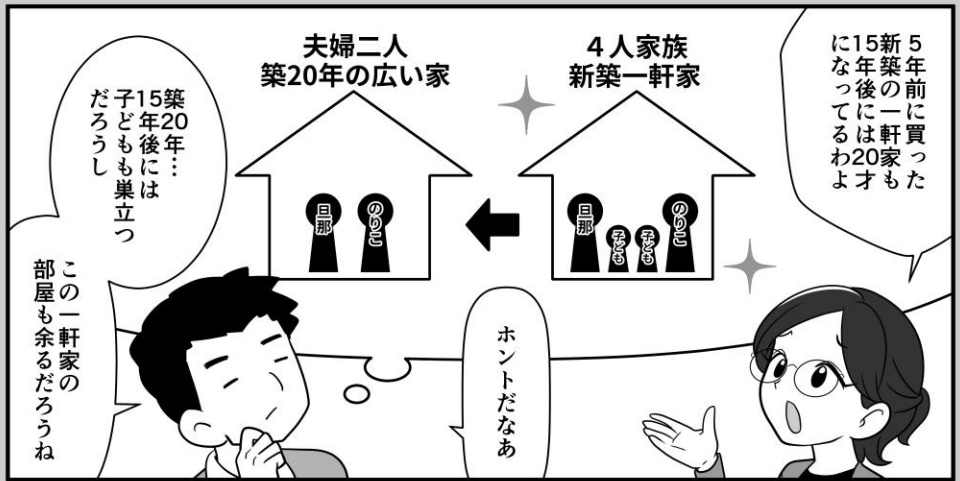


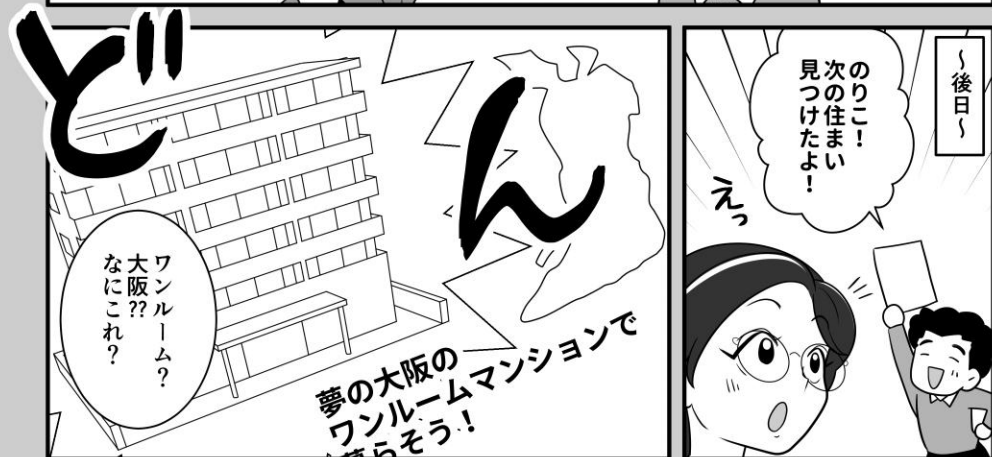


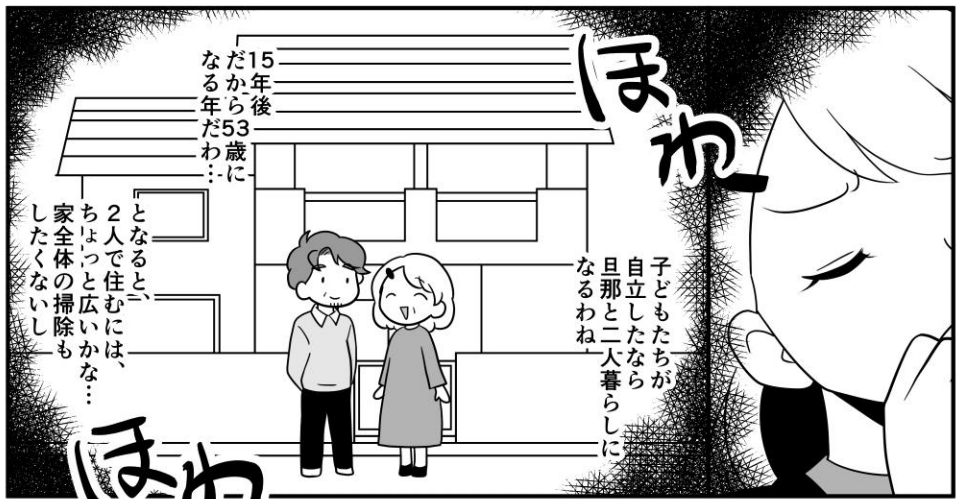
この時のりこの家族構成

現在	のりこ夫婦36歳、長男11歳、長女8歳、義父母70歳
	↓
10年後	のりこ夫婦46歳、長男21歳、長女18歳、義父母80歳
	↓
15年後	のりこ夫妻51歳、長男26歳、長女23歳、義父母85歳
	↓
20年後	のりこ夫婦56歳、長男31歳、長女28歳、義父母90歳
	↓
25年後	のりこ夫婦61歳、長男36歳、長女33歳、義父母95歳
	↓
30年後	のりこ夫婦66歳、長男41歳、長女38歳、義父母100歳

今から
わたしたちの未来も
真面目に考えないと
いけないわね!







自宅の一軒家は
売却して新しい
マンションでも
買えばいいのかしら？

でも15年後には
ボロボロの家に
なってそうだし
高くは売れないわね

53歳になって
からでもローン
組めるのかしら？
厳しそうね

じゃあこの家に
住み続けるしか
ないか？

ん？待てよ…
のりこさんの
とこみたいに、
旦那の両親は??

お義父さんは
今66歳だから…
15年後には81歳！

わー！
その頃になって
急に同居問題とか
出たらどうしよう…

でもお世話に
なっているし
なにか恩返しは
しないとな…



はい、
そのままで！

私の頭の中を
覗き込んでたん
ですか!?

行き詰まる
でしょ？

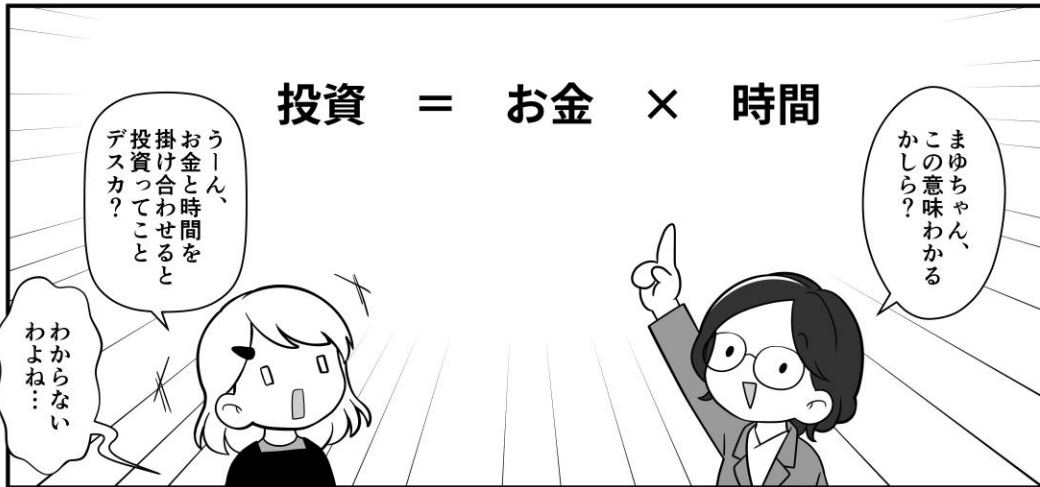
!?

はい、
なんとなく
わかります

でも、投資とは
まったく結び
つかないですよ

そうね…ならまずは
「投資した」と
による「メリット」に
ついて話すわ！

はい、
のりこさん
お願いします！



でもね
この話って
太郎くんが
定年してからだと
どう思う？

うーん……

旦那の定年が
65歳とするなら
85歳〜95歳に
なってますね……

でしょ？

そのときに
お金があると、
もちろんいいかも
しれないけど……

もっと手前
にお金がかかる
でしょ？

95歳……
孫は既に成人してそう
教育資金ニーズも
終わっている時期



もっと
手前ですね!!!

65歳……
まだまだ元気
孫が可愛い時期
お小遣いやりたい時期



あ

ほんとだ!!

ということは、
投資には
時間がかかる……

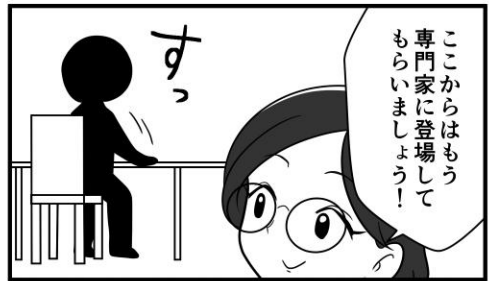
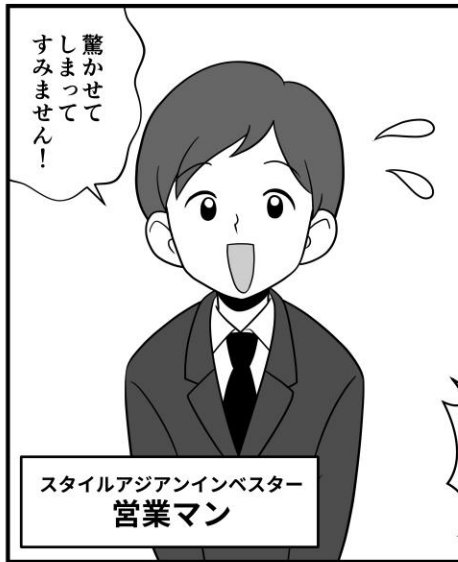
そして65歳の
ときにリターンが
欲しければ、

65歳〜30年
|| 35歳〜4520歳には、
スタートしないと
いけないってことよ



そんなこと、
考えたこと
なかったです!





投資を始めるなら 35~45歳!

もちろん
50歳くらいから
スタートされる方も
いらっしやいます!



先ほど
のりこさんからの
お話にもあった
とおり

35~45歳くらいから
投資を始めるのが
よいタイミングと
思います!

はい、その点も
含めて解説させて
ください!



かなり昔に
調べたことが
あって...

さすが
まゆみさん!
よくご存知
ですね!



そうですね...
株式投資・投資信託・
FX・仮想通貨...
あとは不動産かしら

株



まゆみさん、
投資っていうと、
どんなものがあると
思いますか?



でもね、
もっと大事な
ポイントが
あるんですよ



不動産の方が
実物があって
わかりやすい!
かな?

えー...
なんだろう...



そうですね、
それも挙げられ
ますね!

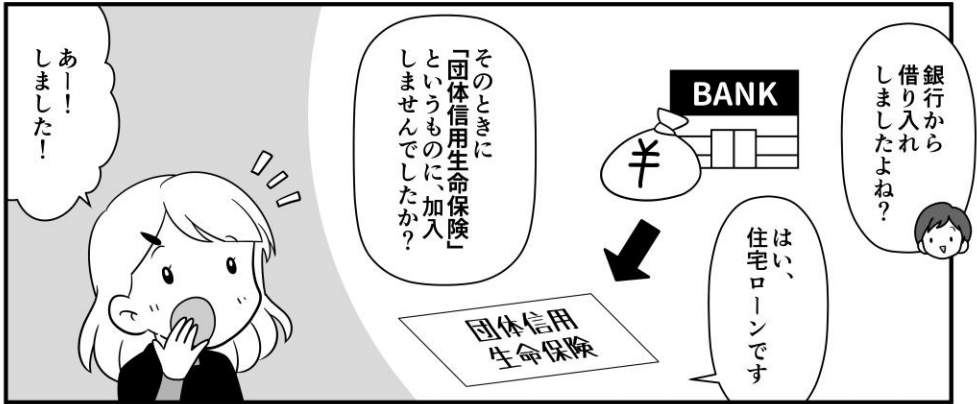
**不動産
投資
POINT!**

それ以外の
投資

では
不動産投資と
それ以外の投資で
大きく異なるポイントが
あります!

それは
わかりますか?





団体信用生命保険とは…

通称、団信と呼ばれます。

住宅ローンの返済中に万が一のことがあれば、
残りの住宅ローンの残債が
保険金により弁済される保障制度
のことなのです！

安心

団体信用生命保険(団信)の活用方法

- 死亡保障として活用できる
- ガンと診断されたら、全額または半額住宅ローンの借入が免除される
- 就業不能になったら、その期間を弁済してくれる (所得補償保険)



じゃあ、わたしの
投資した物件の
数値を
見せてあげるわ



(例)のりこの投資物件
スタイルアジアンマンション 301号室

本体価格	
15,800,000	円(内税)

初期費用	
手付金	100,000 円
頭金	0 円
登記諸費用 (ローン諸費用含)	500,000 円
修繕積立基金	0 円
管理基金	0 円
火災保険料 (10年)	30,000 円
地震保険料 (5年)	15,000 円
固定資産税	70,000 円
初期費用合計	715,000 円

マンションに関する収入	
家賃収入(月)	67,000 円

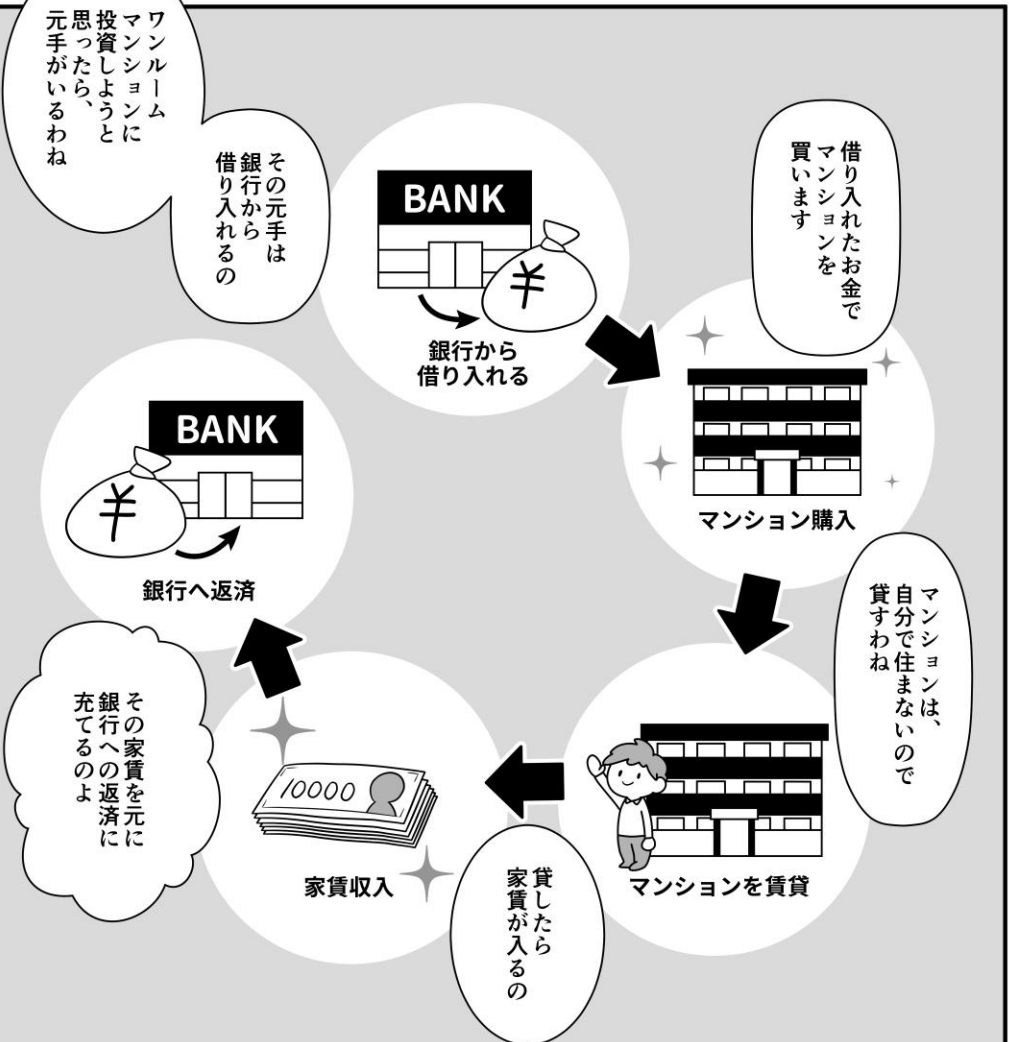
家賃 +67,000 円
支出 -12,430 円
返済 -57,697 円

月々収支 -3,397 円
(年間収支 -40,764円)

マンションに関する支出	
管理費	5,800 円
修繕積立金	2,780 円
管理業務委託費	3,850 円
支出合計(月)	12,430 円

融資返済計算表	
融資利用額	15,700,000 円
【融資条件】	
ローン年数	: 30年
金利	: 1.992% (イオン住宅ローンサービス)
融資返済金(月)	57,967 円

※上記計画は、あくまで試算です。
経済情勢の変化や金利変動等により異なります。
また、上記数字を保証するものではありません。



ワンポイントアドバイス

ローン返済

±5,000円

家賃収入

家賃収入よりも
ローン返済が
大きい場合は
そこは自己負担に
なるのよ

自己負担

家賃収入と
ローン返済の差額は
だいたい
+5,000円～-5,000円
くらいになります



ということは、
そこからは毎月の
家賃が新たな収入に
なるんですね！

そう！
わたしの場合、
毎月約5万4千円、
年間65万円が
新たな収入になるわね

す、すいっ！



でも、それって
あんまり気が
すすまないわ

最悪は
自宅を売却
するか…

そ、それだけは
勘弁して…



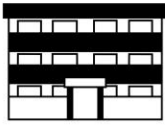
まゆちゃん、
もしね、家族の身に
なにかが起こって、
急なお金が必要になったら
どうする？

うーん…
周りに頼み込んで
お金を借りる
かしら…



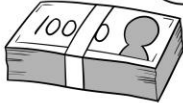
あっ
そうか！

自宅を売却
しなくても
すみますね！



マンションを
所有している場合

マンションを
売却すれば、
まとまった現金に
かえるのよ



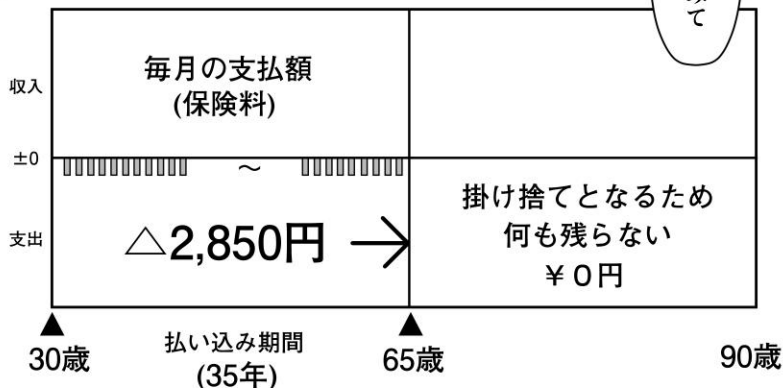


マンション投資
 なんだけど、
 借り入れの返済が
 終わったら、
 まさに年金よ！

この図を見てみて

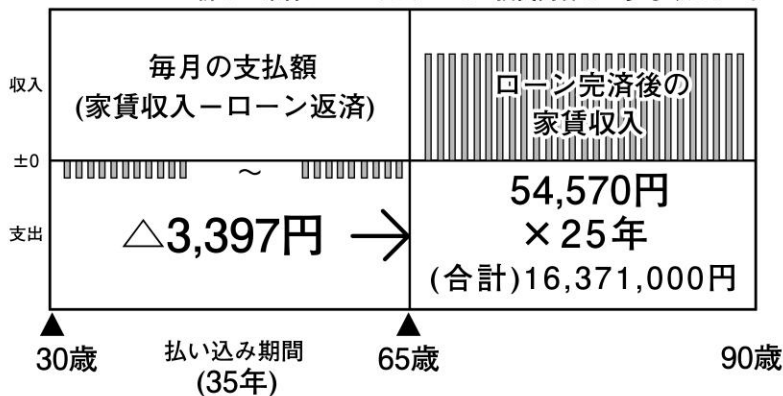


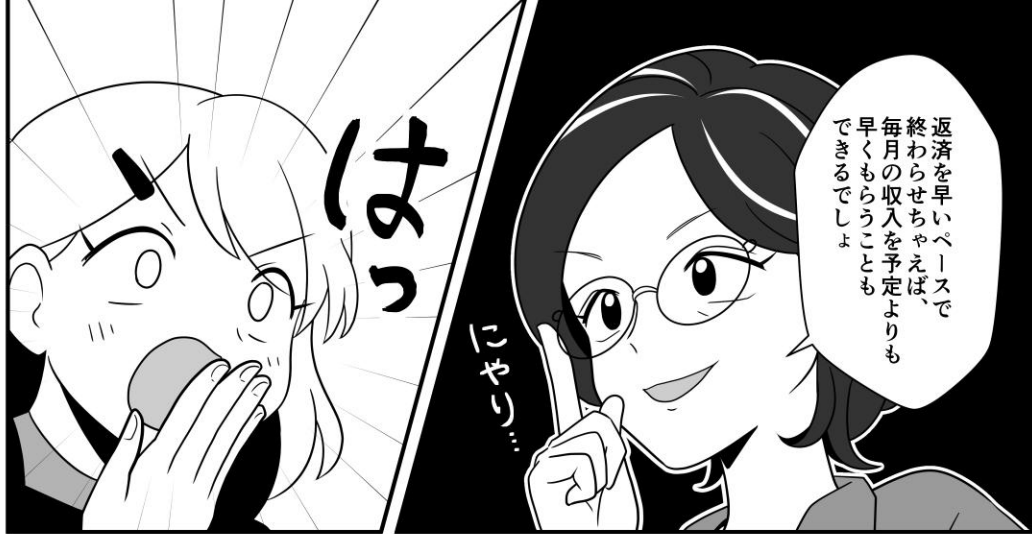
定期生命保険 (1500万円の保証)



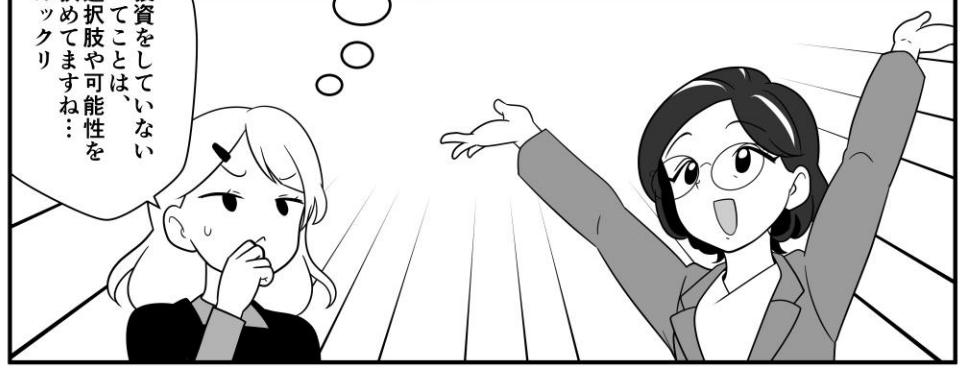
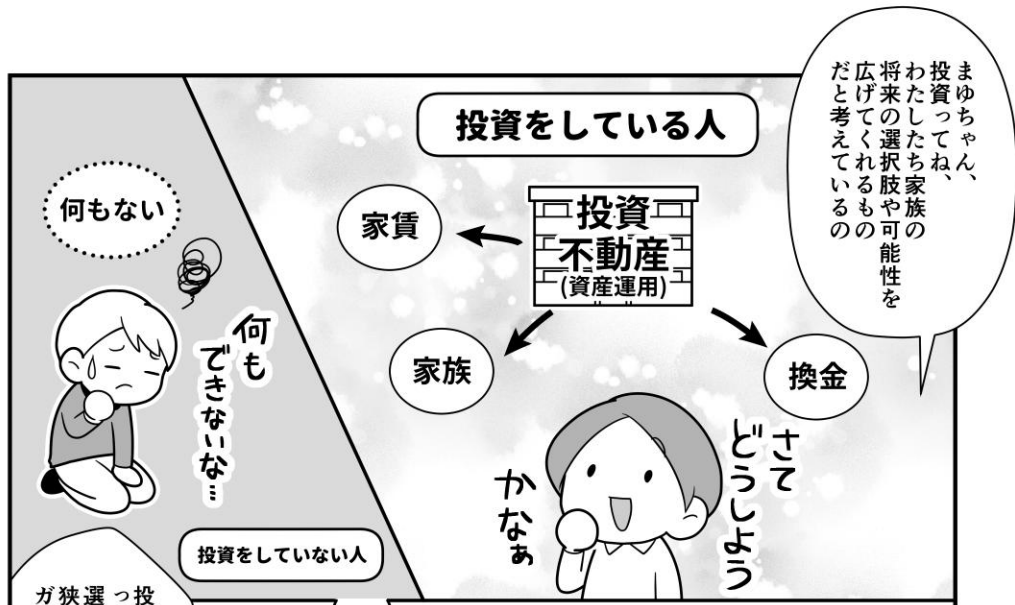
団体信用生命保険(1580万円の不動産)

詳しい条件については、P.16の投資内容をご参考ください。













ワンルーム
マンション投資
っていうのは、
さっきのりこさんの
説明で良さそうなのは
わかったんだけど…

どんなリスクが
ありますか？

投資には
リスクが
つきものよね…

お気持ち
わかります

家賃の下落
ですかね



おまかせ
ください！

実はそこが
不動産会社の腕の
みせどころなんです



家賃が下がって
しまったら
想定している
収入が下がって
しまいますよね…
こわーい

赤字とか
どうしよう
おおおお！

おっしゃる
とおりです



まずは
立地です

都市部以外の場合
人口減少・少子高齢化が
進む可能性が高い
ですよ？

私の実家も
過疎化が
進んでいます…

たしかに
そんなところの
マンションは
買わないですね

はい

そのような場所では
当然家賃も安く
しないといけません

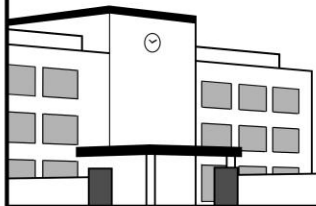
- (1) 学生さん
- (2) サラリーマン
- (3) 企業の社宅
- (4) マンスリーマンション
(企業が社員に対して、期間限定で住ませたい)
- (5) 独り身の高齢者

一方、都市部には
住みたい！っていう
ニーズがあります
ワンルームマンションの
場合でしたら
こんな人！



大阪の学生事情

- (1) 国内最大の公立大学・大阪公立大学
(大阪府立大学と大阪市立大学の統合)
- (2) 各大学の都心回帰



大阪の
大学事情としては
このようなものが
あります

中でも大阪は
条件が良いんです！



今後も
西日本から
学生を集め続ける
力がありますので

学生さんの
ワンルーム需要は
底堅いです



大阪の経済事情

(1) 2025年の大阪万博

(2) 統合型リゾート (IR) の誘致による国際観光拠点への取り組み

：結果、ワンルーム
マンションを選択する
サラリーマン層が
います

仕事が増える・
観光客が増える

カジノの誘致など
積極的に都市の
国際化に取り組んで
いますから

このように
大阪にはワン
ルームの借り
手がたくさん
いるんですよ

大阪の高齢者事情

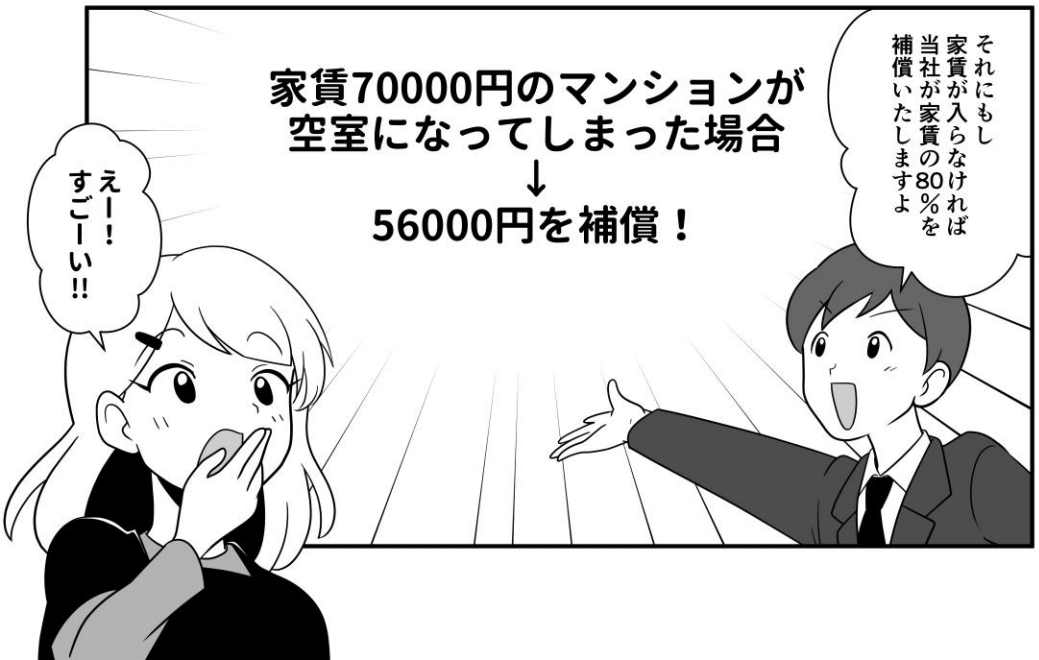
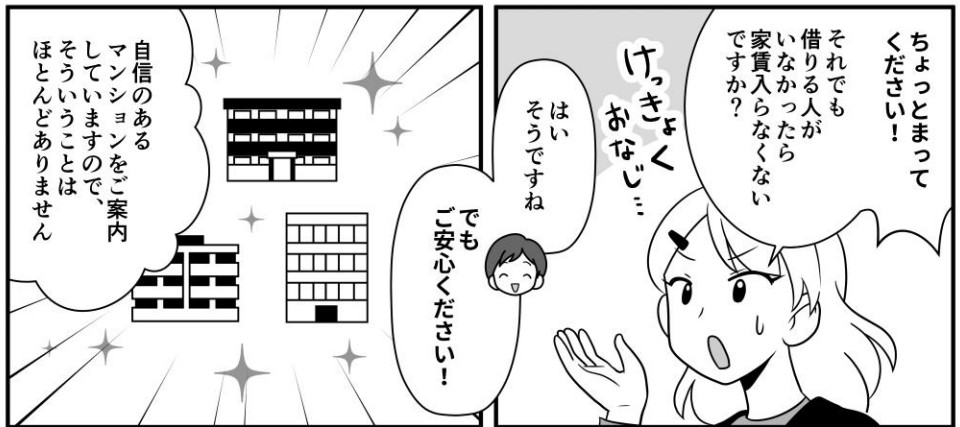
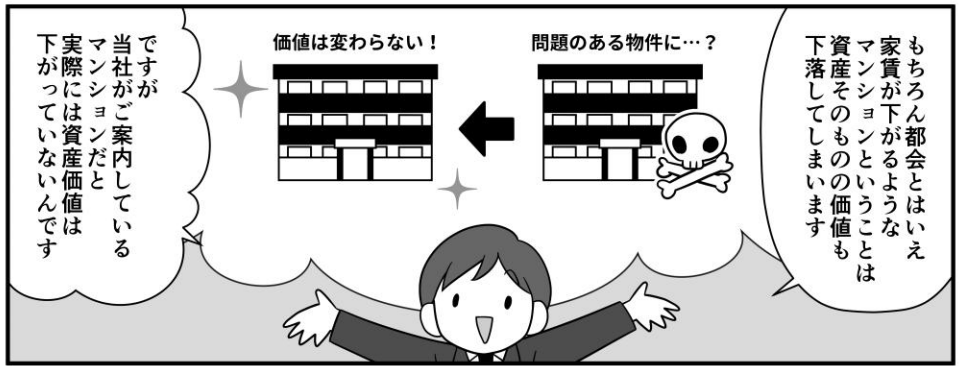
全国的にも、高齢者が増えていきます

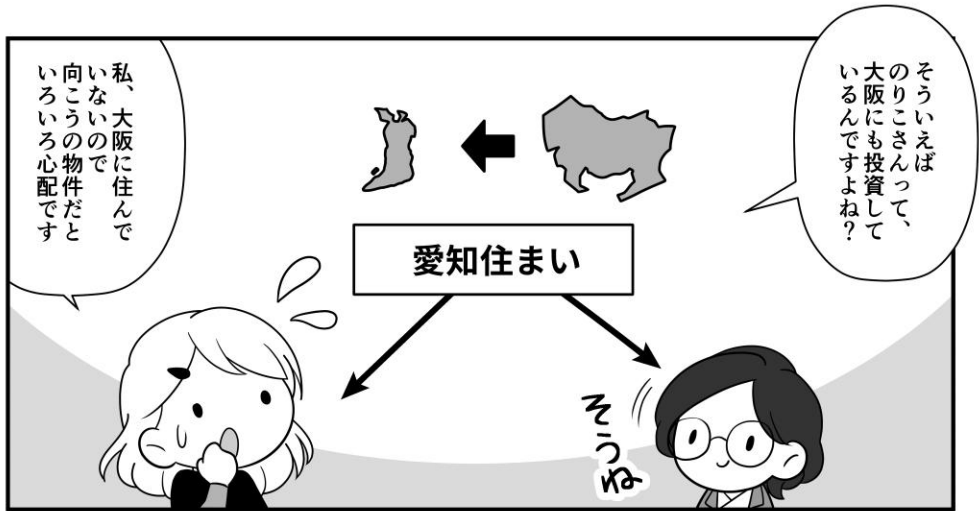
中でも、一人暮らしの高齢者が増加傾向にあります

(2040年には、65歳以上の高齢者の4~5人に1人が一人暮らしになる見込み)

となれば
家族の自宅から
アクセスのよい

ワンルーム
マンションを
選ぶことも
増えていきます







**確定申告が必要な時期にサポートを行います！
ご不明点などもお気軽にご相談ください！**

明細
どこいったっ!?

※必要書類はすべてアプリの中に！
いつでもダウンロードできます！

ご不安な方には、
確定申告の
サポートまで
させていただきますよ
プロですから

そんなところまで
いたれりつくせり
ですね!!



- 毎年2月には、確定申告のサポート!
- お客様の集客や入退去時のフォロー
- 空室時の家賃保証サービス
- 融資の借り換え・売却
- 日々のお問い合わせまで対応!

いつまでもまゆみさんと、そのご家族のサポーターでありますので、なんでも聞いてください