



＼みるみる納得／  
中古マンション  
投資  
のすすめ



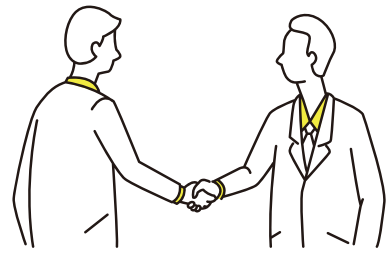
Used apartment investment  
Recommendation

お問い合わせ

 **0120-767-761**  [info@sa-investor.com](mailto:info@sa-investor.com)

〒550-0014 大阪市西区北堀江1丁目11番5号 RE-018 7階

実績があるから



## 計画の見通しが効く利回りの高い 中古マンション投資と運用!



現在大阪は、大阪万博開催、カジノ建設(計画)などを受けて、中心部へ多数の企業進出、雇用が生み出されています。そしてその効果として賃貸需要拡大へとつながり、空室率低下などから、賃料の上昇、より中心部に近い中古マンション(ファミリー/ワンルームともに)の人気の高まり、価格上昇も見込めることでしょう。  
そんな今注目の大阪で、中古マンション投資をはじめませんか?



なぜ今、中古マンション投資なのか?

### 今注目される「中古マンション投資」

近年は、超高齢化社会に対して、「将来のゆとりあるライフプラン」を築くことに多くの方が取り組んでいます。そんななか、将来に備えるために不動産投資を始めるという選択があります。不動産投資は、ゆくゆくは年金に加えて、老後を見据えた収入源の確保として欠かせない要素となることでしょう。  
なかでも、不動産投資に初めて参入するという方が新築マンションに投資するなか、経験者が着目しているのが「中古マンション投資」。それには、新築マンションにはないメリットがあるからなのです。

その答えは……

### 「収益性の高い資産を持つことができる」チャンスであり、 将来に向かい確実性の高い投資を行える

マンション投資に期待するのは、「安定した家賃収入と購入金額とのバランス」から生まれる収益。

ですから、売却目的でも、将来の不労所得確保のためでも、大事なのは「収益性が高いマンションを所有すること」です。

新築物件は、当初10年間の家賃収入下落率が高く、収益の見通しが効きにくいということがあり、「新築だから」とい理由だけで高いマンションを購入してしまうと、収益低下により、計画通りの運用実績が築けないことも……。

また、融資がある場合は、返済額に対し、マイナス収支の拡大にもつながります。

収益力が高いマンションとは、人気が高く、需要が多いことが絶対条件のほか、その街や駅の将来性が明るく、今後も企業や人が流入していきそうか?という点が重要なのです。

以上の点を踏まえて、もとは新築であった中古マンションは、約10年間の実績をもとに、確実性の高い投資を行えるという利点があります。





## 中古マンションに投資するとどうなるのか？

－【当社】中古マンションの場合－

では、実際に新築マンションではなく、中古マンションに投資するとどうなるのか。新築マンションとの違いは何なのか。中古マンションの「投資・運用ポイント」として大きく6つの項目を取り上げましょう。

### 基本知識 - 前編 -

### 中古マンション 投資・運用ポイント！



#### 01 立地 Location

高い収益性を持続させるために非常に重要なのが、物件の「立地」。特に、人の流動や経済活動が活発な「都市中心部の駅近物件」であることがポイントです。なぜなら、それだけで入居者の確保や高い賃料設定をすることができるからです。



#### インターネット上で運用実績や空室状況を把握 運用計画を立てやすい！

新築マンションは駅近物件（最寄駅より約5分以内）の供給が年々難しくなっているのに対して、中古マンションは、**欲しいエリア、駅近物件を狙って購入検討しやすい**のが大きなメリット。また、中古物件だからこそ、過去の運用実績や購入時の空室状況などをインターネット上などからある程度把握したうえで購入できるので、**運用計画を立てやすい**ことも特徴です。人気エリアはもちろん、郊外の需要が高まるエリアでも再開発が計画されるなど、将来性の高い伸びしろあるエリアでのマンション購入も可能。当社では特に駅近物件にこだわり、駅近の優良物件確保に注力しています。このような立地環境にある物件は、入居者の持続的な確保につながり、その結果継続的に安定した賃料収入を得ることができます。



#### 02 価格・利回り Price / yield

不動産投資において基本的なことですが、実際に中古マンションを購入するにあたり、「物件の購入価格のほかに必要な費用がないか」、「利回りを求める計算式」などは抑えておくべきポイントです。またそれらが、投資から得られる「表面利回り」、運用に関する費用を加味した「実質利回り」の2通りあることも念頭においておきましょう。



#### 5%後半～6%後半と高めの利回りを実現

大阪の投資マンションは、新築完成後約10年で価格が2～3割下落するのが一般的。中古マンションは、**価格が安定した時期を狙って購入するので、賢い投資方法**といえます。購入価格は新築時に比べて2～3割下落しますが、家賃下落は1割程度。そのため、採算性や利回りが格段に良いのが中古マンションの利点。新築の利回りが3%～4%推移するなか、当社では、**5%台～6%台と高めの利回り**を実現しています。物件価格に加えて、仲介手数料や登記費用など初期費用が発生することを考えても、新築よりも中古マンションのほうがメリットが大きい傾向にあり、表面利回り、実質利回りともに高い水準を得ることができます。



#### 03 ファイナンス finance

中古マンションの場合、新築マンションに比べると、借入期間が短くなったり多額の頭金が必要になることもあります。金融機関によっては不動産投資ローン積極的に取り扱っていることもあります。その際、事業の採算性や担保価値が重要視されるので、専門家とともに詳しい収支シミュレーションを確認することをおすすめします。



#### 金融機関との提携で、低金利で融資可能

新築マンションに比べると、中古マンションは借入期間が短くなることもありますが、最近では金融機関によって中古でも新築同様に不動産投資ローンを取り扱っている銀行も増えてきています。また、当社は金融機関と提携していることもあり、より低金利で融資を受けることができます。その際、事業の採算性や担保価値が重要視されるので、担当営業に詳しく聞いてみてください。





## 中古マンションに投資するとどうなるのか？

－【当社】中古マンションの場合－

中古物件ならではのメリットに加えて、当社独自のサポート体制を活用し、より安心・利回りの良い中古マンション投資を実現しましょう！

### 基本知識 - 後編 -

### 中古マンション 投資・運用ポイント！



#### 04 入居率 Occupancy rate

「入居率」は、所有する物件がどのくらいの割合で入居しているかを表す数値。もちろん入居していないと家賃収入がなくなるため、空室をいかに出さないようにするかが入居率を上げるポイントです。



#### 人気エリアの優良物件のみを厳選

当社では、大阪における商品ラインナップとして、北区、中央区、西区、浪速区、福島区、淀川区などの人気エリアを中心に、入居率の安定した物件のみをピックアップ。運用実績を参考に優良物件を厳選して仕入れています。また、市場環境調査に基づいた家賃の設定を行っているため、より高い収益性と空室期間の短縮が実現可能。万が一空室となった場合は、9割の家賃保証サービスで安心のマンション投資をサポートします。



#### 05 売却時の優位性 Superiority

不動産投資において売却を考えた場合、いかに安く購入できるかが重要です。新築マンションは、土地の仕入れ、建築費、販売管理費、利益などが加算されることにより、どうしても相場の金額より割高となります。一方中古マンションの場合は、市場価格で取引されるため、割高に販売されている物件は、売れ残ることが多く見極めやすいというメリットがあります。また、新築物件に比べ加算されるものがなく、割安で手に入れることができるため、それがそのまま売却時に優位に働きます。



#### 購入金額が低価格なほど、利益率が高くなる中古物件の利点

中古物件の場合、物件の所在エリアが路線開発や再開発などで地価が上昇した場合、真っ先に価値が上がります。ですから、購入金額が低価格なほど、利益率は高くなります。また、オーナー様がご自身で売却することは非常に困難なので、売却時のサポート体制が整っているか、仲介手数料はどうかなど、さまざまな角度から考えていくと◎当社では、売却時には担当者を立てて万全な体制でオーナー様のサポートをさせていただきますので必要なときには安心してお任せください。



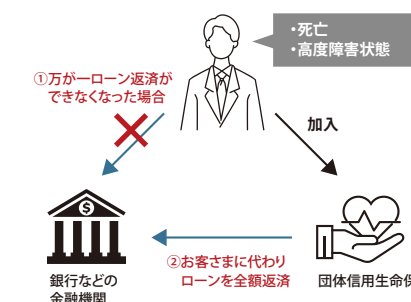
#### 06 万が一の生命保険 Insurance

一般の生命保険は、インフレ時に受取額が目減りするリスクがあります。しかし、マンション投資は現物資産のためインフレに強いのが特徴です。また、住宅ローンを利用すれば生命保険の代わりとなり、万が一の際は保険金により住宅ローンの借り入れが全額返済となります。



#### 新築同様「団体信用生命保険」加入で安心の保証内容

住宅ローンでマンションを購入した場合、「団体信用生命保険」に加入することは新築も中古も同じです。団体信用生命保険とは、シンプルにいうと「ローンを組んでいるオーナー様が死亡した際に、返済義務がなくなる保険」。団体信用生命保険の保険料は、金利に含まれています。ですから、物件運営期間中の保険料の自己資金は「実質0円」。また、中古マンションは現物資産のため、インフレに強く、安定した資産価値を維持することができます。



▶ **投資家の声** 実際の中古マンションに投資した投資家たちの声を集めました!



30代(年収1,000万)

**新築マンション投資を経て、  
中古マンション投資の魅力に気づきました**

初めての不動産投資は新築マンションで始めました。新しい物件のほうが人も入ってくれるだろうと考え購入。当然のことですが、新築物件も時間が経てば古くなります。購入した物件は少し都心から外れていて、時間の経過とともに考えていたよりも賃料が下がってしまいました。今考えると新しいということも重要なのですが、やはり「立地」だと再確認させられました。今は中古だからといって投資をしないという判断はないですね。マンション投資を何年か経験しましたが、一番重要なのは収益がしっかりと上がること。その点から考えると、中古であっても立地のいい物件に投資すべきだと感じています。

**利回り良い物件のおかげで「将来への安心」を手に入れました**

きっかけは、不動産投資に成功してセミリタイアをした会社の先輩でした。将来、公的年金だけでは不安なこともあり、一度説明だけでも聞いてみようと思って投資の世界に足を踏み入れました。投資は、お金と時間とタイミング。意外にも私のようなOLでも働きながら始められるということを知り購入を決意。自己資金が少なくて始められることもあり、さっそく中古物件を検討したのですが、自分が考えていた以上に利回りが良く驚きました。現在は将来の年金対策として心強く感じています。



30代OL

**中古マンションならではの利点を活かして参入**

私と同じようなサラリーマンが不動産投資をはじめのケースが増えているというのを何かのニュースで知り、不安があったものの興味津々。調べていくうちに、株式投資やFXなどと比較して毎日細かく値動きなどチェックする必要が無いうえ、管理会社に管理を任せておけば手間がかからないとわかり、私のように日中勤めているサラリーマンでもできると知りました。私が選んだのは中古マンションですが、ある程度過去の運用実績がわかり実物も確認できるので、自分の目で見て購入できるという安心感がありました。

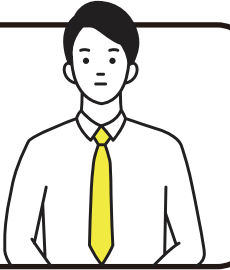


30代 サラリーマン

不動産投資お役立ち

**Q&A**

こちらでは、不動産投資・中古マンション投資にまつわるさまざまな質問をまとめました。



**Q1 中古マンションに比べると、新築マンションのほうが需要があるように感じますが…**

**A.** 初めて不動産投資をされる方なら新築のほうが良いのでは?と考えられるのは自然なことです。しかし、自分自身が賃貸で部屋を探すときのことを思い出してみてください。確かに新築はきれいで高揚感を強く感じますが、賃貸物件選びにおいて半数以上の方が、「職場や駅近」などのエリアに重きをおいています。また、新築物件は必ずといっていいほど10年で物件価格、家賃が下落する傾向にあるため、長期的な運用なら中古マンションはとても利回りが良いものといえます。

**Q2 必要なランニングコストを教えてください**

**A.** 新築物件と同様に建物管理費、入退去費、固定資産税などが必要です。また、室内の設備については新築に比べて経年劣化しているため設備の修理や交換が必要な場合があります。突然の設備修理や交換に不安のある方は、ぜひ当社のサポートなどを活用してみてください。

**Q3 中古マンションの耐震基準の傾向を教えてください**

**A.** 既存の建物には「旧耐震基準」で設計された物件と「新耐震基準」で設計されたものが存在します。購入の際にはどちらの基準に該当するのか確かめることは大切です。また、当社の所有物件についてはほぼすべてのマンションが「新耐震基準」で設計されたものをご紹介します。

**Q4 長期間空室になる場合はありませんか?**

**A.** 当社の所有物件は、単身ビジネスマンやOL、学生需要の高い「駅近一等地」をメインにご紹介していますので、ご心配なさっているような事態にはなりにくいと思います。もし、万が一の場合には、当社の家賃保証プランをご利用ください。

**Q5 頭金はいくら必要ですか?**

**A.** 物件によって頭金が必要なケースもありますが、基本的にはフルローンの投資が可能です。詳しくは当社スタッフにお尋ねください。

▶ **取り扱い中古マンション**

梅田



**プレサンス梅田北テイズ**  
大阪府大阪市北区中津3丁目7-5-5  
大阪メトロ御堂筋線「中津駅」徒歩3分

梅田



**ランドマークシティ梅田東**  
大阪府大阪市北区天神橋7丁目15-12  
大阪メトロ谷町線・堺筋線・阪急千里線  
「天神橋筋六丁目駅」徒歩6分

本町



**KAISEI 本町通**  
大阪府大阪市西区西本町3丁目1-50  
大阪メトロ中央線・千日前線「阿波座駅」徒歩3分

阿波座



**KAISEI 阿波座**  
大阪府大阪市西区立売堀4丁目9-9  
大阪メトロ中央線・千日前線「阿波座駅」徒歩2分

弁天町



**エスリード弁天町南**  
大阪府大阪市港区南市岡3丁目2-11  
大阪メトロ中央線・JR環状線「弁天町駅」徒歩7分



大阪の  
マンション  
投資は

## スタイルアジアインベスターの 中古マンション!



### ▶ 大阪でマンション投資が注目されている3つの理由

#### 1 2025年、「大阪万博」の開催が決定 大阪の街が大きく躍動します!

2025年に大阪万博が開催されることが決定しました。  
大阪万博は2025年5月3日から11月3日まで、大阪湾の夢洲(ゆめしま)にて開催予定。世界中から約2,800万人もの人が大阪を訪れると予想され、経済効果は2兆円ともいわれています。大阪万博開催に伴い、大阪湾岸の再開発や鉄道網の整備も行われる予定で、まさに大阪の街が今、大きく躍動しようとしています。



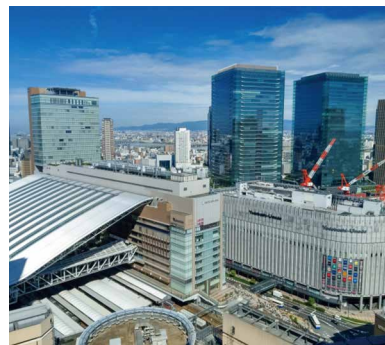
#### 2 大阪がアジアのモナコに! 大阪はカジノ設置の最有力候補地!!

2018年に国会でカジノを含む統合型リゾート「IR実施法案」が可決され、日本でもいよいよ本格的なカジノの開業を目指す方針が明らかになりました。IRは日本で3か所設置予定。大阪府と大阪市で基本構想案として発表されました。それに伴い、大阪府なども準備に余念がなく、大阪万博開催地の夢洲(ゆめしま)をカジノ候補地として、大阪万博の前年である、2024年の開業を目指しています。  
大阪がアジアのモナコと呼ばれる日も近いかもしれません。



#### 3 IR設置で大阪に巨大で 持続的な経済効果が期待

IRの設置効果は、カジノによる経済効果にとどまりません。  
カジノのほか国際会議場、展示施設、アミューズメント施設、劇場、レストランなど、さまざまな施設がつくられ、アジアはもちろん世界中から多くの方が大阪を訪れる見通しです。現在、大阪にはアジアを中心に多くの観光客が訪れ、大きな経済効果を生んでいます。IR設置によりさらに世界中から多くの観光客、ビジネスマンが訪れることに。大阪は、より巨大で持続的な経済効果が期待されています。



### 株式会社スタイルアジアインベスター

大阪メトロ四ツ橋駅から利便性の高い西区・北堀江を拠点に、大阪だけでなく、東京、アジア圏にも目を向け、国内投資家に向けたサービスをご提供しています。新築・中古物件を知り尽くした熟練のスタッフがお客様の不動産・マンション投資を万全なサポート体制をもって実現します。

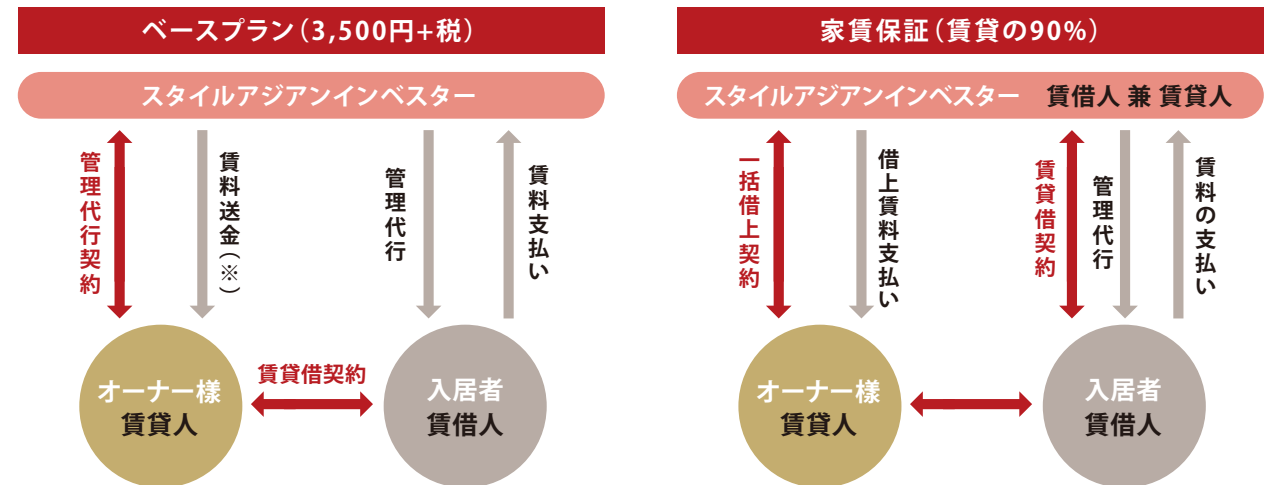


#### 次に進む投資の世界の開拓と提供

当社は、購入検討から実際の投資運用まで、一気通貫してご提供できるサービスが強みです。投資家の方に安心して当社の商品に投資していただけるよう、さまざまなサポート体制をご用意しています。物件所有後の家賃送金、入居者管理、退去時立会い、各種トラブル対応など、初めての方でも安心して始められる充実したサポート体制と専門領域について、社員一人ひとりへの教育を徹底しています。



### MANAGEMENT PLAN 管理業務委託詳細/各種保証プラン



※ 業務委託料: 売買代金1,000万円未満...月額2,000円(税別) / 賃貸家賃8万円以上...月額5,000円(税別)  
※ 賃料の送金は当社委託先の家賃保証会社より行われる場合があります。

- |                 |                 |                   |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| ① 入居者募集         | ⑥ 契約金の受領及び送金業務  | ⑪ 入居者の退去立会業務      |
| ② 入居審査及び手続き     | ⑦ 入居者からのクレーム対応  | ⑫ 現状回復費用の見積もりとご案内 |
| ③ 入居者との条件交渉     | ⑧ 賃料延滞者への督促回収業務 | ⑬ 現状回復費用の交渉       |
| ④ 賃貸借契約書の作成     | ⑨ 賃貸借契約の更新手続き業務 | ⑭ リフォーム工事業務       |
| ⑤ 入居者との契約締結代行業務 | ⑩ 入居者からの退去連絡受付  |                   |

#### オプション

設備交換(修理)  
サービス

#### 毎月3,980円(税込)トータル25万円まで当社負担

中古ではいつ設備関連が故障するかわからないため、急な修繕による負担に対応します。  
※ 注意点: 購入と同時に加入しかできません。解約後の再加入は不可となります。

【設備交換(修理)サービス対象例】 給湯器、エアコン、浴室暖房換気乾燥機、ウォシュレットなど。