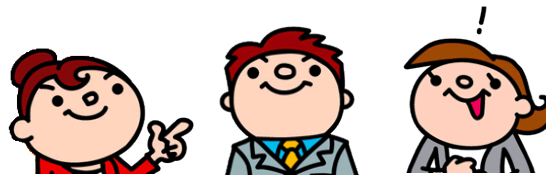


10分でわかる！ 不動産投資の基本



FP事務所
ワールドパートナーズ

登場人物



優香

35歳、会社員、年収520万。おひとりさまを満喫したが、老後2,000万円問題を機に老後資金が不安になった。



彩子

既婚、1児の母。看護師でパート勤務。優香とは大学時代の同級生。独身時代に投資マンションを2部屋購入している。



FP 久保

不動産投資会社出身のファイナンシャルプランナーです。
FPの観点から様々なアドバイスをします！

久しぶりに再会した二人



優香

私、最近老後資金が心配になって色々考えてて、、
彩子は不動産投資やってたよね？ どんな感じ？

私は独身時代に買ったんだけど、あの時買っておいて本当に良かった♪って思ってるよ！

当時だからローンが組めたし、そのおかげで
今も家計の負担少なく出来てるしね～

子供ができるとやっぱり出費も厳しくて、
老後どころじゃなくなっちゃうしさ💧



彩子

久しぶりに再会した二人



優香

そうなんだね！でも彩子は資産運用の知識なんて無かったし、子育てしながらできるの？？

うん、今も全然知識は無いよ～笑
でも不動産投資は勝手に口座の中だけで
流れていくから、特に毎月やることも無いんだよ！

管理もプロの不動産会社に任せているから、
私自身入居者と連絡取るとも無いし、
なんか投資していること忘れちゃうぐらい笑



彩子

久しぶりに再会した二人



優香

なんか、、彩子がそこまで言うなら楽なのはわかったよ！笑 でも、どんなメリットがあるの？

やっぱり1番は老後に家賃という収入が入って来ることかなあ〜年金もいくらもらえるかわからないしね(^^;;

ローンを払ってる時は団信という保険が付いてて、死亡保障やがん保険の代わりにもなるんだよ！

あとは節税にもなるし優香はお得じゃない？



彩子

不動産投資のメリット



FP 久保

ここからは私が解説しますね！(^^)

不動産投資のメリットは、インフレ連動資産、担保になる、他人資本でできる投資など色々あるのですが、代表的なのはこの3つです！

- ① 家賃を老後の収入源として
- ② 生命保険・がん保険代わりとして
- ③ 所得税・住民税の節税として

あれ？私たちの話盗み聞きしてました？💧
じゃあ、ちゃんとわかりやすく解説してください！



優香

メリット① 家賃収入

あ、はい💧

1番のメリットはやはり家賃収入ですね！
老後は「不労所得で悠々自適」 になれば
夢のようですよ♪

もちろんローンがあるうちは返済がありますが、
基本的には毎月入ってくる家賃で返済できます
のでご安心ください。



FP 久保

確かに老後元気で働けるかもわからないしね、、
次の表なんて見ると恐ろしくなるわ。。^^;



優香

メリット① 家賃収入

私は1985年生まれだから、
2人に1人が101歳！！
4人に1人が106歳！！

そんなに長生きするのね。。

65歳まで働いても、あと
 35～40年！長～い！
老後2,000万って言うけど
足りない気がするわ。。



優香

—50%生存年齢と25%生存年齢—

生年	男性		女性	
	2人に1人が 生きている年齢 (歳)	4人に1人が 生きている年齢 (歳)	2人に1人が 生きている年齢 (歳)	4人に1人が 生きている年齢 (歳)
1997年	97.5	103.5	104.1	109.1
1996年	97.3	103.3	103.9	108.9
1995年	97.1	103.1	103.7	108.7
1994年	96.9	102.9	103.5	108.5
1993年	96.6	102.6	103.3	108.3
1992年	96.4	102.4	103.1	108.1
1991年	96.2	102.2	102.9	107.9
1990年	96.0	102.0	102.7	107.7
1989年	95.8	101.8	102.4	107.4
1988年	95.5	101.5	102.2	107.2
1987年	95.3	101.3	102.0	107.0
1986年	95.1	101.1	101.8	106.8
1985年	94.9	100.9	101.6	106.6
1984年	94.7	100.7	101.4	106.4
1983年	94.4	100.4	101.2	106.2
1982年	94.2	100.2	101.0	106.0
1981年	94.0	100.0	100.8	105.8
1980年	93.8	99.8	100.6	105.6
1979年	93.6	99.6	100.4	105.4
1978年	93.3	99.3	100.2	105.2
1977年	93.1	99.1	100.0	105.0
1976年	92.9	98.9	99.8	104.8
1975年	92.7	98.7	99.6	104.6
1974年	92.5	98.5	99.4	104.4
1973年	92.2	98.2	99.2	104.2
1972年	92.0	98.0	99.0	104.0

100歳
以上に
↑

100歳
以上に
↑

メリット② 保険代わり



FP 久保

老後の家賃収入生活は良いけど、
今のメリットは無いの？と思われるでしょう。

ローンには団信という保険が付いていて、
万一の際にもローンはチャラになるため
死亡保障代わりになります！

オプションでがん保障も付けられるので、
がん保険代わりにもなりますよ♪

掛け捨てじゃない保険みたいで良いですね！
確か私保険に毎月結構払っていた気がする。。



優香 9

メリット② 保険代わり

終身死亡保障1,000万円（O社）、65歳より月々6万円を
一生涯受け取る個人年金保険（N社）に加入した場合

30歳女性 … 月30,262円 ・ 40歳女性 … 月39,178円
35歳女性 … 月34,150円 ・ 45歳女性 … 月46,433円



彩子

そう、私も不動産投資を始めてから生命保険や
がん保険は解約しちゃったよ！

それは良いね！家計の見直しにもなるし♪
乳がんはやっぱり怖いなあ～



優香

メリット③ 節税



FP 久保

あとは、あくまでおまけですが！

不動産投資をすると3～5年間所得税と住民税が戻ってきます！

サラリーマンが節税できるのは生命保険、iDeCo ぐらいですからね。

優香さんはおひとりさまで年収も高いので、節税効果も高いでしょう。

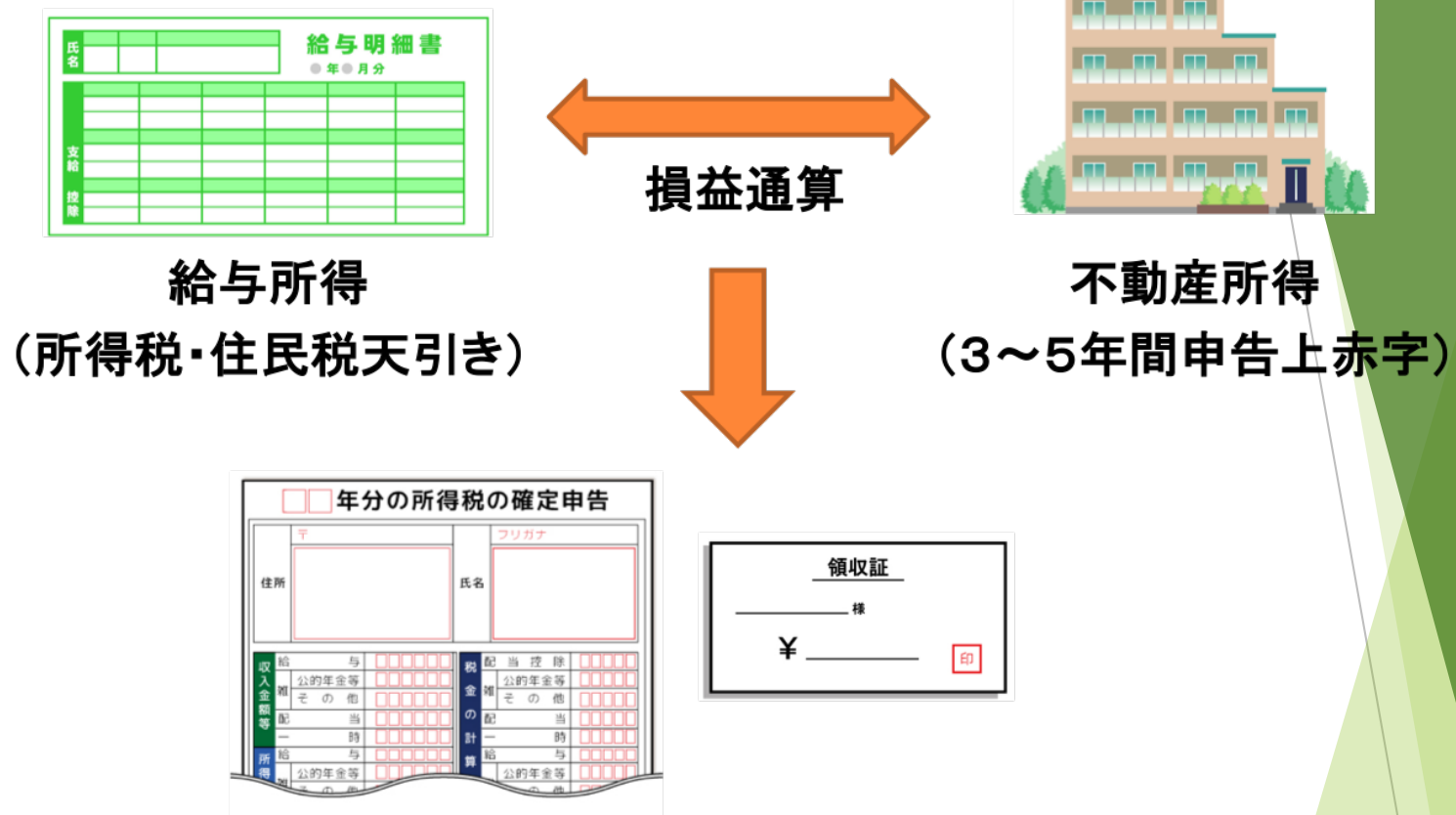


そうです！この前、源泉徴収表をみて税金にびっくりしました！節税は嬉しい～旅行行こう♪



優香

メリット③ 節税



所得税・住民税の節税になる！



FP 久保

いくら戻って来るのかは皆さんの税率や物件によって変わるので、お問い合わせください。

リスクについて

なんか良いことばかりで怪しく見えてきました。。
リスクは無いんですか??



優香



FP 久保

不動産投資のリスクは金利の上昇、修繕費、
自然災害、管理など色々ありますが、
何と言っても1番は立地です！

立地が良ければ空室期間も短くて済み、
家賃が維持され、時には上昇し、
資産価値も維持されるのです！

立地でかなりのリスクが軽減されるでしょう。

リスクについて(立地選び)

東京区部 単独世帯数(出典:東京都)

		平成27年＊ (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)	平成52年 (2040)
東	京	3,164,675	3,390,409	3,514,064	3,585,523	3,648,263	3,697,375
都							
区	部	2,424,966	2,608,474	2,710,821	2,772,494	2,834,959	2,893,585

20年間毎年人口増の東京23区

安定性のある立地条件とは???

東京23区内 ・ 横浜市中心部

山手線の内側もしくはターミナル駅
(池袋、新宿、渋谷、品川、東京、秋葉原) まで
15分以内で行ける駅

上記の駅より徒歩10分以内

これは融資する多くの銀行が決めている条件です！

スタートの資金について

立地をちゃんと選べばリスクは軽減されるんだね！
でも最初に頭金とか大きなお金必要なのかな？



優香



FP 久保

一昔前は価格の5～10%頭金が必要でしたが、
今は頭金10万円のみ、残りは融資で！と言う
ことが可能になっています。

そのため、まとまった資金がないとスタート
できないのでは？という心配はありませんので
ご安心ください(^^)

ローンについて

よかった！10万円なら私でもできるわ♪
あとは何かポイントってあるの??



FP 久保

はい、第一のポイントは「ローンが組めるか」です！
ローンが組めないと絵に描いた餅ですからね^^；
審査は自宅購入よりも厳しくなっています。

- ・勤務先（上場、非上場、規模、売上、従業員数）
（公務員、国家資格保有者は評価高い）
- ・勤続年数（基本は3年以上）
- ・年収（最低**400**万円以上）
- ・自宅その他ローンの有無、延滞歴の有無
- ・保険に加入できる健康状態かどうか

各金融機関基準が違うため、まずはご相談ください！

ローンについて

優香



彩子、ありがとう！不動産投資って想像よりずっとハードルが低くて、私にも出来そうな気がするわ！

よかったわ！ でもね、物件選びも大事だけど私たちは素人だから誰から買うか、どの会社に管理を任せるか、きちんと購入した後も色々な情報提供をしてくれたりサポートしてくれるかも同じぐらい重要なんだよね！

私の担当者がね、いつも言ってるの。
「マネー格差は情報格差」だって！



彩子

優香さんは自分に合う物件、会社を選べたのでしょうか。

当会社概要

FP事務所ワールドパートナーズ



FP事務所
ワールドパートナーズ



住所：東京都豊島区南池袋1-16-15 ダイアゲート池袋5F

HP：<https://worldpartners-pb.com>

Mail：info.worldpartners@gmail.com

事業内容：家計におけるマネーコンサルティング全般
(不動産、住宅ローン、資産運用、保険、相続その他)

不動産投資相談のメリット

10社近くの不動産会社と提携しており、物件ありきではなく、
お客様のライフプランに合わせて物件をご提案。

AIによる駅力分析ソフト、リスクシミュレーションソフトを使い、
客観的な観点よりアドバイスを行なっている。