



今回の町会旅行はいつもより参加者が多かったね

会長の岩村さんがみんなに声をかけてくれたおかげです

境田くん 来年は思い切った海外旅行なんてどうかね?

先月 女房を連れてハワイへ行ってきたけどとてもよかったですよ

それにしても岩村さんはよく海外へ出かけてるようですが

悠々自適でうらやましいですね

あらすじ

町会旅行の温泉につかりながら、元公認会計士の岩村から有利な資産運用についてアドバイスを受けたサラリーマンの境田。不動産投資の中のマンション経営の利点を、紹介してもらう。「ハウス計画」の福原会長からじっくりとレクチャーも受け、シンプルで最も信頼できる堅実な投資手段であると得心。さらにいろいろと面倒な手続きも「ハウス計画」が代行してくれると知って、いよいよマンションオーナーになる夢を広げるが…!?

登場人物



岩村 (65 歳)

境田と同じ町内会の元公認会計士。悠々自適な生活を送っている。



境田 (35 歳)

本編の主人公で現役のサラリーマン。低金利が続く貯蓄や、流動的な株や債券に危機意識を抱き、安定した老後に備えて有利な資産運用は何か?…と模索している。



福原 (52 歳)

岩村から紹介された「ハウス計画」の会長で、マンション経営の有利さを理路整然とレクチャーしてくれる。

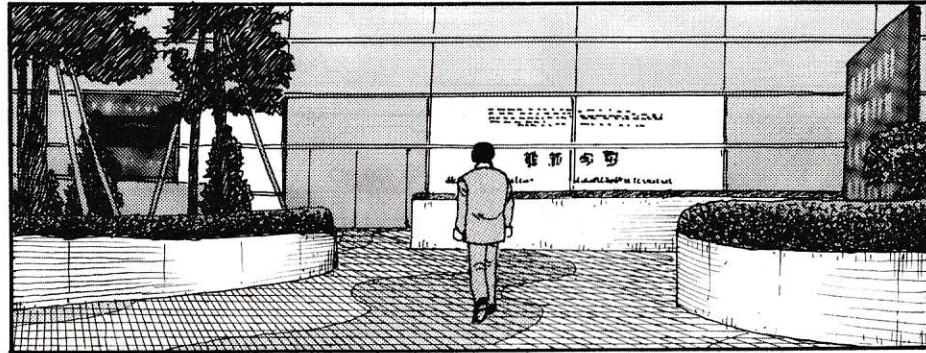
※この作品は「ハウス計画(株)」の不動産投資の魅力と運用術を紹介するもので、登場する人物名などはフィクションです。





では  
有利なる  
資産運用に  
期待して

乾杯!

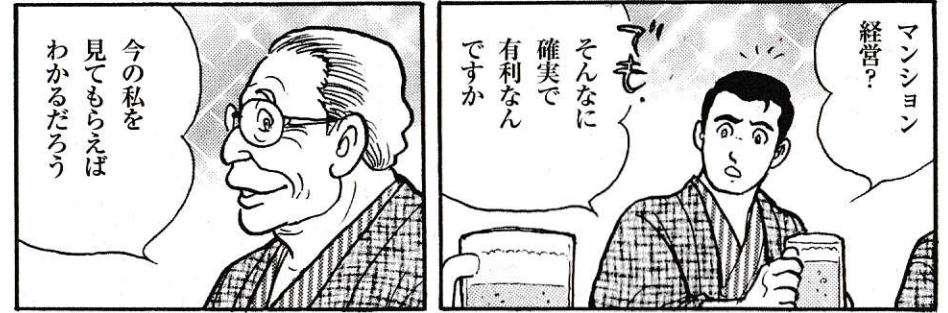


クリスタルハウス株式会社  
ハウス計画株式会社

「ハウス計画」  
会長の福原  
です

お話は  
岩村さんから  
伺っています

さあ  
どうぞ



マンション  
経営?

アモ.  
そんなに  
確実で  
有利なん  
ですか

今の私を  
見てもらえば  
わかるだろう

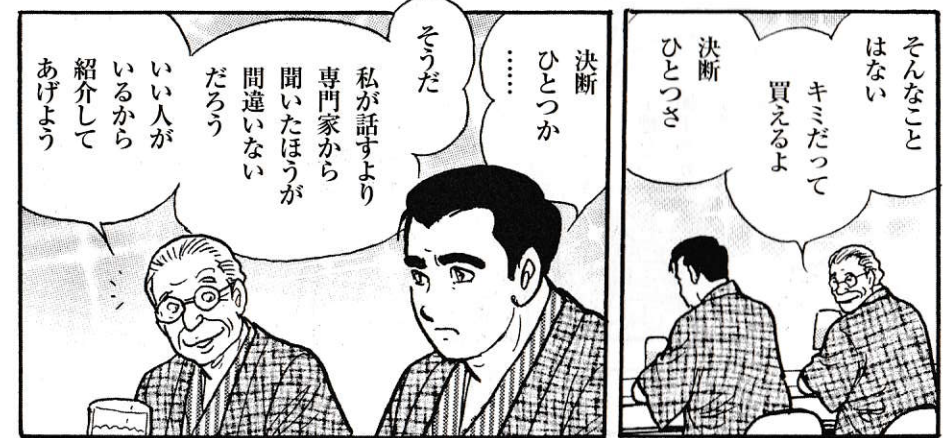


それにしても  
岩村さんは  
元公認会計士で  
お金も

あったから  
できたんで  
しょうけど

僕らのような  
サラリーマン  
じゃ

マンションを  
買うなんて  
とても  
とても...



そんなこと  
はない

キミだって  
買えるよ

決断  
ひとつさ

決断  
ひとつか  
.....

そうだ

私が話すより  
専門家から  
聞いたほうが  
間違いない  
だろう  
いい人が  
いるから  
紹介して  
あげよう



ぜひ  
お願い  
します

しかし  
不動産は  
ローン融資を  
受けることが  
できますから

仮に800万円  
の融資を  
受けたとして

残り200万円の  
自己資金で  
購入することが  
できます

ところで  
銀行に  
1000万円を  
預金するには

当然ですが  
1000万円の  
現金が必要です

**1000万円 - 800万円 = 200万円**



そうです

単純計算と  
いったのは  
そういうことで  
仮にローンの年利が  
5%とすると  
利息は40万円ですから  
差し引き30万円

つまり15%の  
リターンと  
いうわけです

(年利) (利息)  
800万円 × 5% = 40万円

(収入) (利息) (収入)  
70万円 - 40万円 = 30万円

(収入) (頭金) (利回り)  
30万円 ÷ 200万円 = 15%

つまり  
単純計算で  
200万円の  
投資で

毎年  
70万円の  
家賃収入が  
得られる  
わけです



しかし  
ローン返済の  
利息があり  
ますよね



早速  
なんですが  
マンション  
経営って  
そんなに  
有利なん  
ですか

わかりやすく  
ご説明  
しましょう



仮に  
1000万円を  
長期の  
定期預金に  
して年に7%

つまり  
70万円の利息を  
受け取るとします

もつとも  
現在  
そんなに  
利息のいい  
定期預金なんて  
ありません  
けどね

**1000万円 × 7% = 70万円**



同じように  
利率は7%で  
利回りだけを  
見れば  
どちらの投資も  
同じといえます



そうですね





ローンの借入期間中は家賃収入の大半はローンの支払いに当てられるので手取りの収入はそれほどありません

しかしローン完済後は家賃がそっくり収入になり

文字通り200万円の投資で毎年70万円が得られるわけです



10年で700万円か...

そうなるとう頑張ればもうひとつマンションが買えますね



きつと岩村さんもその一人だな...



ええそんなふうにして手持ちの不動産を次々と増やしている方もいますよ



境田さん私の知る限り不動産投資はわずかな自己資金で多くの現金を手にするのことができる

最もシンプルで最も信頼ができて最も堅実な投資手段といえます



もつとも不動産の所有者となると

固定資産税とか管理費などがかかりますが

プラス面として減価償却など節税効果が期待できます



15%でも銀行の利回りよりはるかにいいですね



それに現在のところ不動産投資の利回りは6%から8%というのが相場です。物件によっては10%の利回りも期待できますので

$$1000 \text{ 万円} \times (\text{利回り})10\% = 100 \text{ 万円}$$

$$100 \text{ 万円} - (\text{利息})40 \text{ 万円} = 60 \text{ 万円}$$

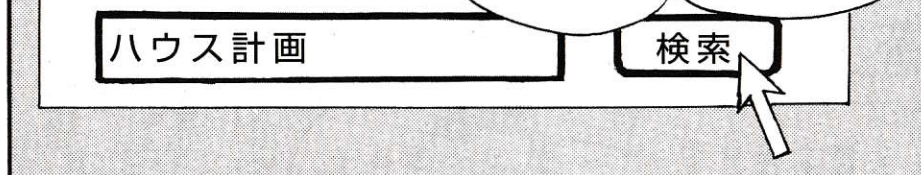
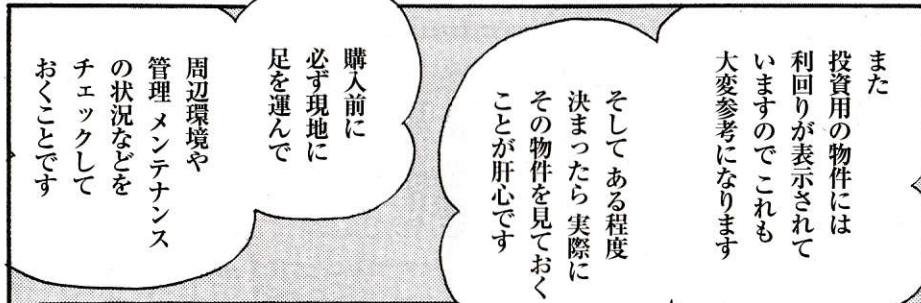
$$60 \text{ 万円} \div 200 \text{ 万円} = 30\%*$$



30%ですか！すごいな... ローンを返済してそれだけ残るということですよ

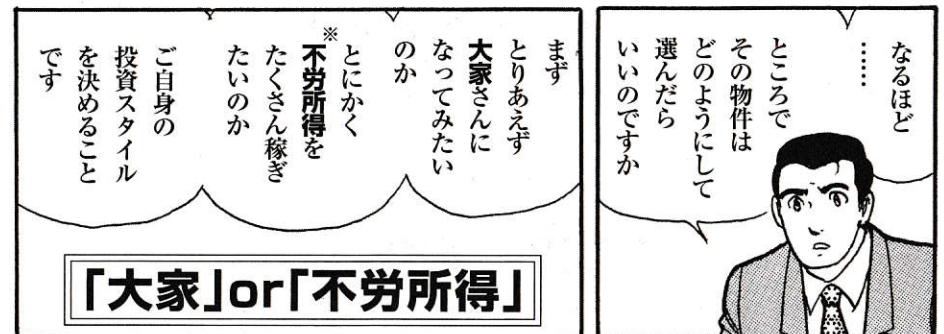
そうです

\*但し、30%は単純計算であり諸経費は含まないものとする。



■投資物件一覧

No.	種別	住所	駅



※「不労所得」とは働かずに手に入れた収入のこと。



それで  
購入した  
として

その管理は  
自分でやる  
んですか



もちろん  
自分で行う  
こともでき  
ますが

不動産の  
管理は

入居者の募集業務  
日常のメンテナンス  
管理業務  
解約退出時の業務  
契約の更新業務と  
多岐にわたり

経験と知識が  
要求される  
仕事ですので

一般的には  
管理会社に  
委託するのが  
普通です

不動産管理会社  
ハウス計画 (株)

ずいぶん  
いろいろと  
やる事が  
あるんですね

ですから  
わたくしどもの  
会社では

物件の紹介や  
入居者<sup>あつせん</sup>斡旋業務は  
もちろんのこと

建物の企画  
設計 建築  
リフォーム  
リニューアル

さらには  
入居者引っ越しの  
立ち会いまでの一切の  
業務を一貫して  
行っているわけです



そちらの  
会社で  
みんなやって  
くれるん  
ですか

それは  
助かるな…

そういうこと  
なら僕も  
思い切って  
不動産投資に  
賭けてみる  
かな



境田さん  
これは賭けでは  
ありません

自分の将来の  
生活を守り  
エンジョイする  
ための

一種の  
自助努力の  
ようなものですよ



と  
いいです  
と?

自助努力

年毎に加速化  
する少子化や  
企業経営の  
傾向を考えると  
年金や退職金など  
あまり期待できる  
とはいえません

その点  
不動産という  
のは20年後  
30年後と  
長いスパンで  
確実に収益が  
得られるので

これからの  
時代にはピッタリの  
投資といえます



なるほど  
ね

自助努力  
か…

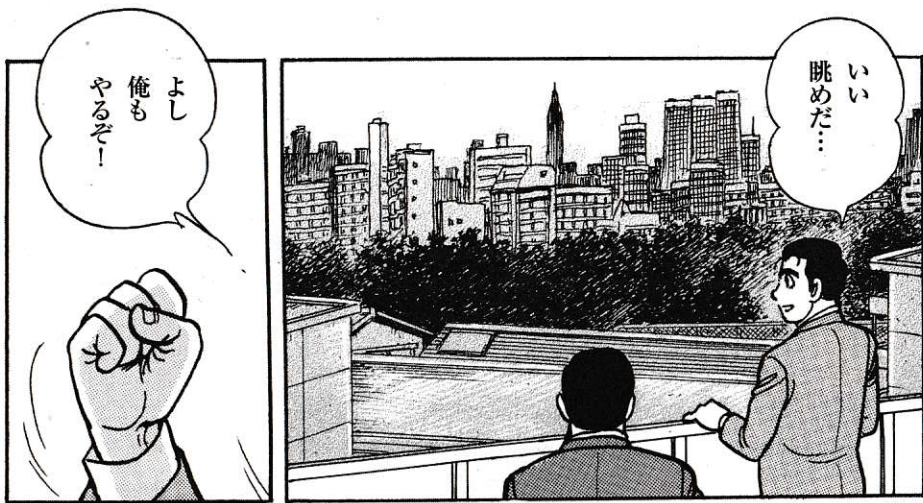


そうだ  
ちょうど  
この近くに  
私どもの会社が  
手がけた  
ばかりの  
格好な物件が  
あります  
から

帰りがけに  
でも  
ちよつと見て  
みますか

それは  
嬉しいな  
ぜひ  
お願い  
します!





いい  
眺めだ…

よし  
俺も  
やるぞー



考えているだけでは  
ビジネスの『風』は  
つかめません

まず行動を起こし  
最適な相手を見つけて相談し  
将来の成功に結び  
つける

それこそが  
実りある人生と  
いえます



こちろ  
です

ずいぶん  
立派だな  
……

どうです  
境田さん

いいですね

これなら  
僕が借りたい  
くらいだ……

こんな  
ステキな  
マンションの  
オーナーになれ  
るのか  
夢が  
広がるな



# ご購入もご売却も おまかせください!

「安心」「情報力」「スピード」でお応えします

不動産投資用物件  
情報満載!!

ハウス計画

検索

## 投資物件一覧

No.	種別	住所	駅	価格	利回り	取引態様
90473	一棟売マンション	豊島区高田1丁目	早稲田駅 徒歩6分	13,000万円	7.59%	媒介
620	一棟売マンション	中野区東中野1丁目	東新宿駅 徒歩3分	22,000万円	8.24%	媒介
90991	一棟売マンション	板橋区栄町25	大山駅 徒歩7分	15,600万円	8.12%	媒介
6	一棟売マンション	新宿区大久保1丁目	東新宿駅 徒歩4分	25,600万円	7.67%	売主
185	一棟売マンション	板橋区赤塚4丁目	成増駅 徒歩15分	4,970万円	11.42%	媒介
				21,700万円	7.50%	媒介

求む!

アパート用地・マンション用地・  
建売用地・収益投資用物件

プロの投資家があります。当社買取りいたします。

投資用

アパート・投資系ローン

ご相談承ります。

住宅用

フラット35

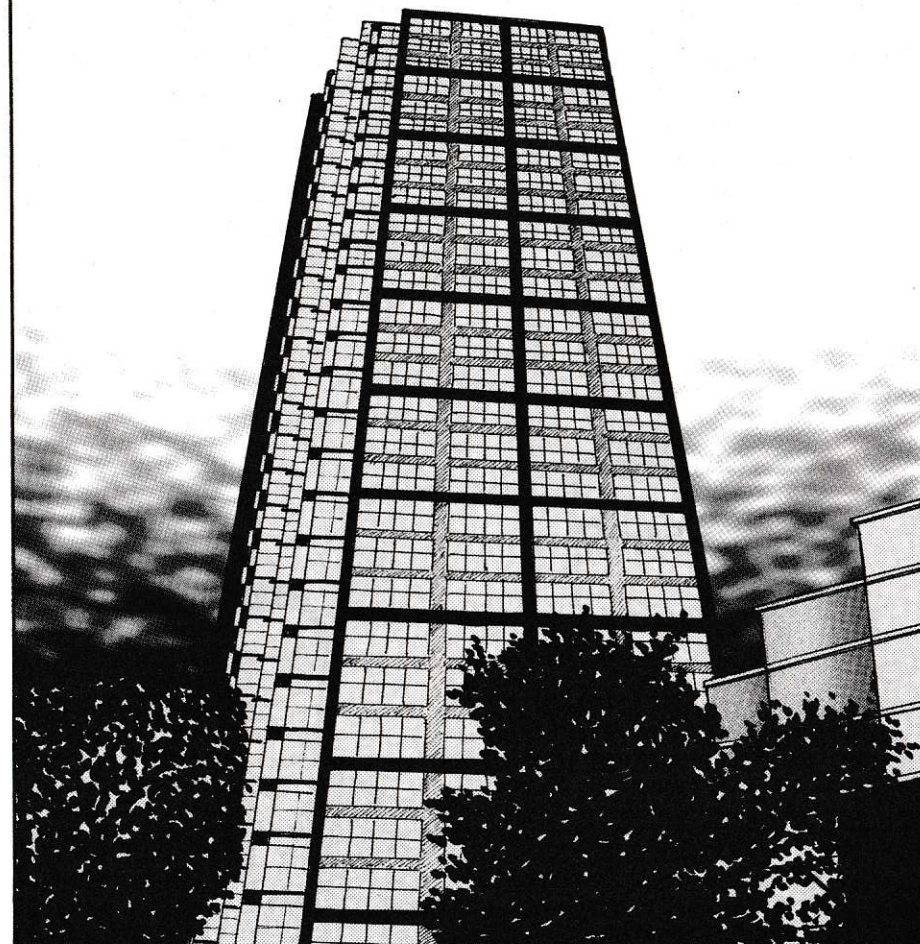
当社提携窓口で  
ご紹介いたします。

- ・住宅金融公庫の証券化支援事業を活用した長期固定金利住宅ローン。(最長35年)
- ・住宅の質に対して信頼が持てます。
- ・保証料が不要・繰上返済の手数料も不要です。

編集 全経連ビジネスコミック編集部 03-5210-2267  
編集協力 HOP BOX  
印刷製本 株式会社トラヤ

落丁・乱丁等はお取り替えます。禁無断転載

「ハウス計画」は  
そんなあなたに  
的確な情報と  
アドバイス  
そして出来る限り  
のサービスを  
ご提供  
いたします  
どうぞお気軽に  
ご相談ください!



END