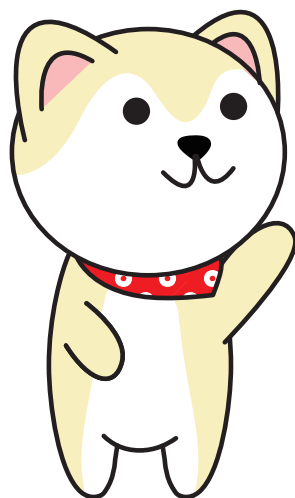


マンション投資にまつわる不安を解消！

\\ ロジャーくんに学ぶ！ \\

福岡マンション投資 ★資産運用 ガイド



ロジャーくん

マンション投資の
メリットやリスクを
ボクが詳しく
解説するバイ！

資産運用って
わからないことが
多くて不安だ...



ROGERSERVICE

株式会社 ロジャーサービス

一所懸命働いて、
お金に少し余裕も
出てきた――

せっかくの
資産を、
賢く運用する
方法はないもの
だろうか……
老後の生活も
心配になって
きたし……

そうだ！
まずは
ロジャーサービスに
相談に行ってみよう！

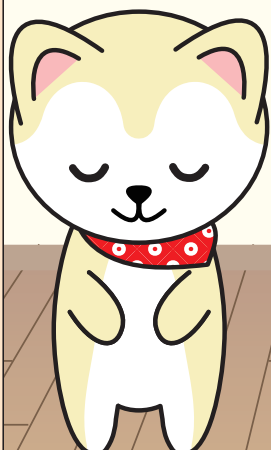
会社員
福岡太郎(47才)

ロジャー君、
よろしくお願いします！

はじめまして！
ロジャーサービスの営業部長
ロジャーです。
今日は、賢く資産を運用する方法
「マンション投資」について
詳しく解説していくバイ！

マンション投資？
投資って興味は
あるけど……
わからないことが
多くて手が
出せなかった。

こんにちは！



マスコットキャラクター
ロジャーくん

あれ？
そもそも、
資産運用って
どんなものが
あるんだ？

資産運用といえば、
株式投資・投資信託・国債や為替などが
思い浮かびます。
その中でも、当社では「**不動産投資**」
をお勧めしとるバイ。

なぜ、
「**不動産投資**」が
オススメ
なんだろう？
ロジャーくん、
理由を教えて。



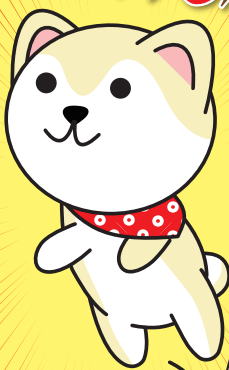
おすすめする
理由は
大きく分けて
3つバイ！

1. 利回りが高い
2. 銀行から借入ができる
3. 節税効果に繋がる

こちらの
ボードを
ご覧ください。

なるほどー
なんとなく
分かってきたぞ！
もっと詳しく
メリットや
リスクについて
知りたい！

それでは、
マンション投資のメリットやリスクを
詳しく解説していきます。



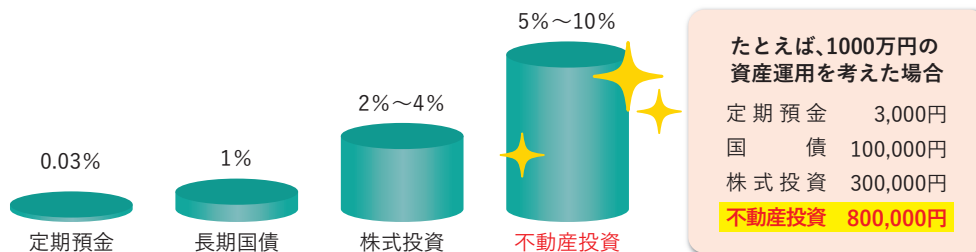
**不安を解消して
賢く資産運用するバイ！**

マンション投資のメリット

1 利回りが高い

不動産投資の利回りは5%~10%で非常に高い利回りといえます。

他の資産運用の利回りは、株式投資の場合、その配当金は2%~4%。国債では1%程度、定期預金ともなると0.03%程度と比較になりません。

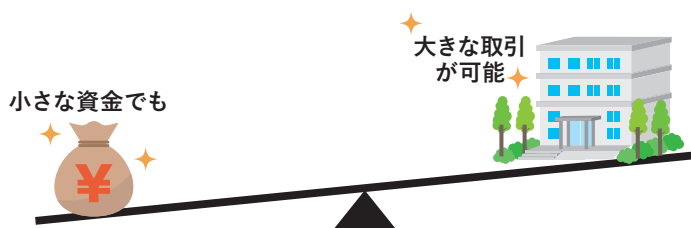


一年間の利回りの計算方法は、 $\text{利回り}(\%) = \frac{\text{収益}}{\text{投資資本(元本)}} \times 100$

2 銀行から借入ができる

銀行から大きな借入ができるのは、唯一、不動産の場合だけ!

《借入ができること》が不動産投資の大きなメリットとなります。

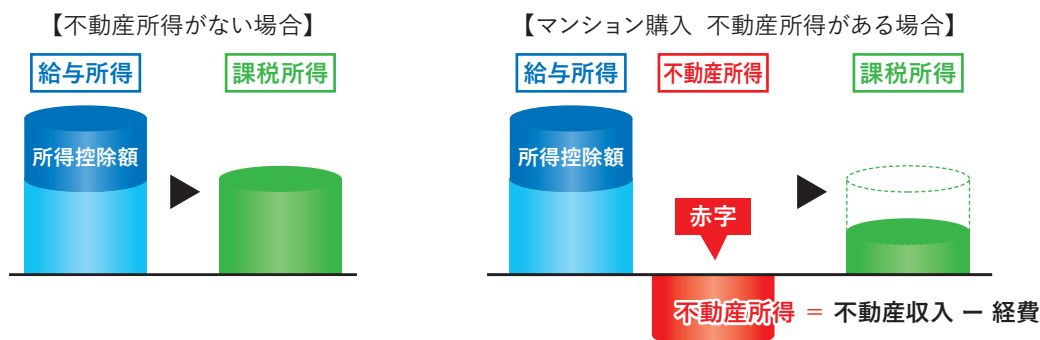


3 節税効果に繋がる

マンション経営は、給与所得と不動産収入の2つの収入があるので確定申告をしなければなりません。

その際に、マンション経営に必要な経費が家賃収入を上回ることによって、帳簿上の赤字として収入から差引かれ、税金の還付を受けることができます。

ですので、源泉徴収で納めた所得税は必要経費分の税金を国税還付金として還付され、住民税は経費に応じて減税されます。



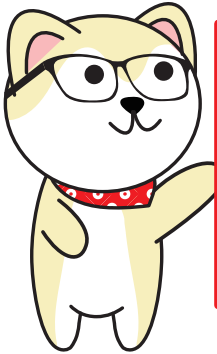
【例】給与所得:500万円 不動産所得-50万円の場合

納税額【不動産所得がない場合】 779,236円 - 納税額【不動産所得がある場合】 570,000円 = 節税額 210,736円

不動産投資するなら福岡市

福岡市は人口増加数や若者率が高く、また通勤通学の利便性が高い都市です。
全国的に人口減少基調にある中、福岡都市圏では、人口増加が見込まれており、不動産投資には非常に魅力的な都市です。

福岡市での不動産投資をオススメする理由は？



- ✓ 福岡都市圏の人口は2030年まで増加が見込まれている
- ✓ 活性な産業・商業の中心である
- ✓ 通勤・通学の利便性が高い
- ✓ 外国人からの人気も上昇している



なるほど、
福岡市って今、
そんなに人口増加
が予測されて
いたのか！

福岡都市圏の人口は2030年まで増加が見込まれている

福岡市の人口
(H27年10月1日)

人口
1,538,681人

■資料:国勢調査(H27)

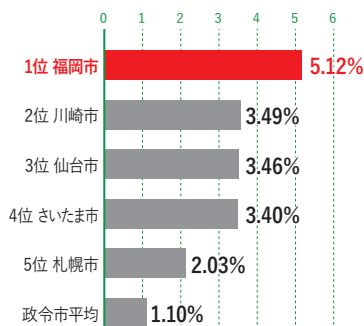
若者(10代・20代)
の割合

22.05%

■資料:国勢調査(H27)

人口増加率が
高い都市

(H22年10月～H27年10月の増加率)

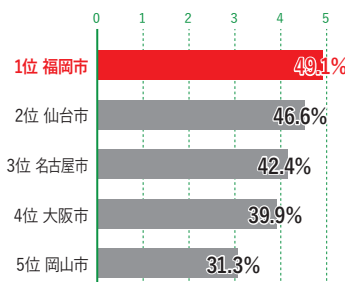


■資料:国勢調査(H27)

活性な産業・商業の中心である

着工建築物工事費
予定額の伸び率

(H23～H27)



■資料:建築着工統計調査(国土交通省)
※工事費予定額は、建築主から都道府県知事に提出された
建築工事の届出(延べ床面積10㎡を超えるもの)を
集計して作成されたもの
※21大都市…20政令市と東京23区

ビジネスマンが選ぶ
住みよいまち

(H26年2月14日公開)

- 1 福岡市
- 2 仙台市
- 3 広島市
- 4 札幌市
- 5 静岡市

■資料:ビジネスマン1,000人への
アンケート調査
(日経産業消費研究所)

通勤・通学の利便性が高い

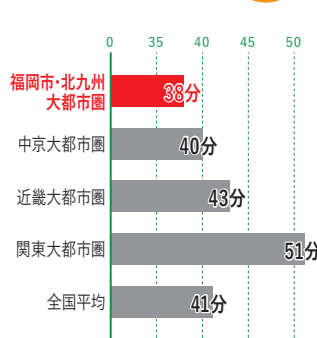
通勤・通学の
利便性

(GPCI2016)

- 1 福岡(日本)
- 2 シンガポール(シンガポール)
- 3 東京(日本)
- 4 大阪(日本)
- 5 ニューヨーク(アメリカ合衆国)

■資料:森記念財団都市戦略研究所
『世界の都市総合力ランキング
Global Power City Index YEARBOOK 2016』
※各都市のスコアは、最大値を50、最小値を0とする
指数に換算されたものである。

通勤・通学時間
(平日の片道換算)



■資料:総務省『平成28年社会生活基本調査』
調査票Aに基づく行動の種類別行動者平均時間
※行動者平均…通勤・通学をしなかった人を
除外して算出した平均値

外国人からの人気も上昇している

在留外国人の
伸び率

(H24年12月～H29年12月)

- 1 福岡市 42.6%
- 2 さいたま市 38.9%
- 3 東京都区部 38.0%
- 4 仙台市 37.9%
- 5 相模原市 34.8%

■資料:「在留外国人統計」(法務省)

在留外国人の
増加数

(H24年12月～H29年12月)

- 1 東京都区部 125,015人
- 2 横浜市 18,873人
- 3 名古屋市 15,203人
- 4 大阪市 14,974人
- 5 福岡市 10,716人
- 6 川崎市 10,312人
- 7 さいたま市 6,543人
- 8 千葉市 4,753人

■資料:「在留外国人統計」(法務省)

中古マンションをオススメする納得の理由

1 中古マンションは現状を確認でき、好条件で購入することができる

ポイント① 利便性が良いマンションを購入できる

ポイント② 新築マンションに比べ、断然安く購入できる

新築マンションは、売り手の宣伝コストなど資産価値とは別のコストが販売価格に含まれているため、相場より価格が高く、その価値は買った瞬間に大きく下がってしまいます。

ポイント③ 管理の状況を確認することができる

中古マンションの場合だと管理の状況を確認することができます。
管理状況が良ければ築浅のマンションより綺麗な印象を受けることがあります。
また、入居者の満足度も高くなり、空室リスクも下がります。

2 不動産投資のカギは利回り！中古マンション投資は高利回りです

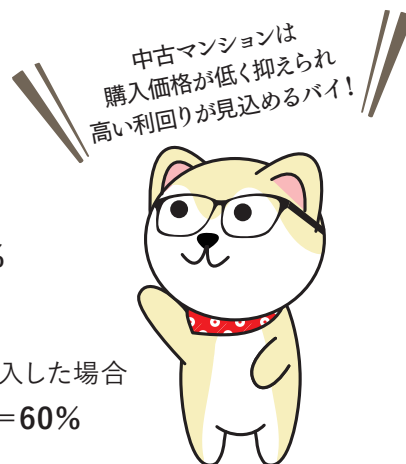
◆ 一年間の不動産投資の利回りの計算方法

$$\text{利回り(\%)} = \frac{\text{年間賃料収入}}{\text{購入価格}} \times 100$$

【例】月額5万円の中古マンションを自己資金500万円で購入した場合
(5万円(家賃)×12か月)÷500万円(購入価格)×100=12%

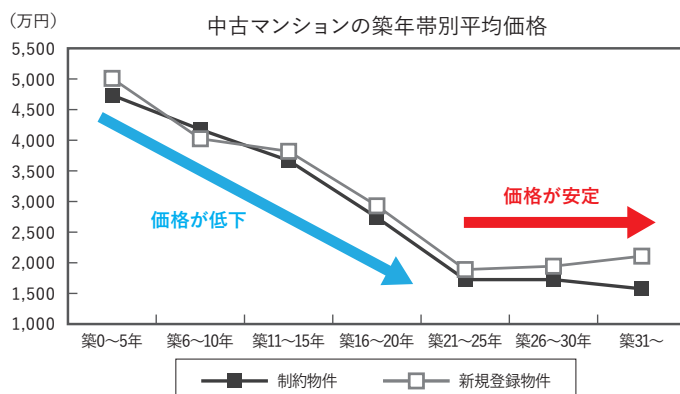


【例】物件価格500万円の2割を頭金として残りを銀行からの借入で購入した場合
(5万円(家賃)×12か月)÷100万円(物件価格の2割)×100=60%



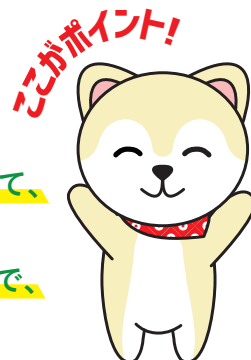
3 中古マンションは価格が安定していて、売却時にも有利

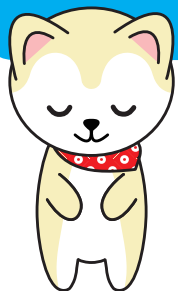
中古マンションの価格が低いのは当然のことです。イメージでは、買った後もどんどん下がり続けて、売却の時には価値がなくなってしまうのではないかと心配される方がおられますが、そんなことはありません。



築20年前後の物件は…

- ◆ 資産価値が安定していて、変動が少ない！
- ◆ 価格が安定しているので、売却時にも有利！





マンション投資のリスクと回避策

ここまで、不動産投資のメリットについて解説してきました。

しかしもちろん、投資ですのでリスクがあります。

当社では、お客様に不動産投資頂く際に、不動産投資が抱える独自のリスク等(重要事項)をご理解いただき、その上でご購入をお願いしております。

ここからは、主なリスクと回避策についてご案内していきます。

1 価格変動リスク

不動産の価格は一定ではありません。

将来、当該不動産を売却する際に購入時の価格で売却できるとは限りません。

不動産価格は一般的に…

- ・ 経済情勢や金融状況・人口動態などによって変動する
- ・ 家賃相場も一定ではなく、賃借人募集時の各種情勢に応じて変動する
- ・ 区分マンションの場合、管理組合に毎月支払う管理費や修繕積立金も変動する可能性がある

回避策

下落リスクの少ない

築20年超の物件をお勧めしています

そうか…
やっぱり、
リスクについても
しっかりと
把握しておかなければ！



2 空室リスク

賃貸用物件は賃借人の入退去が発生します。

前の賃借人が退去した後、次の賃借人が決るまでの間、所有物件は空室となりその間の家賃は発生しません。

回避策

弊社では、販売から所有後の管理まで一貫して担っています。
入居率は98.5%と高い水準となっています。

3 災害リスク

他住戸からの火災による延焼や漏水などによる被害、また、地震・津波・噴火や台風などによる自然災害による被害発生リスクがあります。

回避策

火災保険及び賠償責任保険の加入をお勧めしています。

保険料は10年間で2万円ほど。

保険でカバーして、万一に備えています。



太郎さん。
ここまでマンション投資
のメリットやリスク
について解説
してきましたが、
いかがでしたか？

ロジャーくん、
ありがとう！

メリットだけではなく、
リスクや、その回避策も
よく理解できた！

よし！
さっそく、
マンション投資
をやってみよう！

わからないことが
あったらいつでも
ロジャーサービースに
相談せなんバイ！

ポイントを押さえて、
リスクマネジメントを
しっかり行えば、
マンション投資バイ！

お金は
頭金2割で、
後は銀行から
借り入れよう。
希望は、福岡市
築20年前後の
中古物件で…

では、太郎さんの
条件にあう物件を
見つけるバイ！

ふむふむ。

太郎さん！
築20年。
管理がしっかりしている
物件が見つかったバイ！
災害リスクに備えて、保険への
加入をオススメしとるバイ！

ここに、
決めたー！！
これから
不動産オーナー
として頑張るぞー

こうして、
太郎さんは
不動産オーナー
となった。

貯まったお金で
ちよつと贅沢な
暮らしが
出来そうだ！
夢が膨らむ

南の島で
バカンス
もいいな…

心配だった
老後も
これで少しは
安心だ。

これから
賢く資産運用するぞー！

温泉旅行で
ゆったり

太郎さんの、
不動産投資王への道は
これからもつづく…

福岡で一番「親身」で「優しい」不動産会社へ・・・

社員全員が宅地建物取引士資格所有。代表者は元銀行員。
生真面目で実直なメンバーが、心を込めてサービスをお届けします。

Profile



金沢 俊成 かなざわ としなり

株式会社ロジャーサービス代表取締役
北海道札幌市出身
鹿児島大学法文学部卒

大学卒業後、政府系金融機関に勤務。
中小企業向け融資に従事したのち、
政府系シンクタンクで景況調査や各種シンポジウムの運営を行う。
その後、外資系損害保険会社勤務を経て現業を創立。
元銀行員の目線から投資先として有望な福岡市内の不動産物件をお客様にご紹介。
これまでの金融知識を活用して「銀行融資を利用した安心した不動産投資の方法」をご案内して、
多くのお客様からご支持を頂く。

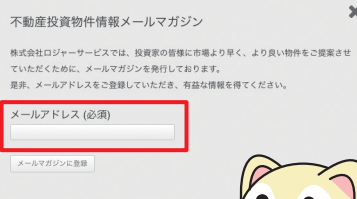
当社ホームページのご紹介

不動産投資王



不動産投資物件を掲載しています。
条件を指定して検索し、
物件の詳細を確認することができます。

投資物件メールマガジン



登録無料！

メールアドレスを入力して、
送信ボタンを押すだけ！
毎週、有望な投資物件
情報をお送りしています。



投資セミナー



不定期ながら投資セミナーも開催しています。
初めての不動産投資を分かりやすく、
ご案内しています。



株式会社 ロジャーサービス

所在地 〔本社〕

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-32 ロゼ天神8F

〔博多支店〕

〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前4-33-11-1F

代表者 代表取締役 金沢 俊成

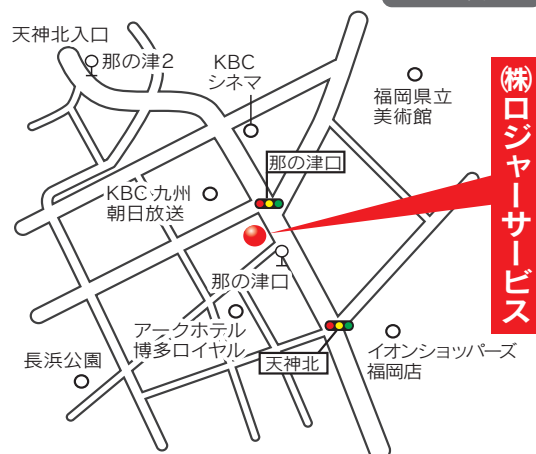
連絡先 TEL:092-753-9292 FAX:092-510-1463

メールアドレス info@rogerservice.co.jp

ホームページ http://www.rogerservice.co.jp/

事業内容 不動産販売・管理業
不動産仲介業
マンション「満室化」コンサルティング
ウィークリーマンション運営
損害保険代理店

本社所在地



(株)ロジャーサービス