

資産運用として考える アパート・マンション経営



経済ジャーナリスト・阪南大学講師

堀 浩司



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

1. 自信をもってアパート・マンション経営を

こんな人たちがいます

- 洋服店の売上に頼らなくても、余裕で株式投資をしている老婦人
- すぐ腕税理士がせつせとアパート・マンション購入

2. 「貯蓄から投資の時代」

3. 金融投資資産の検討

- 株式投資
- 個人向け国債
- 外貨預金
- 投資信託
- 不動産投資信託

4. 資産運用としてのアパート・マンション経営



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

経営とは、長く続けること、

安定と安心の経営が、最も大切

「起業家」、5年、10年先も経営者でいられるか



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

自信をもってアパート・マンション経営を
アパート・マンション経営

- 時が経っても、安定した経営

産業別製造品出荷額

	食料品	繊維製品	木材・木製品
1975年	15兆1305億円	6兆4573億円	3兆6181億円
2004年	22兆9415億円	2兆4223億円	2兆6817億円
増減率	51.60%	-62.50%	-25.90%

経済産業省「工業統計表」

経済活動別国内総生産

	住宅賃貸業	繊維製造業	参考・消費者物価指数
1975年	9兆5186億円	2兆1482億円	54.5
2004年	53兆 599億円	7789億円	98.1

内閣府「国民経済計算年報」（2000年 100）



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

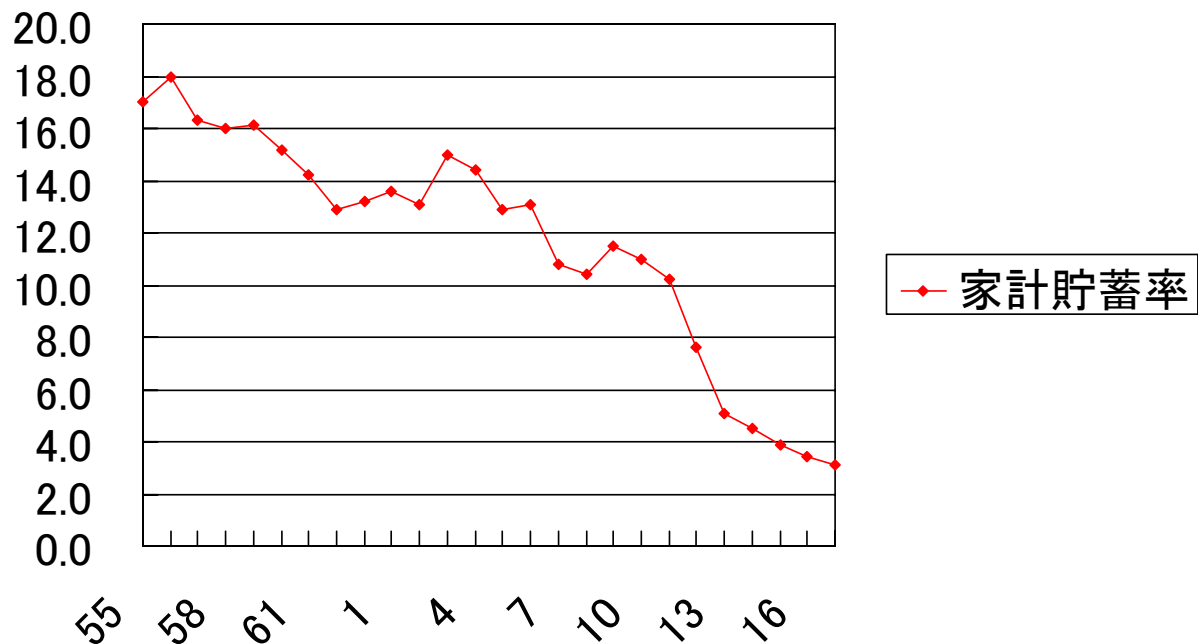
貯蓄から投資の時代

元本割れのリスクは??



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

貯蓄から投資の時代



国民経済計算(内閣府)



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

貯蓄から投資の時代

日本銀行2007.03.23 「2006年度末資金循環統計(速報)」

家計保有資産残高	1541兆円(対前年比 +1.0%)
現金及び預貯金	779兆円 (対前年比 Δ 0.5%)
投資信託	66兆円 (対前年比 +29.5%)
国債	32兆円 (対前年比 +20.3%)
株式	109兆円 (対前年比 Δ 5.2%)

自己責任の時代

自分の選択の結果に責任を持つ～金融広報中央委員会

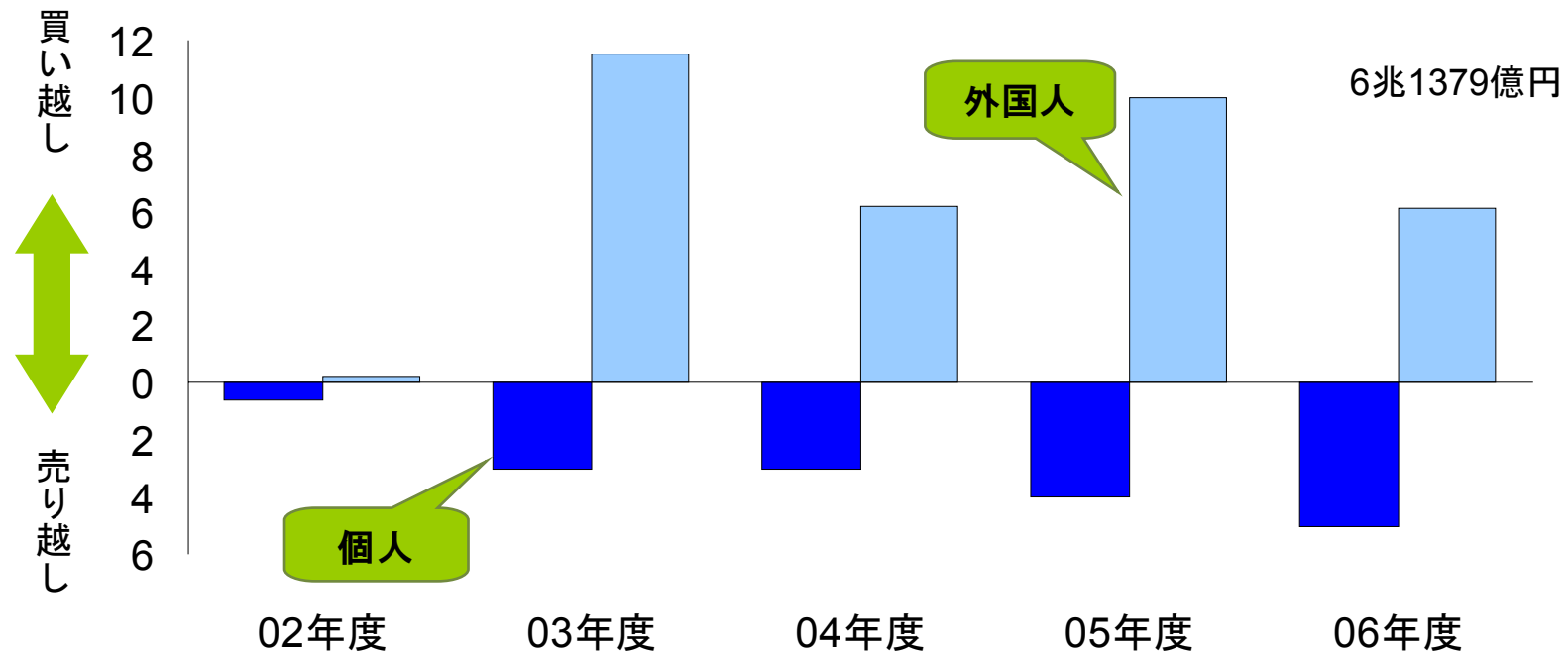


第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

金融投資資産の検討

● 株式投資

外国人と個人投資家の売買動向



(東京、大阪、名古屋3市場の合計)



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

金融投資資産の検討

● 株式投資

ダウ工業株30種平均と
日経平均株価の推移（終値ベース）





第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

**株式投資は、
長期保有でリスクを減らせる？！**

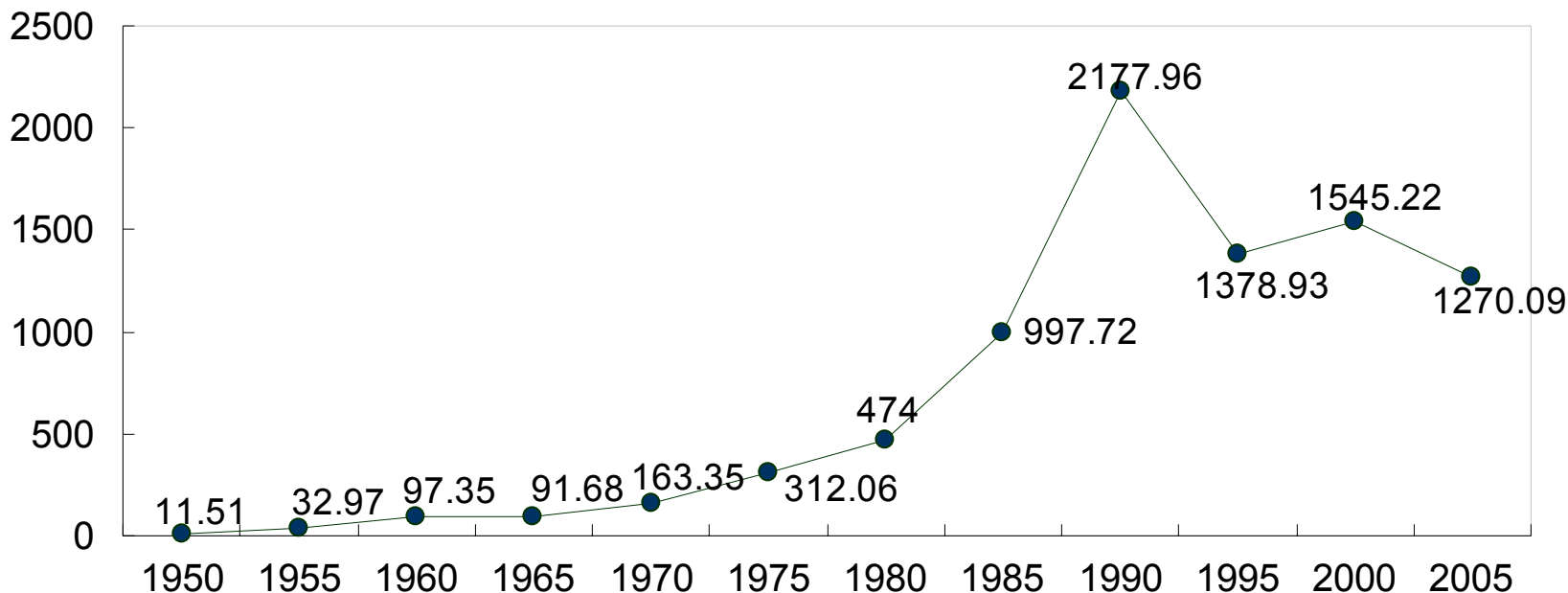


第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

金融投資資産の検討

● 株式投資

株式投資は長期保有で安全か
東証株価指数(TOPIX)の推移



1968年1月4日の時価総額を100としたもの



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

金融投資資産の検討

● 個人向け国債

	10年物(変動金利型)	5年物(固定金利型)
満期	10年	5年
利率	実勢金利－0.8%	実勢金利－0.05%
金利の下限	0.05%	
中途換金	発行から1年経過後	発行から2年経過後
中途換金時の 買取金額	額面金額＋経過利息－直前2回分 利息額	額面金額＋経過利息－直前4回分 利息額



外貨預金・外国為替証拠金取引(FX)

- 外国為替証拠金取引(FX)

2007年5月 元会社員(64歳)

2004年、2005年 約7億6千万円運用益

所得税 約2億7千万円 脱税容疑逮捕

「儲けた翌年に、大きな(含み)損が出たので・・・」

- 2007年2月世界同時株安時

1ドル 121円から一挙に 115円の円高へ



投資信託

2006年度末家計保有残高

66兆円(対前年比+29.5%)

最人気の一つの投信

基準価格1万円スタート

97年 12,000円 そして2年後 6,000円



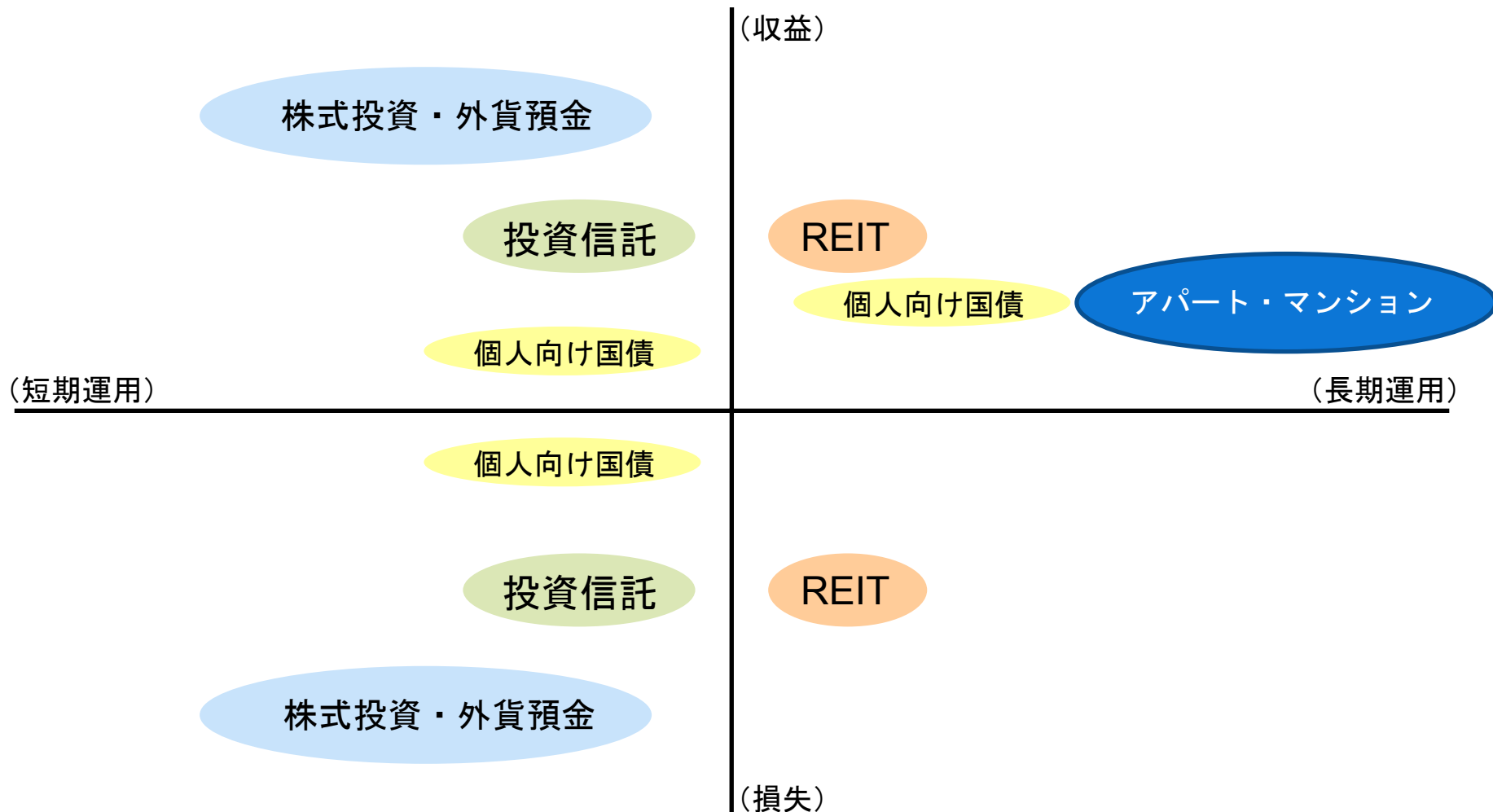
金融投資資産の検討

- 不動産投資信託





第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営





資産運用としてのアパート・マンション経営

一般人の資産運用の基本

「安心と安定」

イールドギャップ

不動産利回り — 長期金利

日本	1.3ポイント	アメリカ	0ポイント
----	---------	------	-------



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営

Aさんの場合

1999年 3月(平成11年)

総工費 8,200万円

4室 × 2棟

借入金額 7,500万円



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

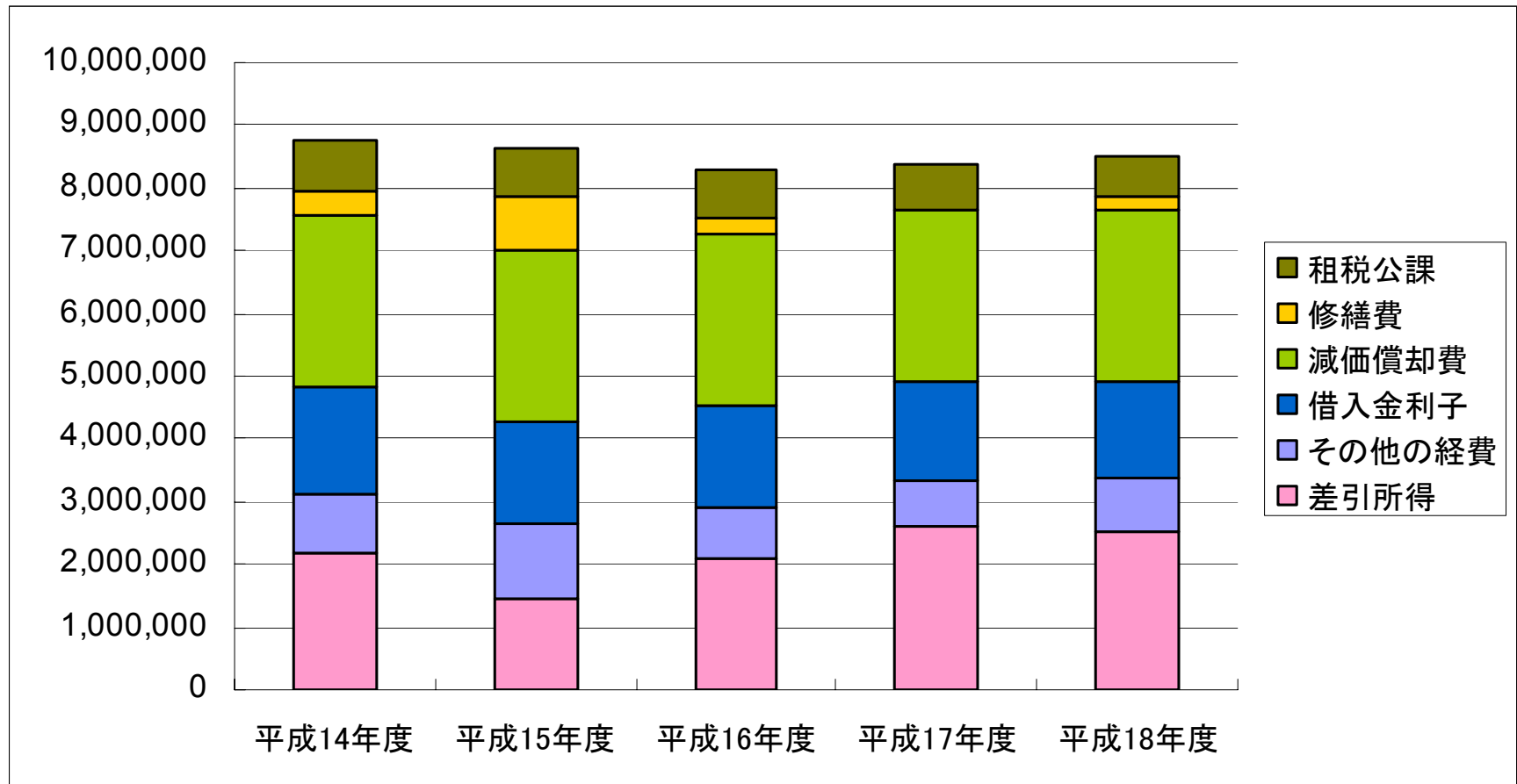
資産運用としてのアパート・マンション経営

		平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
A	賃貸料等	8,780,000	8,650,000	8,290,000	8,370,000	8,510,000
	租税公課	850,000	770,000	750,000	730,000	650,000
	修繕費	350,000	860,000	290,000	0	230,000
	減価償却費	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000
	借入金利子	1,730,000	1,660,000	1,610,000	1,560,000	1,510,000
	その他の経費	920,000	1,180,000	810,000	740,000	870,000
B	計	6,580,000	7,200,000	6,190,000	5,760,000	5,990,000
A-B	差引所得	2,200,000	1,450,000	2,100,000	2,610,000	2,520,000



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営





第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営

借入金

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
期末残高	60,010,000	58,330,000	56,640,000	54,910,000	53,120,000
借入金返済額	3,380,000	1,670,000	1,690,000	1,740,000	1,790,000



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営**現金収支**

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
所得金額	2,200,000	1,450,000	2,100,000	2,610,000	2,520,000
プラス 減価償却費	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000	2,730,000
マイナス 借入金返済	3,380,000	1,670,000	1,690,000	1,740,000	1,790,000
差引計現金収支	1,550,000	2,510,000	3,140,000	3,600,000	3,460,000



資産運用としてのアパート・マンション経営

Bさんの場合

1988年 1月(昭和63年)

総工費 7,900万円 3棟 (4室 × 3棟)

借入金額 7,200万円

1990年 3月(平成2年)

総工費 6,000万円 2棟 (4室 × 2棟)

事業用資産買換特例適用 (帳簿価格 1,600万円)



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

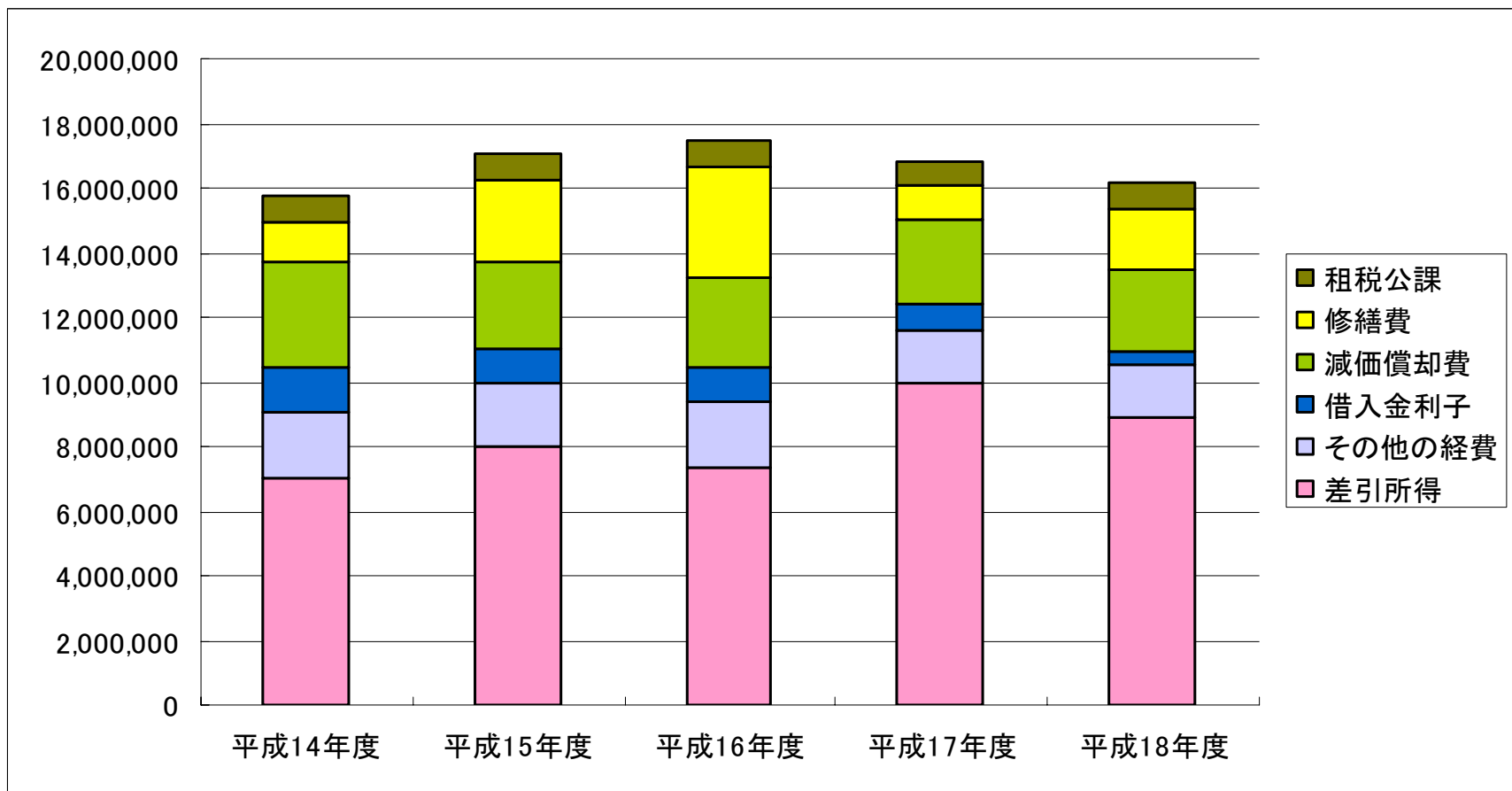
資産運用としてのアパート・マンション経営

		平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
A	賃貸料等	15,770,000	17,060,000	17,430,000	16,840,000	16,180,000
	租税公課	810,000	780,000	780,000	780,000	870,000
	修繕費	1,280,000	2,550,000	3,430,000	1,060,000	1,830,000
	減価償却費	3,260,000	2,750,000	2,780,000	2,630,000	2,570,000
	借入金利子	1,320,000	1,060,000	1,030,000	800,000	350,000
	その他の経費	2,110,000	1,940,000	2,080,000	1,650,000	1,630,000
B	計	8,780,000	9,080,000	10,100,000	6,920,000	7,250,000
A-B	差引所得	6,990,000	7,980,000	7,330,000	9,920,000	8,930,000



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営





第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営

借入金

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
期末残高	74,710,000	69,660,000	44,640,000	22,630,000	20,300,000
借入金返済額	4,430,000	5,050,000	25,020,000	22,010,000	2,330,000



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用としてのアパート・マンション経営
現金収支

	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
所得金額	6,990,000	7,980,000	7,330,000	9,920,000	8,930,000
プラス 減価償却費	3,260,000	2,750,000	2,780,000	2,630,000	2,570,000
マイナス 借入金通常返済	4,430,000	5,050,000	4,920,000	3,120,000	2,330,000
プラス 土地売却分返済			20,100,000	18,890,000	
差引計現金収支	5,820,000	5,680,000	5,190,000	9,430,000	9,170,000



節税のための、

「赤字」、「借金」は大きな誤解

資産運用とは、

財産を守り、残していくこと



第1回：資産運用として考えるアパート・マンション経営

資産運用

- ・ 余裕 ~ 安定と安心
- ・ 目的と目標額

アパート・マンション経営でリスクを負った人は、

私の顧問先では、ひとりもない

余裕をもって、アパート・マンション経営にチャレンジ！！