

【副業ガイド購入者限定】

積立投資セミナー

～iDeCo、NISA、不動産投資等、賢くお金をふやすための基礎知識～

株式会社あしたば 代表取締役社長

ファイナンシャルプランナー

安藤 宏和

～未来のために今できることを～



FPオフィス
あしたば

＜注意点＞ 本資料の内容は令和3年10月時点の公表資料及び法令等に基づいています。また、概要・一般論・弊社および講師私見を述べたものですので、内容につき一切の責任は負いかねます。詳細は、各分野毎に専門の企業・専門家等に確認して頂くか、弊社までお問い合わせください。なお、本資料は弊社及び講師の責任において作成しており、出所元もしくは作成者の著作物ですので、承諾なしの利用、複製等をご遠慮願います。



安藤 宏和（あんどう ひろかず）

FPオフィス「あしたば」(株式会社あしたば) 代表取締役社長
一般社団法人確定拠出年金教育支援協会 理事
ファイナンシャルプランナー

大手保険会社での勤務を経て、独立系ファイナンシャルプランナーとして開業。全国各地でマネーセミナーの講演を務め、幅広い世代に『誰でも始められる、お金の貯め方・増やし方』を伝えている。登壇回数は年70回以上、受講者はのべ4000人を超える。

大手金融機関からの依頼で「確定拠出年金」や「つみたてNISA」に関するプロ向けの研修講師を務めるなど、金融庁が推奨する「長期分散つみたて投資」の普及活動にも従事する。横浜市出身、2児の父。趣味はB級グルメとスポーツ観戦。

<保有資格>

CFP®(日本FP協会認定ファイナンシャルプランナー)
1級ファイナンシャルプランニング技能士
証券一種外務員 他



本講義の目的

少額から始められる「積立投資」は、iDeCo、NISA、不動産投資など様々な方法があります。それらの基礎知識をお伝えして、みなさんの長期的な資産作りに役立てていただきます！

セミナー

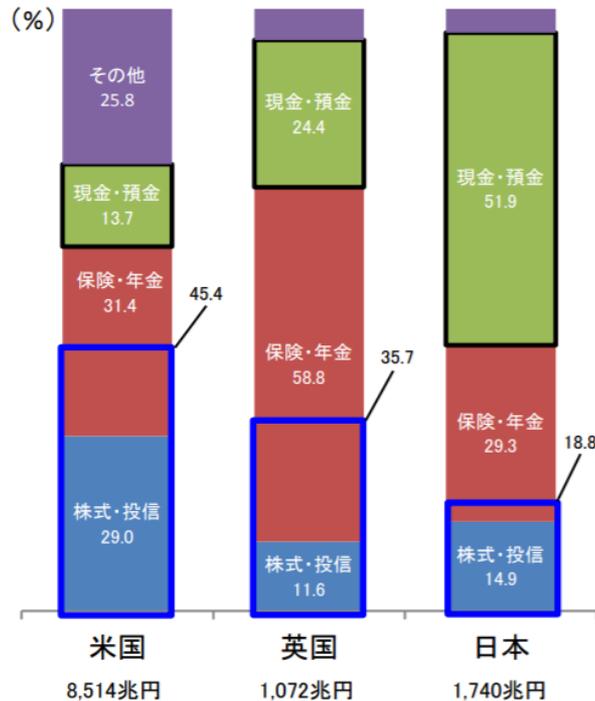


個別相談

お金に関する
私たちを取り巻く環境

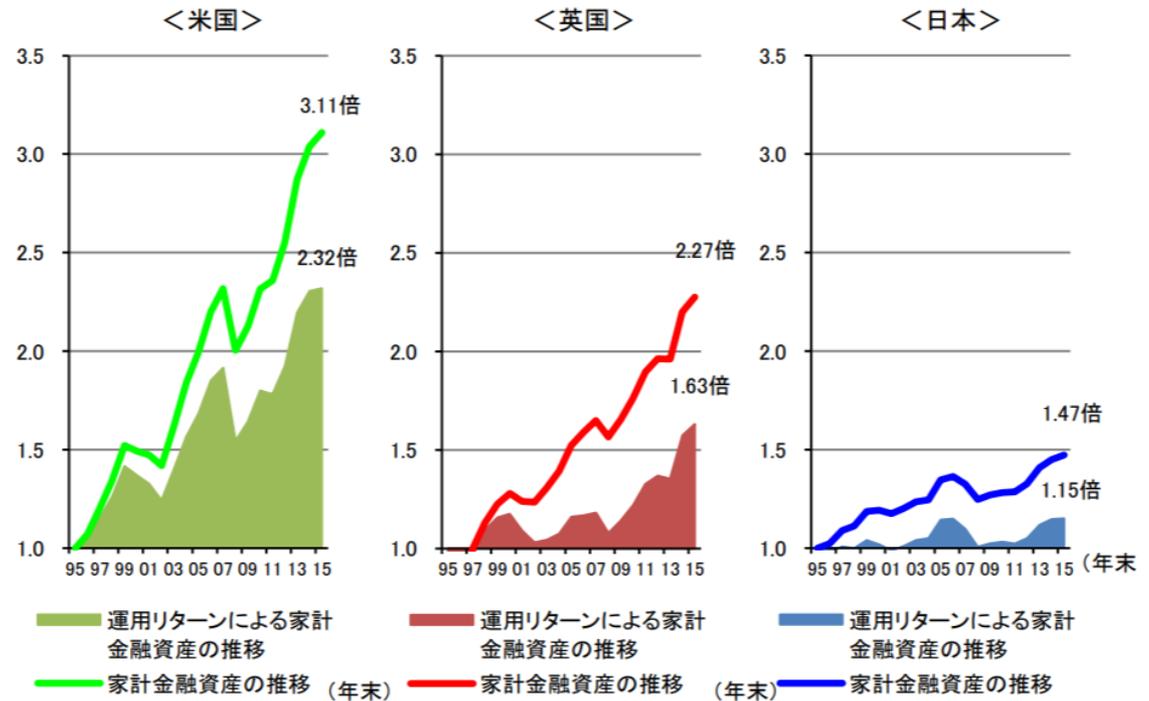
■日本では投資があまり普及しておらず、家計金融資産は伸び悩む

各国の家計金融資産構成比



□ の部分は間接保有を含む株式・投信投資割合

各国の家計金融資産の推移



(注) 1995年 = 1 (英国のみ1997年 = 1) とする

出所: 平成29年度金融庁 税制改正要望項目

■ 今後、極めて高い確率で発生すること(発生し続けること)

① 消費税・社会保険料の引き上げ

② 物価上昇(インフレ)

ディズニーランド



1983年

3,900円



2021年

8,200円~

約2.1倍

■物価上昇(インフレ)について

年2%のインフレが継続した場合

物価が上がっていくなか、何もしないと・・・？

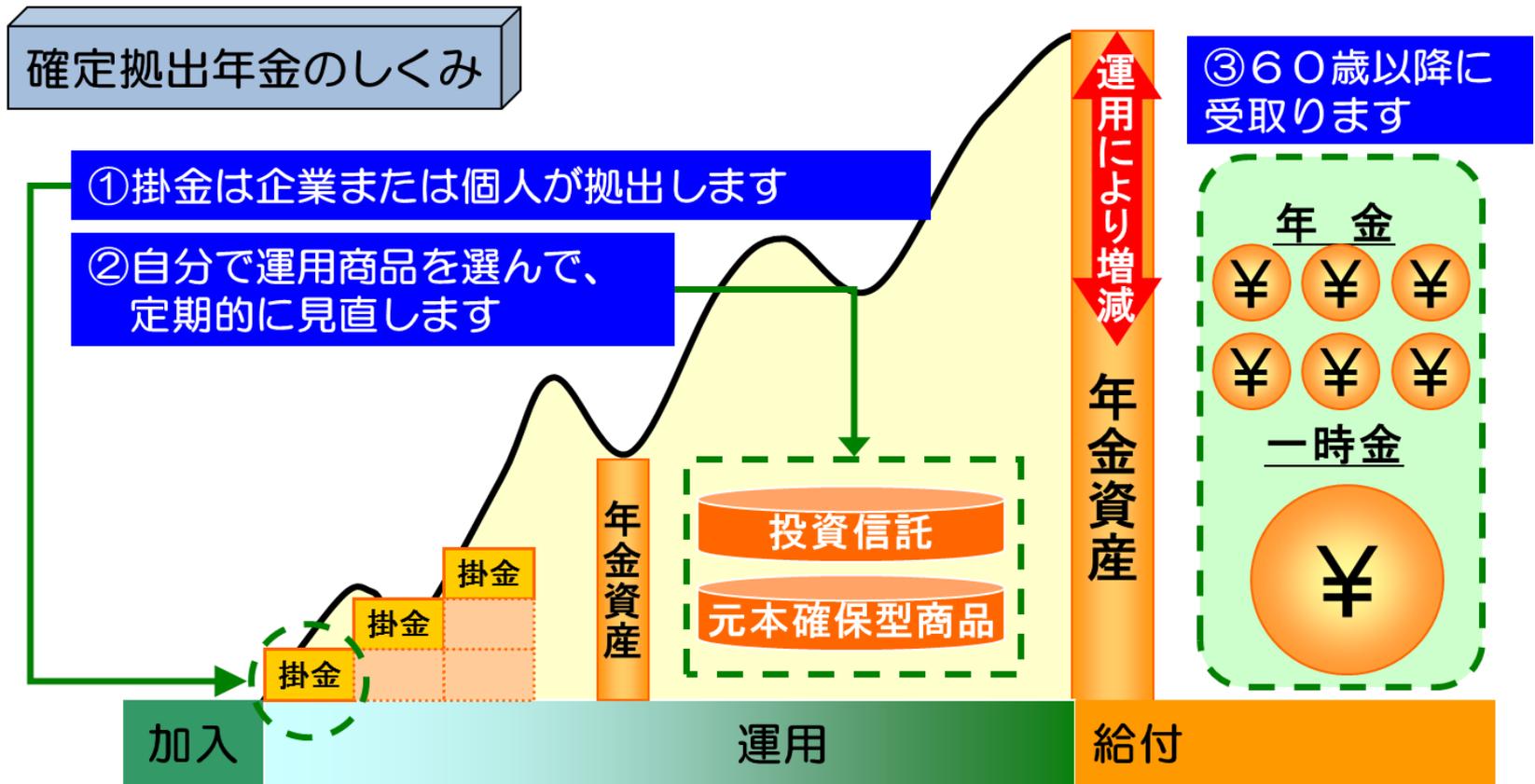


現在の**100万円**は、30年後には**55万円**相当に！

iDeCo・NISAの基礎知識

■確定拠出年金(DC)の仕組み

毎月、拠出された掛金を積み立てながら、加入者自らが運用をする制度です。運用した資産の給付を受けられるのは、原則60歳以降で、受取額は運用の結果によります。確定拠出年金は、**①拠出**、**②運用**、**③給付**、の各段階で税制優遇が受けられます。



確定拠出年金の特徴

④ 拠出時、運用時、給付時の各段階での税制優遇

⑤ 離転職時における非課税での持ち運び

■ iDeCoを活用するメリット

① 「強制力」が非常に強い

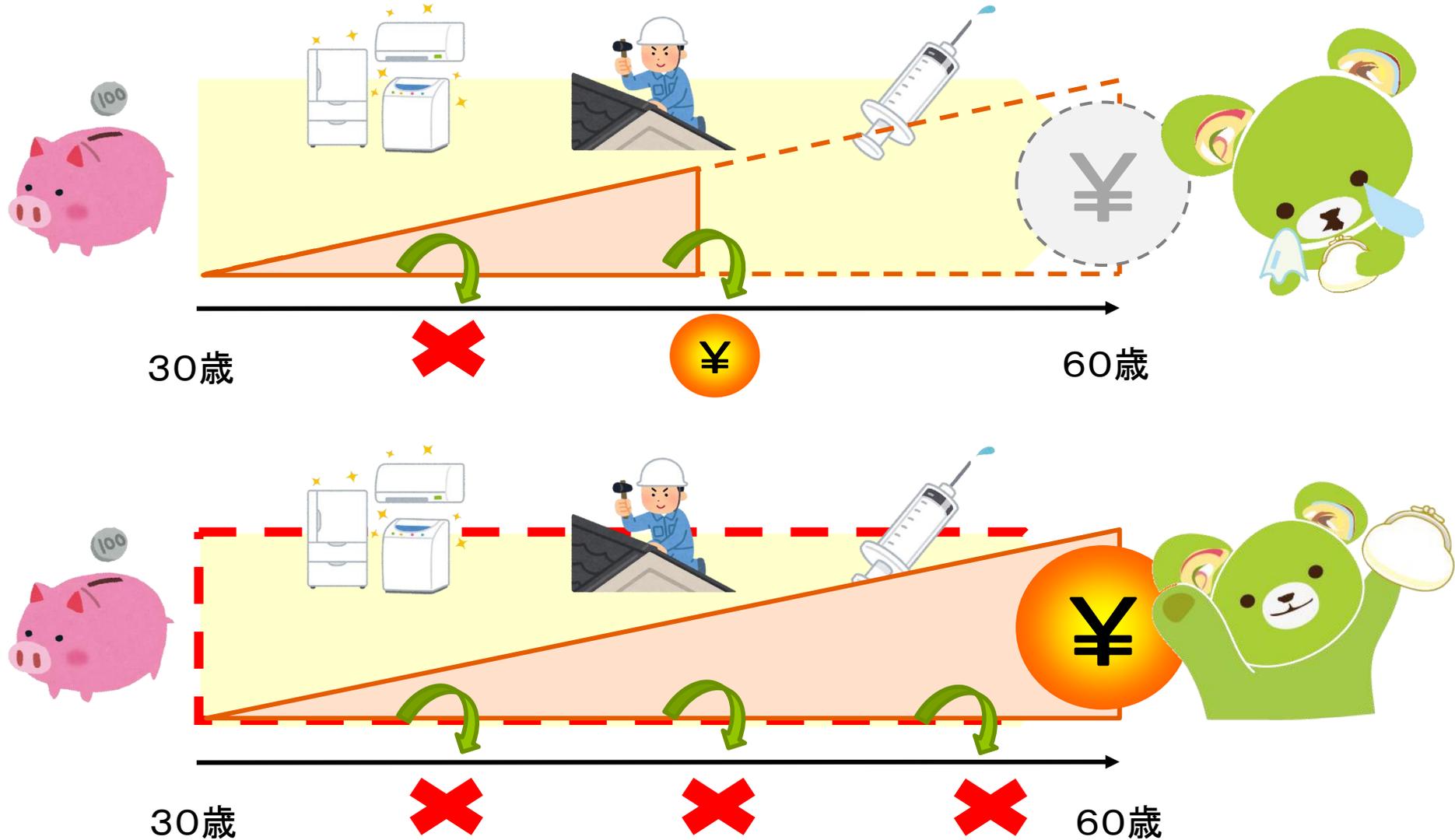
60歳まで引き出せない＝無理やり貯められる！

② 3つの税優遇

資産形成ツールとしては最強！！



■「出口の強制力」も非常に重要



■ iDeCoの「3つの税優遇」

① 拠出時（掛け金を払うとき）

全額所得控除

② 運用中（運用している間）

運用益が非課税

③ 受給時（お金を受けとるとき）

退職所得扱い or 公的年金等控除



■NISA(ニーサ)とは

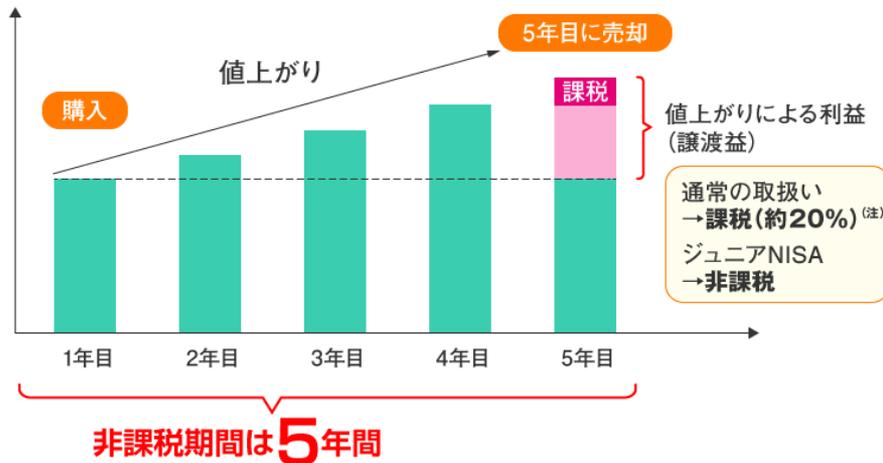
法律に基づく少額投資非課税制度です。

通常、株式や投資信託などの金融商品に投資をした場合、これらを売却して得た利益や受け取った配当に対して約20%の税金がかかります。

NISAは、「NISA口座(非課税口座)」内で、毎年一定金額の範囲内で購入したこれらの金融商品から得られる利益が非課税になる制度です。

イギリスのISAをモデルにした日本版ISAとして、NISAという愛称がついています。

①購入した株式・投資信託等が値上がりした後に売却した場合



(値上がり後に売却したことによる利益が非課税に) (注)復興特別所得税を含めると、20.315%になります。

※ジュニアNISAは、口座開設者が18歳になるまでは原則として非課税で払出しができません。

②購入した株式・投資信託等を保有している間に配当金などを受け取った場合



(5年の間に受け取った配当金などが非課税に) (注)復興特別所得税を含めると、20.315%になります。

※ジュニアNISAは、口座開設者が18歳になるまでは原則として非課税で払出しができません。

■ 一般NISAとつみたてNISAの比較

	一般NISA	つみたてNISA
非課税期間	5年	20年
限度額	年間120万円	年間40万円
投資方法	一括(スポット)・積み立て どちらも可	積み立てのみ
運用商品	基本的に何でもOK	国が指定した商品のみ (投資信託・ETF)
手数料	購入時手数料は金融機関 ・商品によって異なる	購入時手数料は必ずゼロ
引出し制限	なし	なし
ロールオーバー	可	不可

*iDeCoやNISAの開始時に必須！
投資・運用の基礎知識*

■投資・運用の「鉄則」とは何でしょうか？

“長期分散”

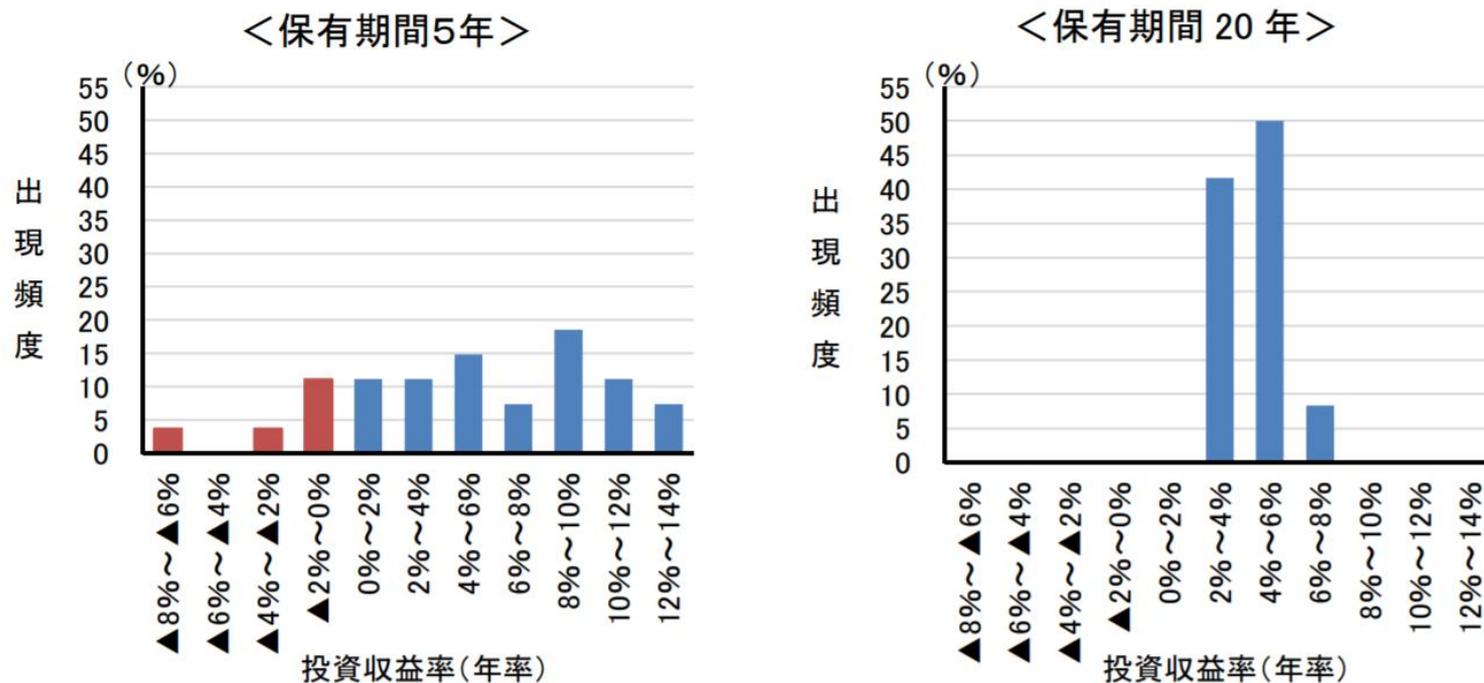
“短期集中”

続けるのじゃ



■ 国も「長期分散つみたて投資」の威力と波及効果に期待する

図表Ⅱ-2-(1)-19 長期投資による投資収益の安定化



(注)85年以降の各年に、毎月同額ずつ国内外の株式・債券の買付けを行ったもの。各年の買付け後、保有期間が経過した時点での時価をもとに運用結果及び年率を算出している。

(資料)金融庁作成。

■分散投資のポイント

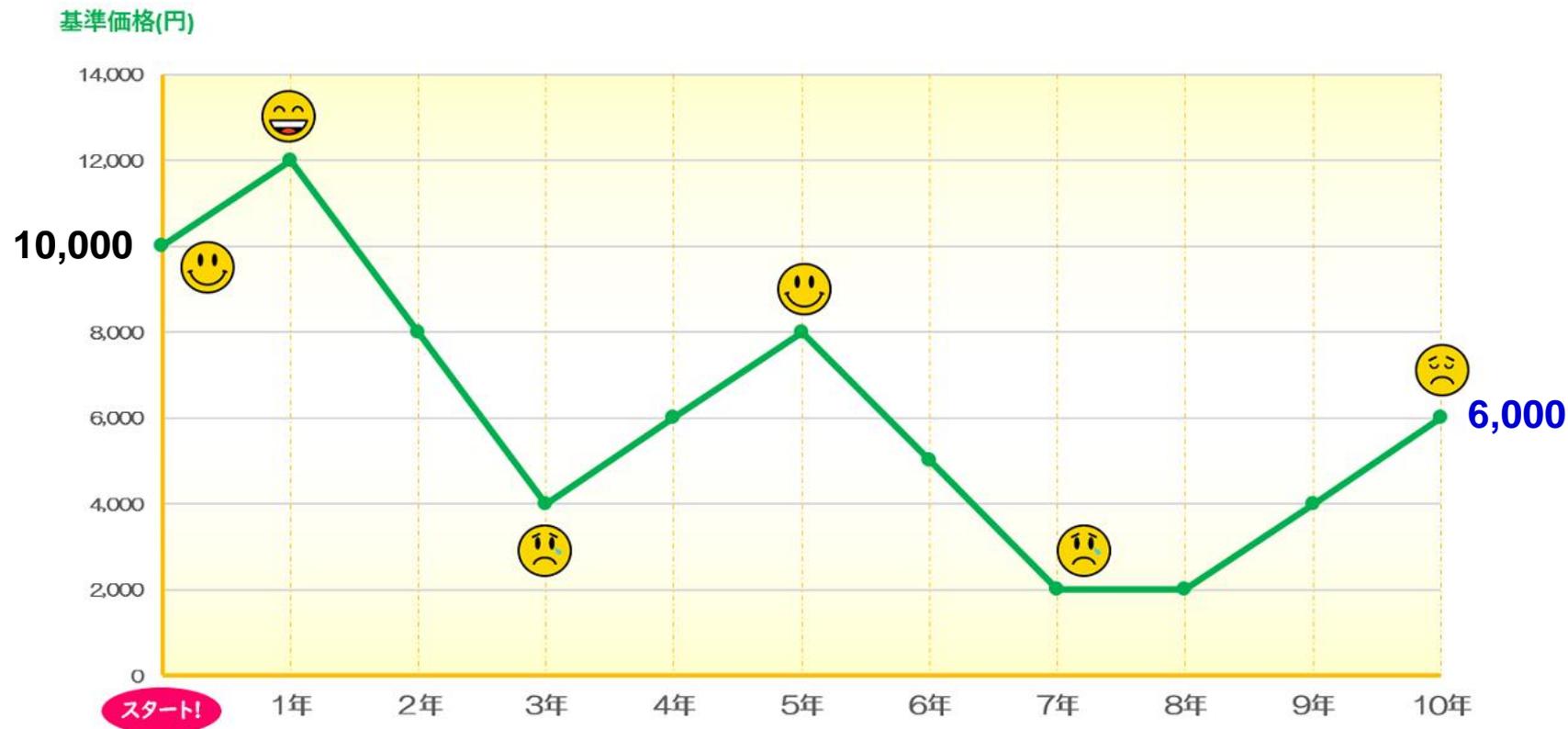
① 時間(タイミング)の分散

② 資産(アセット)クラスの分散



■クイズです！！

ある商品に、120万円の手元資金で投資をして10年間継続しました。
120万円を「一括投資」した場合と、毎年12万円の「積立投資」をした場合で、
投資の成果にはどんな違いが出るでしょうか？



①約72万円

②約108万円

③約166万円

投資の成績 = 量 × 価格
(口数)

■時間(タイミング)分散のポイント

① 投資は、「量」(口数)を買う行為

スーパーで野菜や果物を買うのと考え方は同じ。
 10,000円出して1個100円のトマトを買ったら、100個買える。
 10,000円出して1株100円の株を買ったら100株買える。
 (100円の投資信託だったら100口買える)



② 価格の変動に応じて、買える「量」(口数)が変わっていく

	1か月目	2か月目	3か月目
価格	100円	50円 	200円 
買える量	100個	200個 	50個 

③ 買った「量」(口数)をコツコツと積み上げていく

※※お金を積んでいくわけではない※※



この毎月(毎年)ひたすら同じ金額で、時間(タイミング)分散をさせながら投資していく手法のことを、

「ドルコスト平均法」といいます。

※英語では、

Dollar-Cost Averaging

Systematic Investment などと表記されます。

iDeCo や *NISA* を実際に始める上で

■iDeCoとNISAに関する「よくある質問・相談」

- ① どの金融機関(運営管理機関)がおすすめ？
- ② 掛け金を払うのが大変になったときは？
- ③ 【NISA】5年(20年)はずっとやめられないの？
5年(20年)経ったら解約しなければいけないの？
- ④ 【iDeCo】60歳で受け取るときに株価が暴落していたら、
どうなるの？



■長期・分散・積立投資方法の比較

	NISA (一般NISA、つみたてNISA)	変額保険	iDeCo (個人型確定拠出年金)
積立可能期間	5年 or 20年間	80歳程度まで自由に設計可能	60歳
限度額	年額120万円 or 40万円	超高額な場合の制限のみ	月額 1.2~6.8万円 (職業・勤務先の年金制度等による)
税金(拠出時)	× 控除なし	○ 生命保険料控除あり	◎ 全額所得控除
税金(運用中)	◎ 非課税	◎ 非課税	◎ 非課税
税金(換金時)	◎ 非課税	△ 一時金:一時所得 年金:雑所得	○ 一時金:退職所得控除 年金:公的年金等控除
流動性(換金性)	高	中 10年間は解約控除あり	ほぼゼロ 原則60歳~給付
強制力①(引出制限)	弱	強	非常に強い
強制力②(変更・停止)	弱	強 減額・払済も解約控除発動	やや弱い 変更は年1回可・停止は自由
死亡時・万一の時	○ 投資を中断せずに移管可能	◎ 死亡・高度障害保障、リビングニーズ [*] 契約者貸付制度あり	× 死亡時の一時金は その時の評価額で受給

上手に組み合わせて自分にあったプランを作りましょう！

※この比較表は、「じぶん年金作り」のような長期分散積立投資に活用することを前提として、弊社見解を含む一般論で記載しています。
特に優劣はあくまでもイメージを掴んでいただくためのものであり、実際には、活用する人の考え方など様々な要素によって大きく異なります。

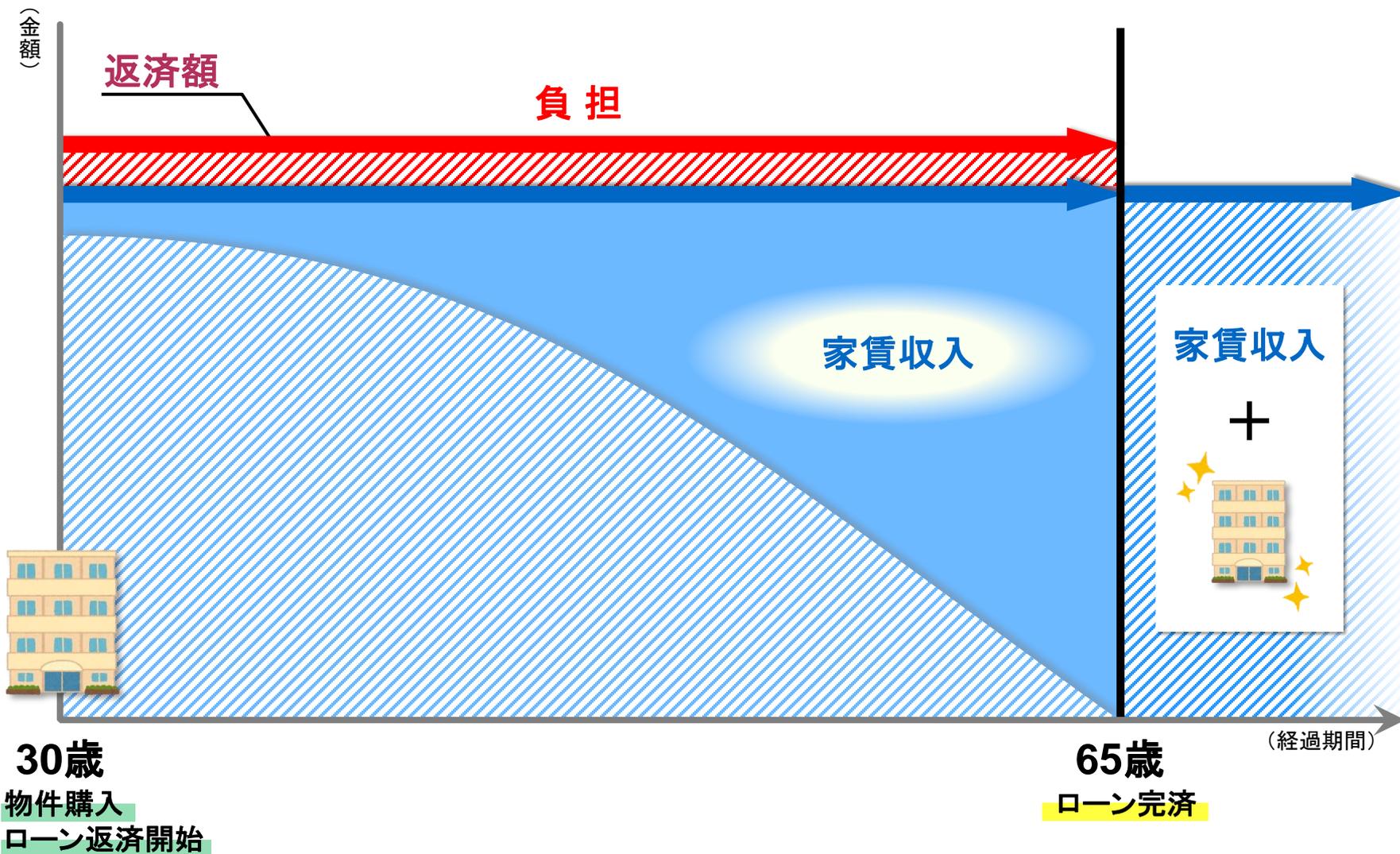
不動産投資の基礎知識

■広義の「不動産投資」の分類

- ① 現物不動産投資
- ② 小口化不動産投資
- ③ 証券化不動産投資



■不動産投資の仕組み(イメージ図)



※上記はイメージを掴んでいただくためのものであり、実際のコストや投資成果を保証するものではありません。

■現物不動産投資の魅力・メリット

- ① 借りたお金で投資でき、家賃収入で返済できる
- ② 「与信」があれば、手元資金が少なくても始められる
- ③ 長期にわたるインカムゲイン(ストック収入)を得られる
＝家族にも遺せる、終身の自分年金
- ④ 売却した時にまとまった資金を得られる
- ⑤ インフレに強い(不動産価値・家賃水準共に)
- ⑥ 一定の節税効果が見込める
- ⑦ 相続対策にも利用できる
- ⑧ 保険代わりになる(団体信用生命保険)



■実質負担額 & 節税効果 シミュレーション(例)

借入金額	3350 万円	金利	1.640 %	35 年間
金融機関	A銀行	(保証人不要)	変動金利	団体信用生命保険付き
管理費	6950 円	修繕積立金	1400 円	
給湯料等・その他	0 円	管理形態	集金代行	
家賃収入	11.00 万円	賃貸状況	付くまで保証	

毎 月 々 収 入	家賃収入	11.00 万円
	(-)	
	集金代行手数料	0.68 万円
	手取家賃	10.32 万円

毎 月 々 支 出	ローン返済額 (月々)	10.49 万円
	(+)	
	管理費等	0.70 万円
	(+)	
	修繕積立金	0.14 万円
	負担合計額	11.32 万円

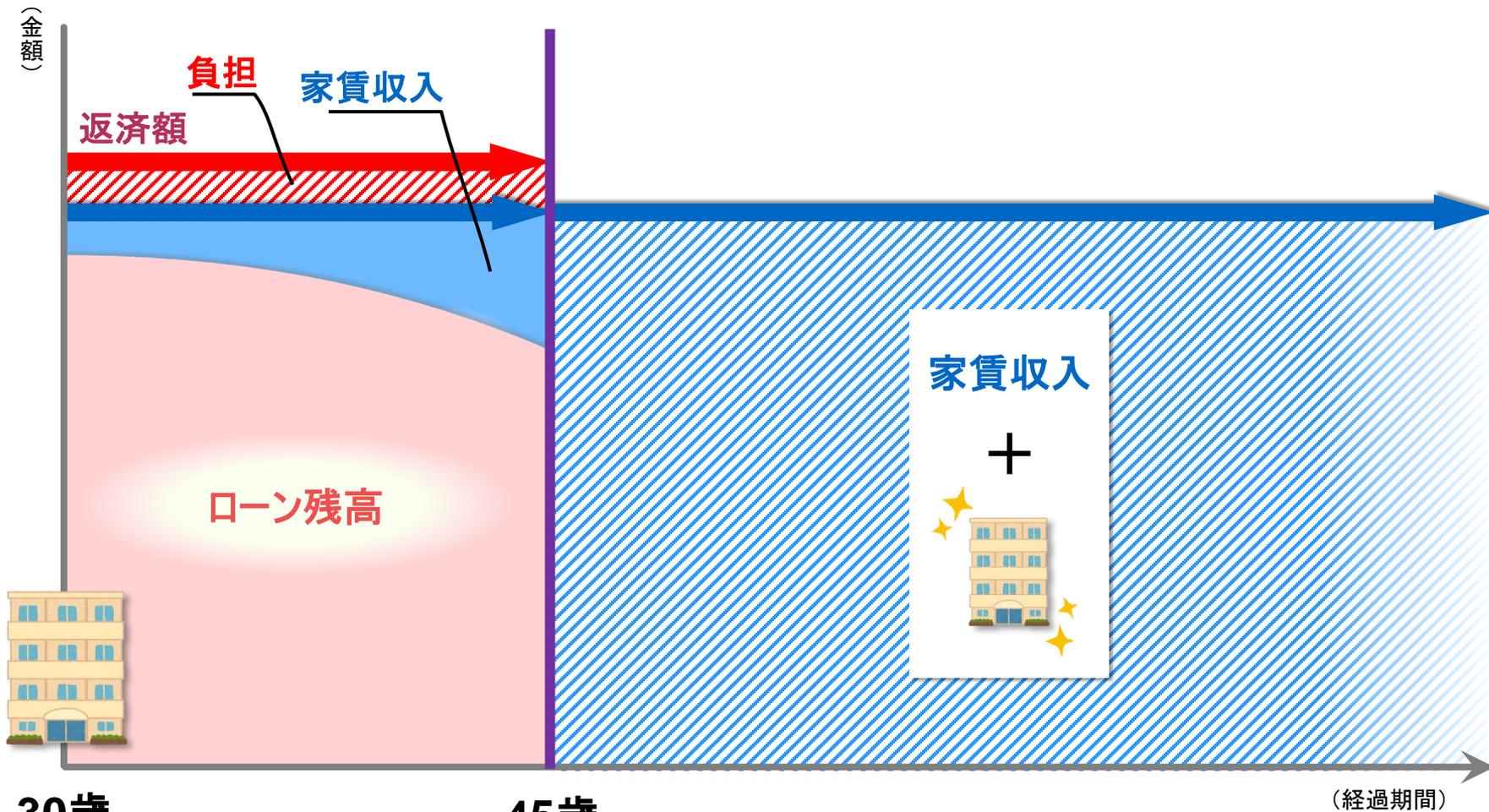
実質負担額 (月々)	1.01
-------------------	-------------

1 年 目 節 税 額	現在納税額	73.77 万円	確定申告後納税額	51.33 万円
	節 税 額		22.44	万円
	月割額約		1.87	万円の節税になります

2 年 目 節 税 額	現在納税額	73.77 万円	確定申告後納税額	61.12 万円
	節 税 額		12.65	万円
	月割額約		1.06	万円の節税になります

※上記は概算であり、負担額や節税効果を保証するものではありません。

■ 現物不動産投資の保険機能



30歳
物件購入
ローン返済開始

45歳
死亡



※上記はイメージを掴んでいただくためのものであり、実際のコストや投資成果を保証するものではありません。

■現物不動産投資の注意点・デメリット

- ① 始めるために一定のハードルあり(年収、勤務先、年齢、自己資金)
- ② ローンを利用しても、一定の初期コストと原則毎月の負担が発生
- ③ 修繕費等の維持費の負担あり
- ④ 空室・滞納等リスク(想定した賃料収入が得られない可能性)
- ⑤ 価格下落リスク(資産価値そのものが下がる可能性)
- ⑥ 流動性リスク(すぐに現金化できない)
- ⑦ 金利上昇リスク(変動金利ローンの返済額増の可能性)
- ⑧ 災害リスク(資産価値が一瞬にしてゼロになる事態も)



■投資対象による比較



	区分マンション	一棟アパート	戸建て
必要資金	小	小～大	大
期待利回り	中	大	大
流動性	中	低	低
始める時の 煩雑さ	小	大	大
修繕等の 自由度	低	高	高
災害リスク	小	大	大
向いている人	初心者	中級者	中級者

※この比較表は、一般生活者の方が現物不動産投資を実行することを前提として、弊社見解を含む一般論で記載しています。
あくまでもイメージを掴んでいただくためのものであり、実際の物件や活用する人の考え方など様々な要素によって大きく異なります。

現物不動産投資を実際に始める上で

■ 現物不動産投資を始める時のポイント & 注意点

- ① マネープランを明確にする
＝今後必要になる資金で、優先度の高い資金とその額は？
- ② リスク許容度を明確にする
＝空室による負担増が起きたら、耐え得るだけの収入・貯蓄・メンタルがあるか？
- ③ 将来的な資産価値と空室リスクを、素人目線でもしっかりイメージ
＝物件のエリア・駅からの距離や構造・平米数・部屋タイプが、
今後の人口動態や、需要と供給をふまえてどうなっていくのか？
- ④ 上記を踏まえた上で、自分に合った投資方法・物件を選ぶ
＝「不動産屋の言いなり」は、ダメ！絶対。



■不動産業者を選ぶときのポイント&注意点

- ① これまでの実績
- ② 提案される物件は自分の経験値やスタイルに合っているか
- ③ 想定される家賃収入や将来の資産価値が高過ぎないか
- ④ 行き過ぎた節税効果の提示はないか
- ⑤ アフターフォローはしっかりしているか
(長期的なサポートが見込めるか、安心して相談できそうか)



■現物不動産投資のレバレッジ効果は、他にない大きな魅力！

＜得られる成果のイメージ(都市部区分マンション物件の保守的シミュレーション)＞

コスト：月1万円＋年8万円×35年
＝700万円



家賃収入：月8万円×終身
(65～90歳まで25年間で2,400万円)

現物資産：2,000～3,000万円

「与信」さえあれば、1つは持っておきたい資産です！

まとめ

■本講義のポイント

- ① 「お金に関する私たちを取り巻く環境」について、理解しておきましょう。
特に今後の「消費税・社会保険料・物価の上昇リスク」については
強く認識し、その対策として「積立投資」を生活に取り入れていきましょう！
- ② 投資・運用の鉄則は長期分散！
「量(口数)」を積み上げていくという視点を覚えておきましょう。
- ③ iDeCoやNISAなど、「お得な仕組み」はフル活用すべき！
ただし、各種制度・商品にはメリットもあればデメリットもあります。
ニーズに応じて組み合わせ、バランス良く活用しましょう。
- ④ 不動産投資には多くの魅力と、逆に注意点もあります。しっかりと
全体像を掴んだ上で、「与信」がある方は一度シミュレーションしてみましょう。



■長期投資を成功させる秘訣

早く始めて
長く続ける

iDeCoやNISA、不動産投資などを早めにスタートすれば、、、

ゼロからでも、**老後資金3000～4000万円**は十分目指せます！

<ほとんどのの方が「無料」個別相談を利用されています>



■お客様の声

40代女性
会社員の方

自分の将来はともできずからとちサポートのあかりで始める=とちできたあ
ともうれしです。

40代女性
フリーランスの方

自分の将来についてしっかりと考えるきっかけを頂いた。という気持ちです。

20代女性
会社員の方

不安でしたが、丁寧に分かりやすい説明で安心しました！
理解できました！ 今後が楽しみです😊



長時間のご視聴ありがとうございました。
アンケートにご協力をお願いします。



← こちらのQRコードまたは動画・
資料ダウンロードサイトに記載
されたURLより、ご回答ください。

※ 個別相談をご希望の方は、できるだけ具体的な希望日時をご入力ください。
優先的にご予約をお取りします。