

公益社団法人東京共同住宅協会

大家さんが知っておくべき 資産運用の基本

～NISAの活用法を勉強してみよう～

講師

ファイナンシャルスタンダード株式会社
取締役 大丸 勲

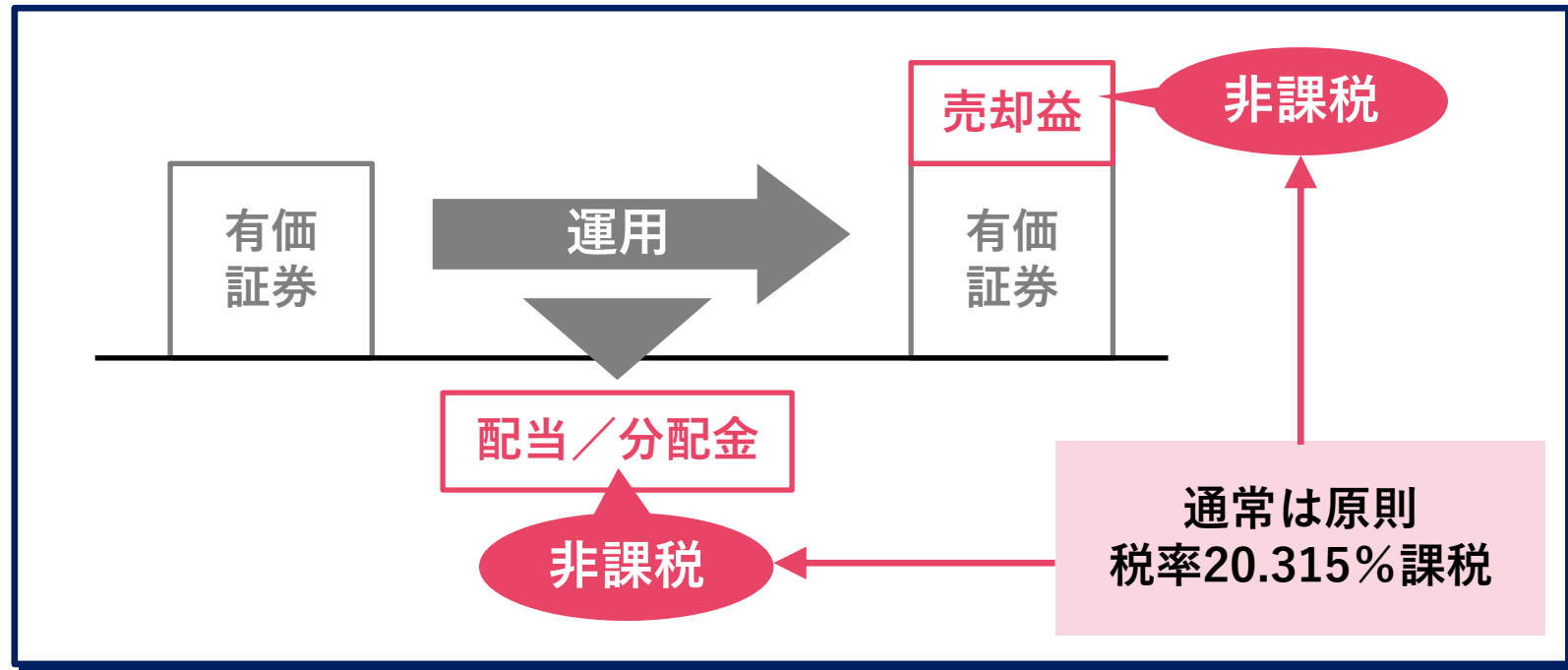
第1部

絶対におさえたい 新NISAの基本と資産運用の王道とは

株式や投資信託などの金融商品に投資をすると
運用益（売却益・配当・分配金）に

通常 ▶ 約20%課税

NISA ▶ 非課税



※NISA口座から得られた損益を、他の口座（一般口座、特定口座）と損益通算をすることは不可。
また、損失を翌年度以降に繰越することも不可。

	つみたて投資枠	併用可	成長投資枠
年間投資枠	120万円		240万円
非課税保有期間	無制限		無制限
非課税保有限度額 (総枠)	1800万円		1200万円 (内数)
口座開設期間	恒久化		恒久化
投資対象商品	長期の積立・分散投資に 適した一定の投資信託 (金融庁の基準を満たした投資信託に限定)		上場株式・投資信託等※
対象年齢	18歳以上		18歳以上

※①整理・監理銘柄②信託期間20年未満、毎月分配型の投資信託およびデリバティブ取引を用いた一定の投資信託等を除外

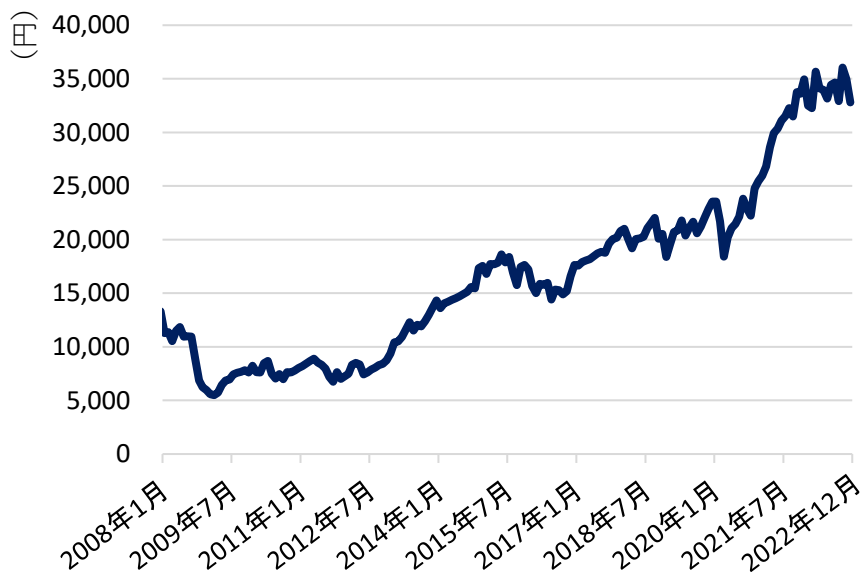
(注) 2023年末までに、つみたてNISAおよび一般NISAの口座において投資した商品は、2024年1月以降はNISAの外枠で管理され、2023年までのNISA制度における非課税措置が適用されます。

出所：金融庁ウェブサイト (<https://www.fsa.go.jp/policy/nisa2/know/>) を基にファイナンシャルスタンダード作成

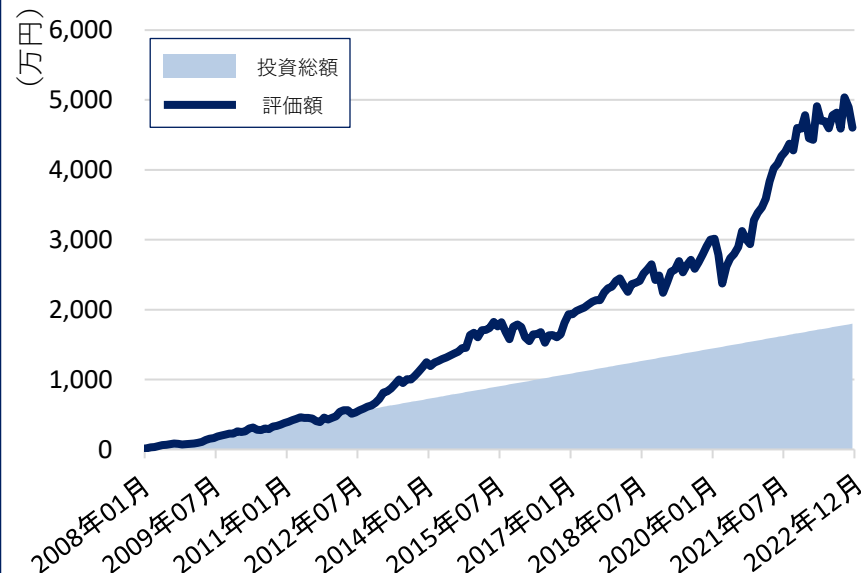
2008年1月～2022年12月 毎月10万円、
15年間積立をすると、積立総額は**1,800万円**

2022年12月末時点の時価評価額は**4,604万円**

基準価額の推移



投資総額と評価額の推移



出所：ファイナンシャルスタンダード作成

当該商品を推奨するものではありません。上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していません。

投資信託解約時の税金

解約受渡金額
4,604万円

—

投資元本
1,800万円

=

譲渡益
2,804万円

譲渡益2,804万円 にかかる税金

課税口座(20.315%)

約570万円

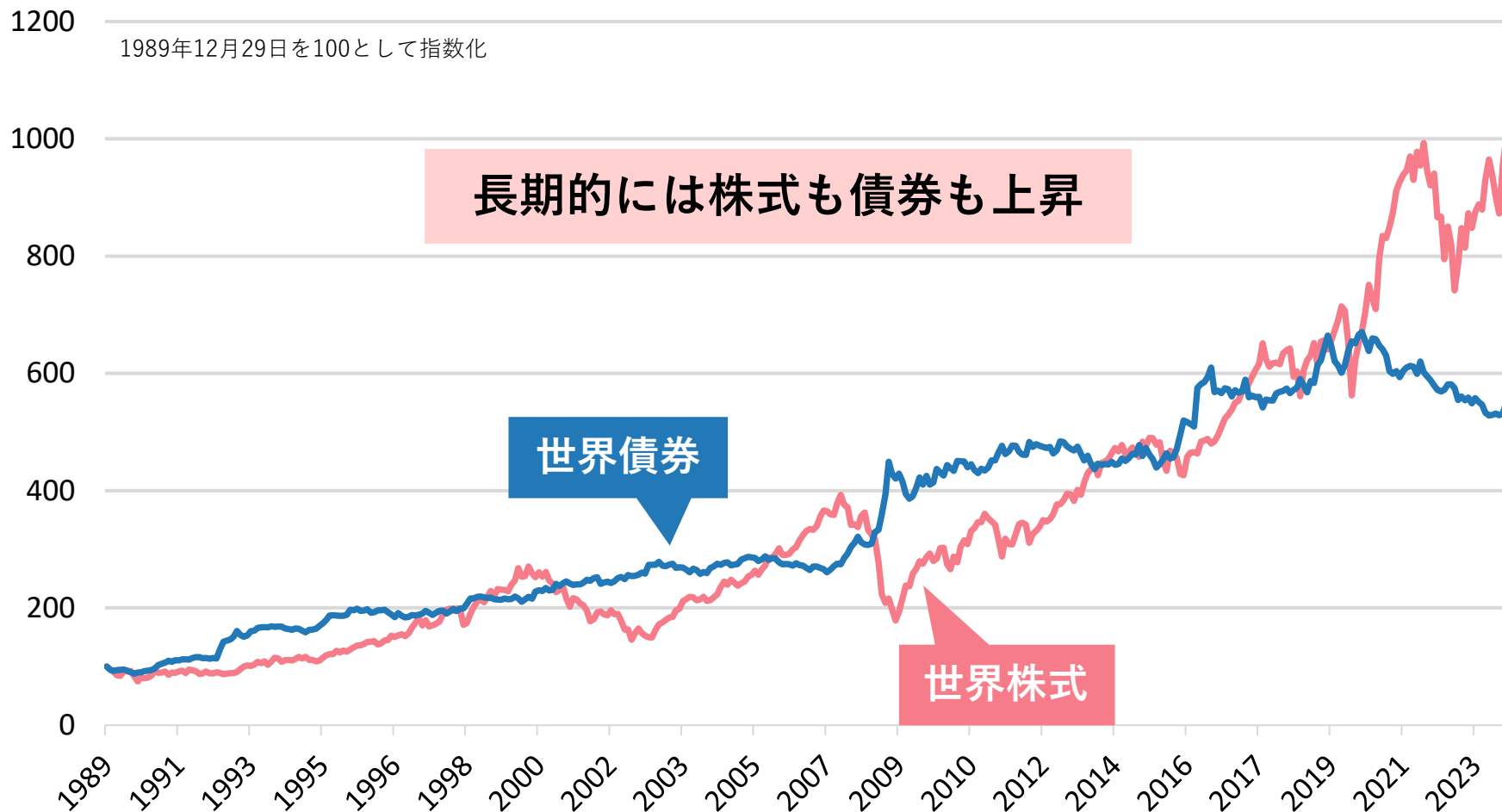
非課税口座(NISA)

0円

運用種類	期間	運用内容	結果
投 機	短期	個別株式、ETF等の短期取引	ギャンブル性が高く失敗する人が多い
		個別株式への投資	値上がり益や配当収入を期待
投 資	長期	個別債券への投資	定期的な金利収入を期待
		世界株式への分散投資 世界債券への分散投資	全世界の企業利益や、債券の利金収入の累積リターンを期待
資産運用	長期	世界株式への分散投資 世界債券への分散投資	全世界の企業利益や、債券の利金収入の累積リターンを期待

世界の株式や債券に分散投資すること

世界株式と世界債券



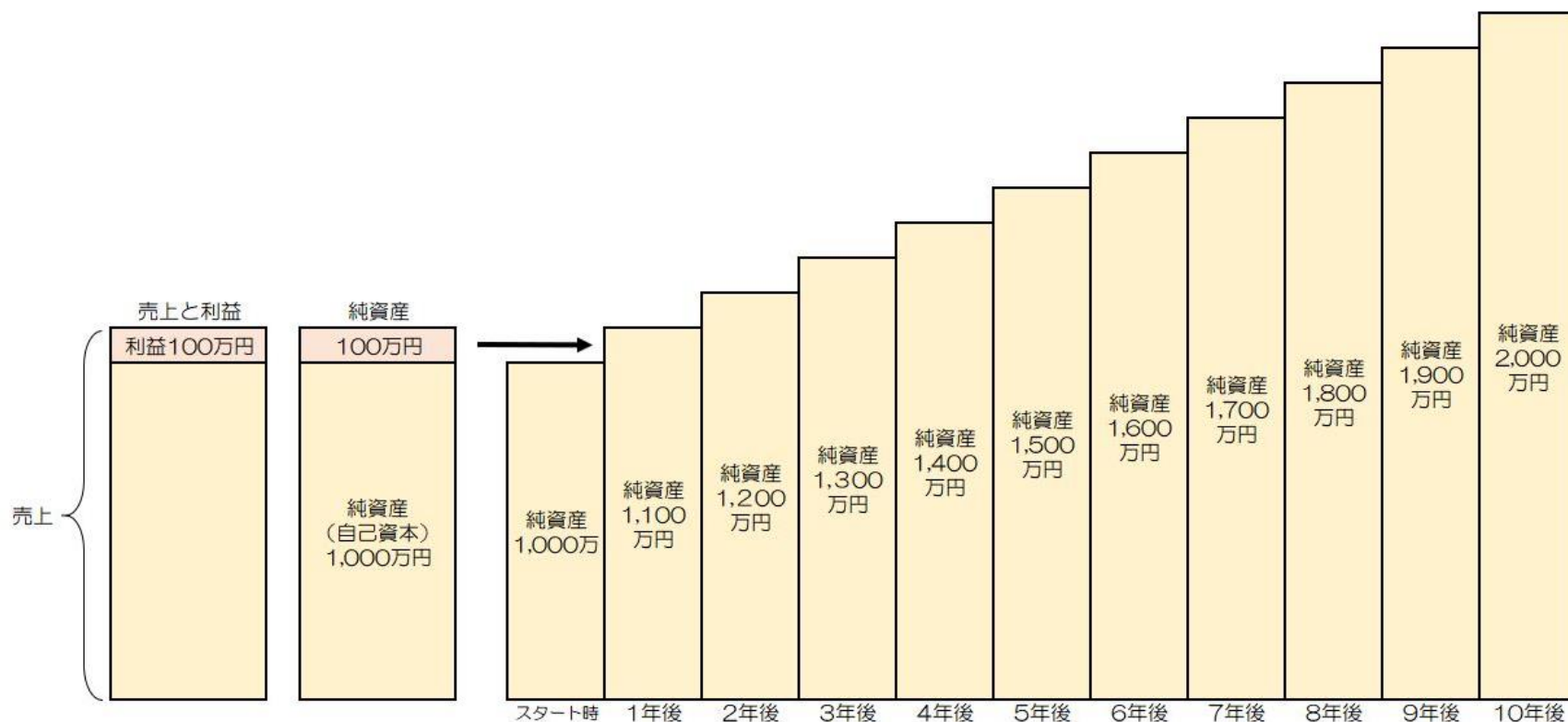
出所 世界株式：全世界株式インデックス（スマートプラス算出）、世界債券：全世界債券インデックス（スマートプラス算出）

企業価値とは

■ 企業価値は利益と共に増大する

資本金1,000万円で事業をスタート（純資産は1,000万円）

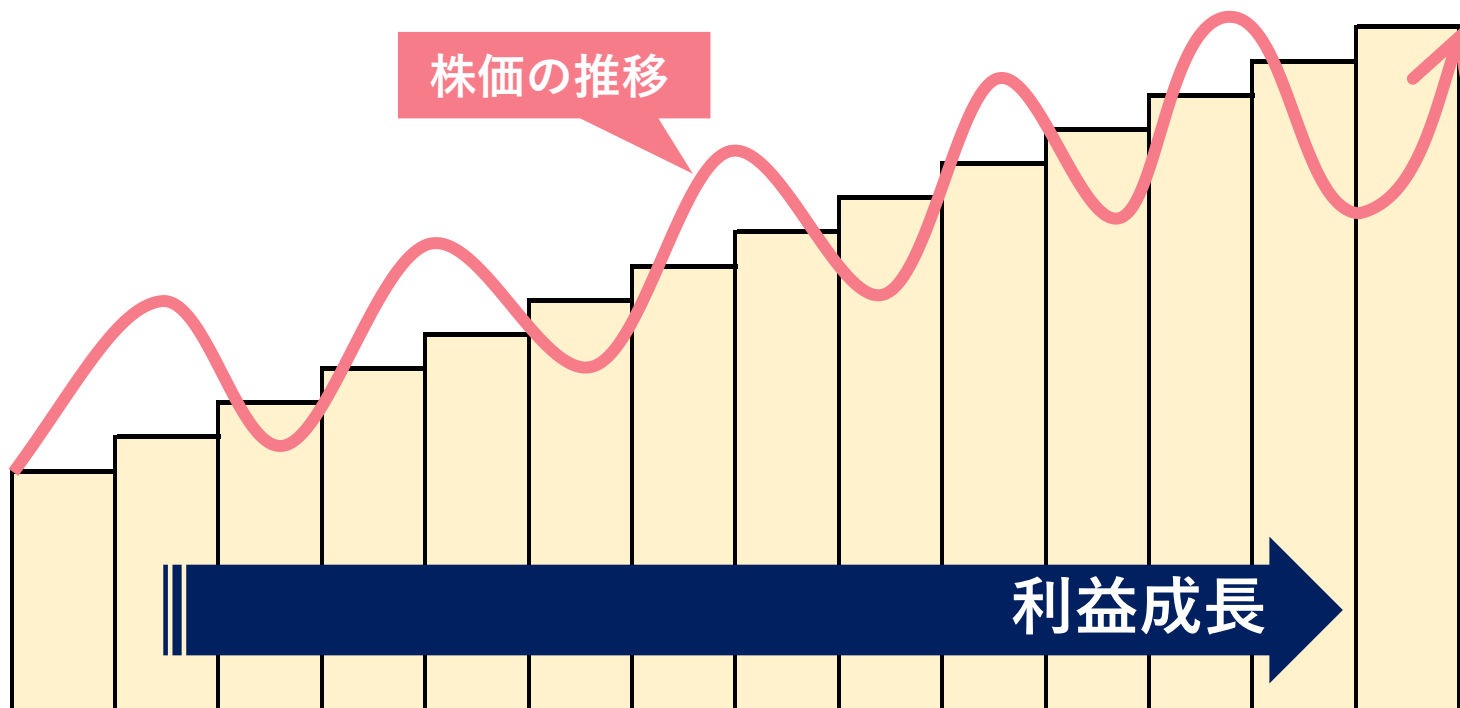
毎年100万円の利益が10年続くと、10年後の純資産は2,000万円になる



※説明を単純化するため、無借金で資産計上されるものは一切ないと仮定し、税金等は考慮しないものとする。

利益成長と株価の推移イメージ

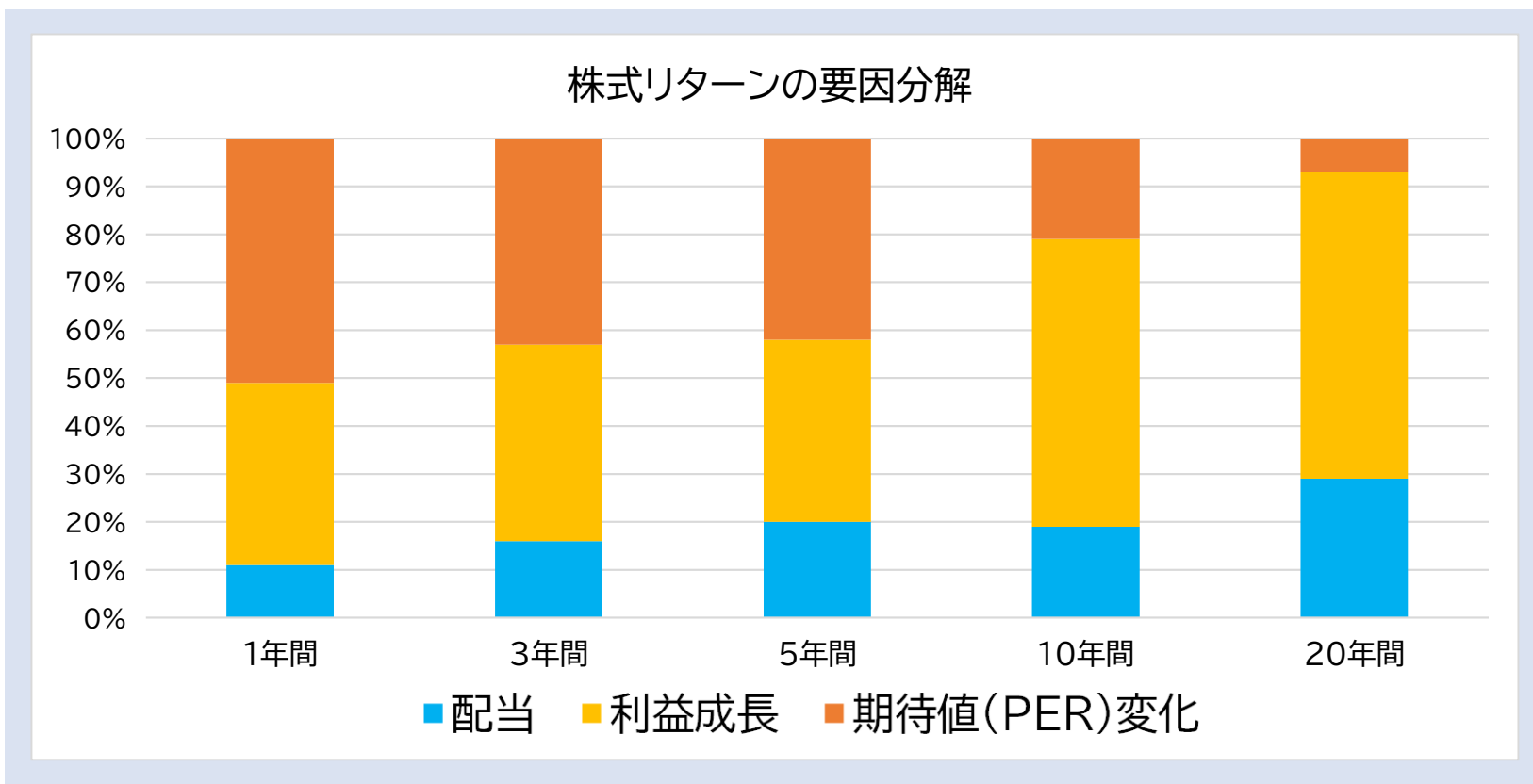
- 上場企業の株価は利益成長と共に一直線に上昇する訳ではない
- 投資家の様々な期待や思惑で大きく上下する



株価の公式

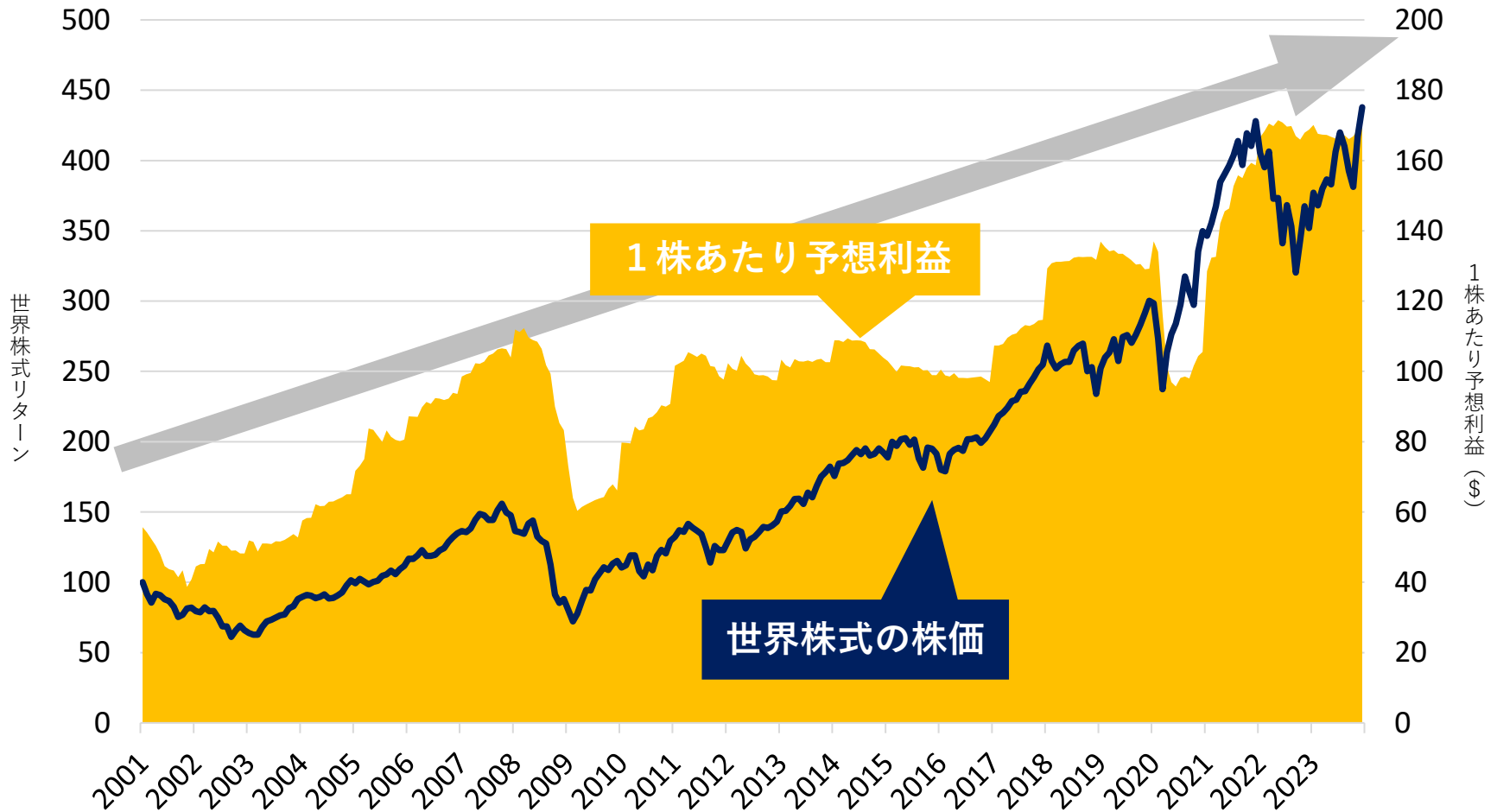
$$\text{株価} = 1 \text{ 株あたり利益} \times \text{期待値 (PER*)}$$

- 株価は2つの要因に分解できる
- 短期的には投資家の期待値変化で動きやすく長期的には利益成長の影響を受ける



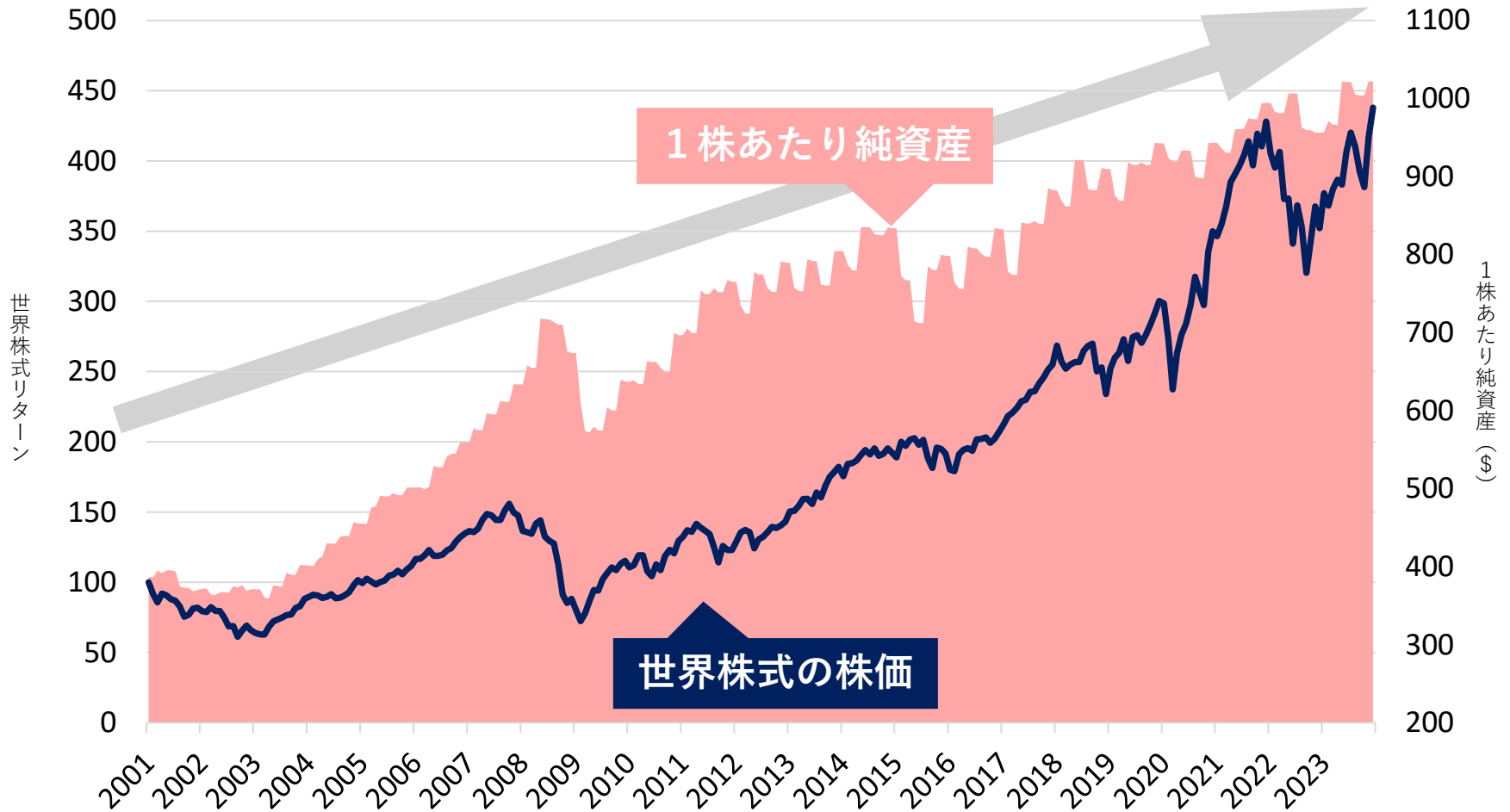
※PER (株価収益率) = 株価 ÷ 1株あたりの利益
 株価が利益の何倍なのかを示したもの。数値が高いほど割高 (人気) で低いほど割安 (不人気) と考える

利益成長と株価の推移イメージ



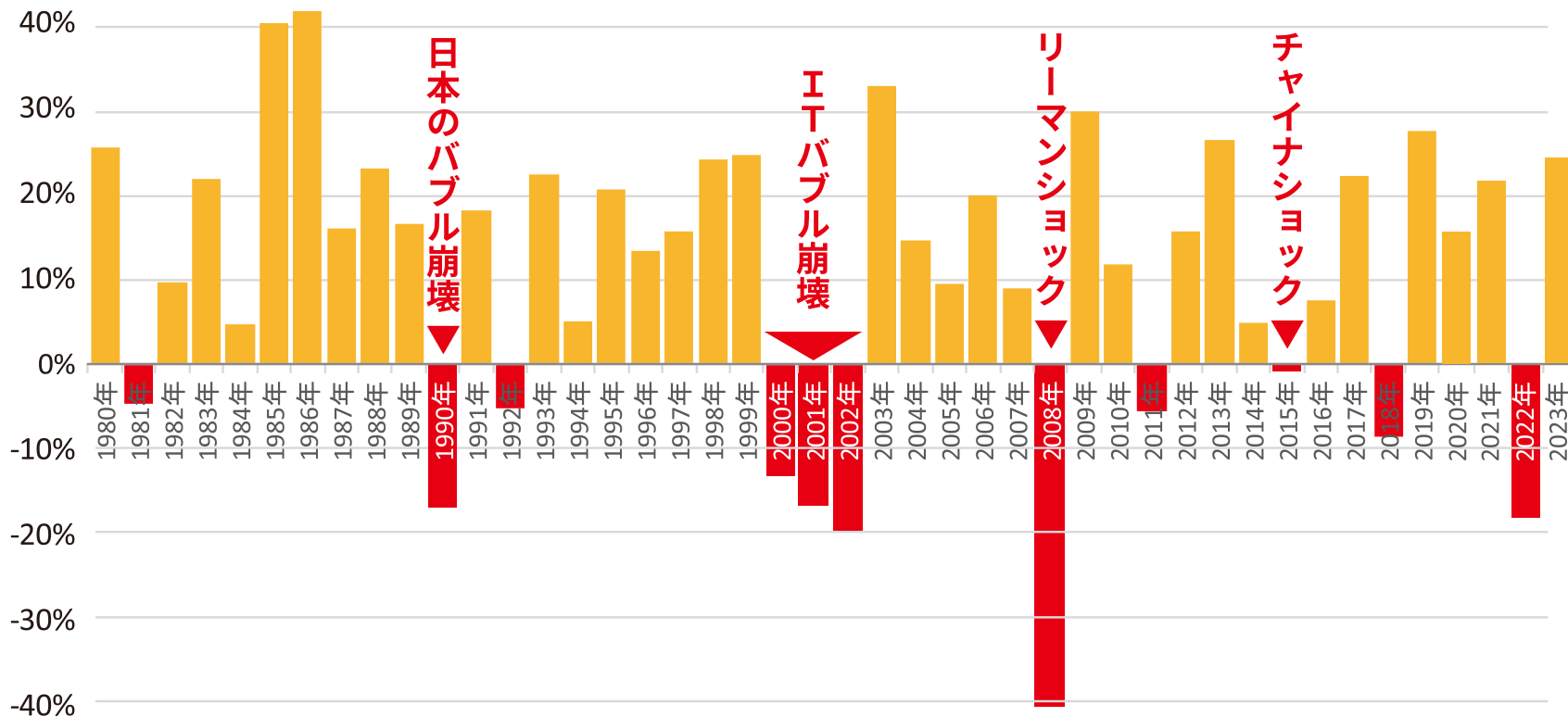
出所 世界株式：全世界株式インデックス（スマートプラス算出）、その他：スマートプラス算出

世界株式の1株あたり純資産と株価



出所 世界株式：全世界株式インデックス（スマートプラス算出）、その他：スマートプラス算出

世界株式の値動き（過去40年間）



出所：全世界株式インデックス（スマートプラス算出）よりファイナンシャルスタンダード作成

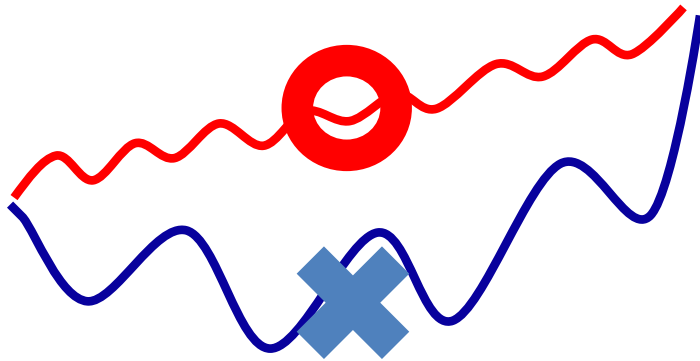
第2部

積立投資の考え方

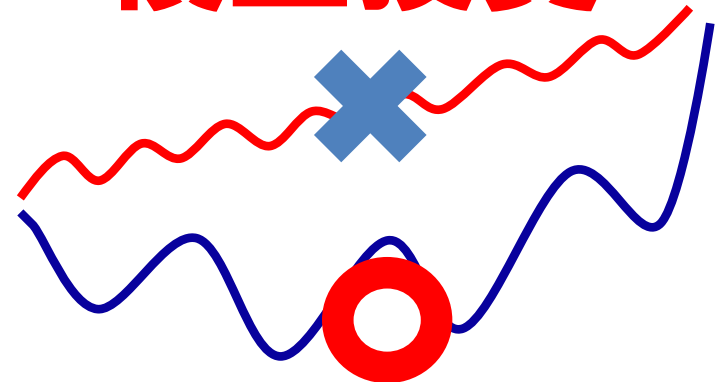
積立投資を長期でやり続ければ・・・

運用の成績 = 価格 × 量

一括投資



積立投資



量と価格のレバレッジが効く

運用の成績 = 価格 × 量

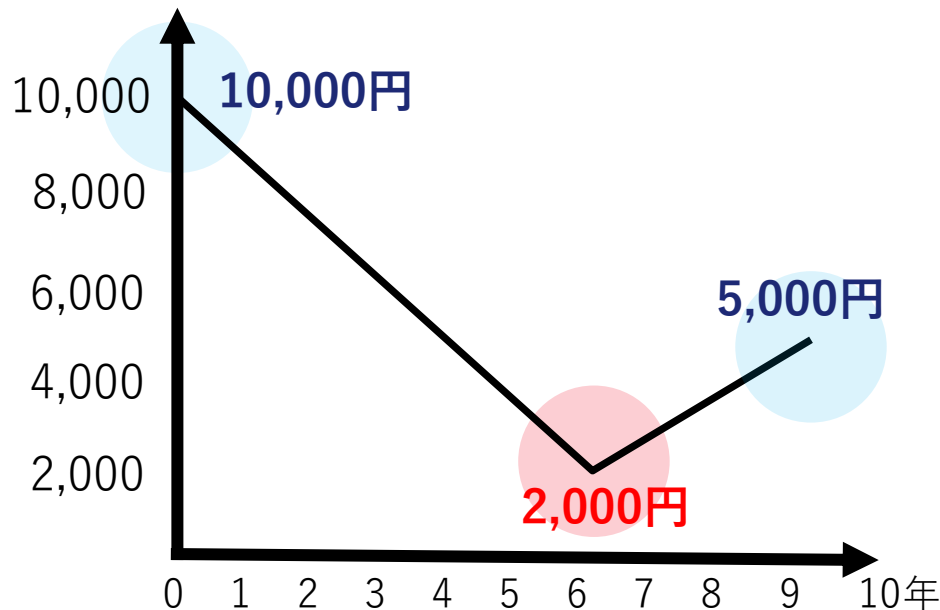
積立投資にとって値下がり量は買い込む重要な時期

商品の価格が半分に下がったらどうなる？

毎月10,000円の積立投資を10年間継続。
スタート時の価格は10,000円。7年後に2,000円まで下がり
その後少し回復し10年目に5,000円まで戻った。



投資金額120万円はどうなる??



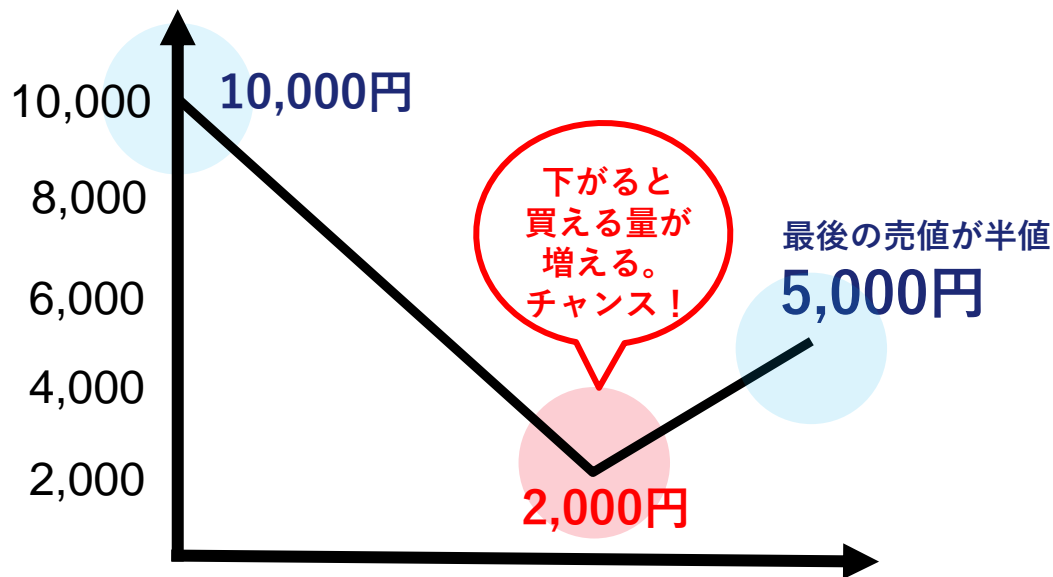
商品の価格が
半分に下がっても
120万円が
約139万円
に増えた♪



出所：一般社団法人ドルコスト平均法協会のデータを基にFS作成

半値になっても損をしない積立投資！

価格		量 (口数)		運用の成績
5,000円	×	大量	=	約139万円



120万円が約139万円に
増えたワケ



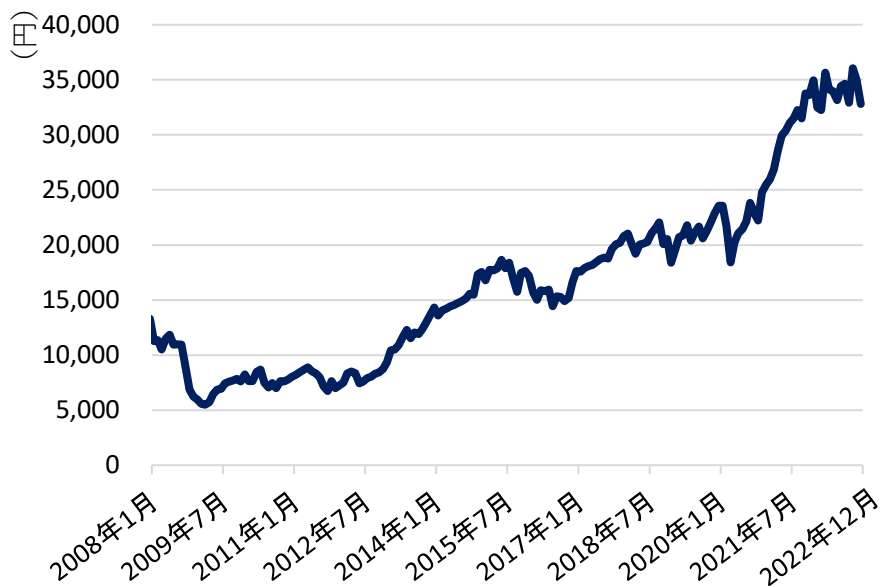
途中で下がった時に
たくさんの「量 (口数)」
を買えたから

出所：一般社団法人ドルコスト平均法協会のデータを基にFS作成

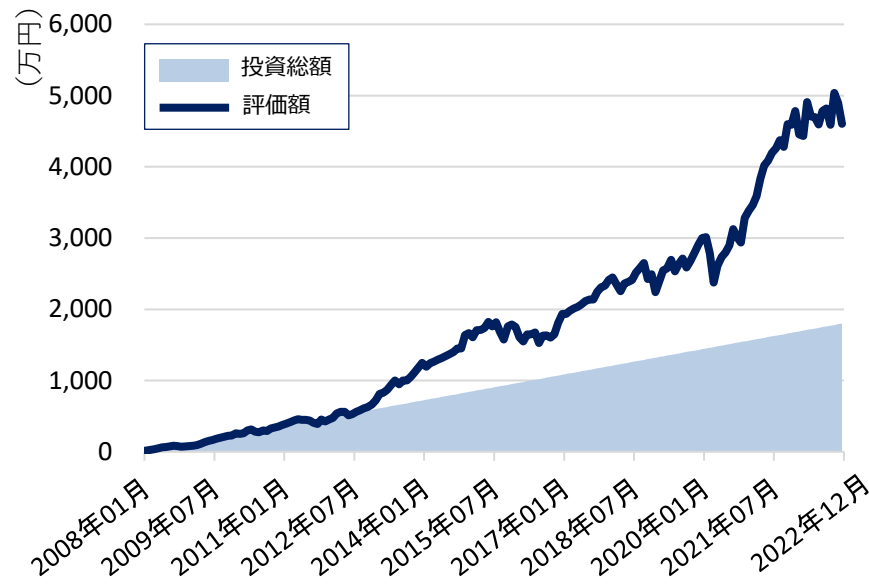
2008年1月～2022年12月 毎月10万円、
15年間積立をすると、積立総額は**1,800万円**

2022年12月末時点の時価評価額は**4,604万円**

基準価額の推移



投資総額と評価額の推移



出所：ファイナンシャルスタンダード作成

当該商品を推奨するものではありません。上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していません。

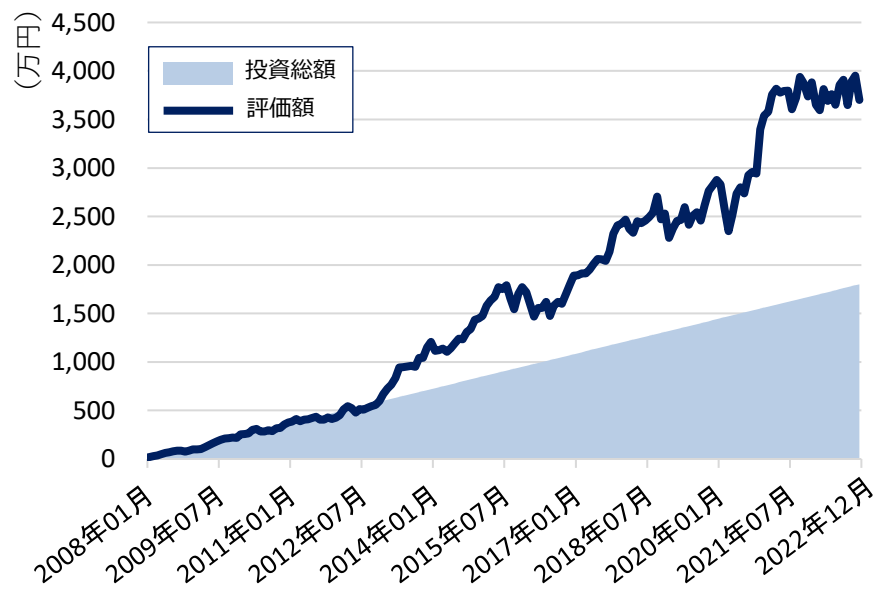
2008年1月～2022年12月 毎月10万円、
15年間積立をすると、積立総額は**1,800万円**

2022年12月末時点の時価評価額は**3,701万円**

基準価額の推移



投資総額と評価額の推移



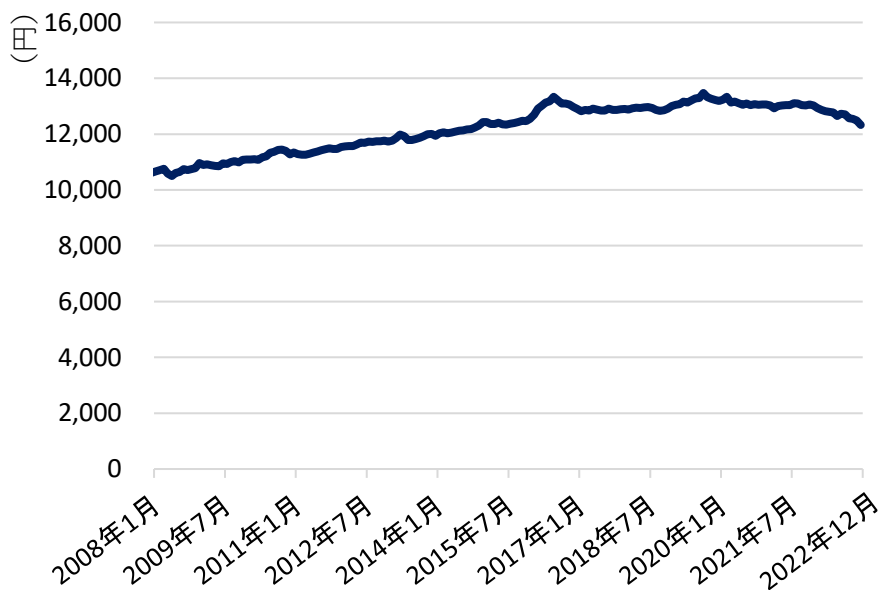
出所：ファイナンシャルスタンダード作成

当該商品を推奨するものではありません。上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していません。

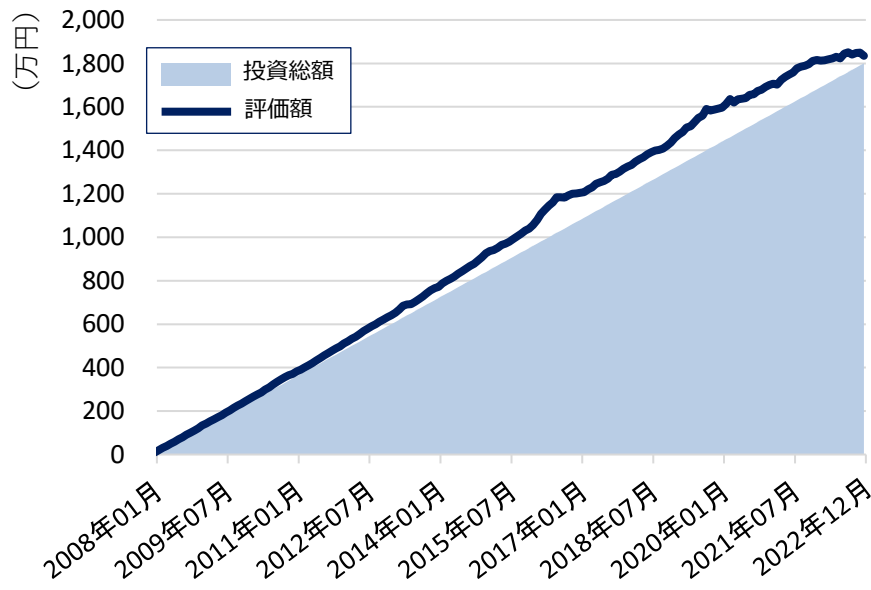
2008年1月～2022年12月 毎月10万円、
15年間積立をすると、積立総額は**1,800万円**

2022年12月末時点の時価評価額は **1,835万円**

基準価額の推移



投資総額と評価額の推移



出所：ファイナンシャルスタンダード作成

当該商品を推奨するものではありません。上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していません。

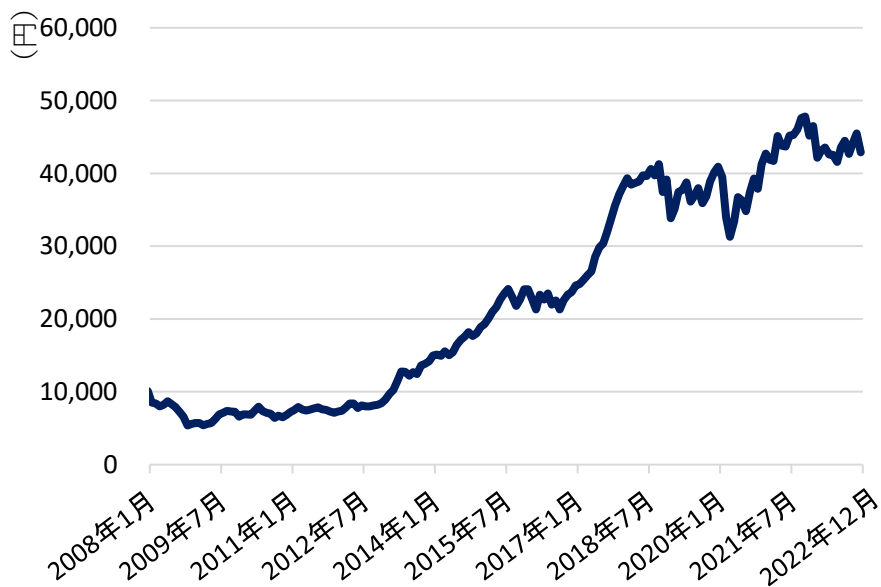
積立投資例

三井住友・中小型株ファンド(三井住友DS)の場合

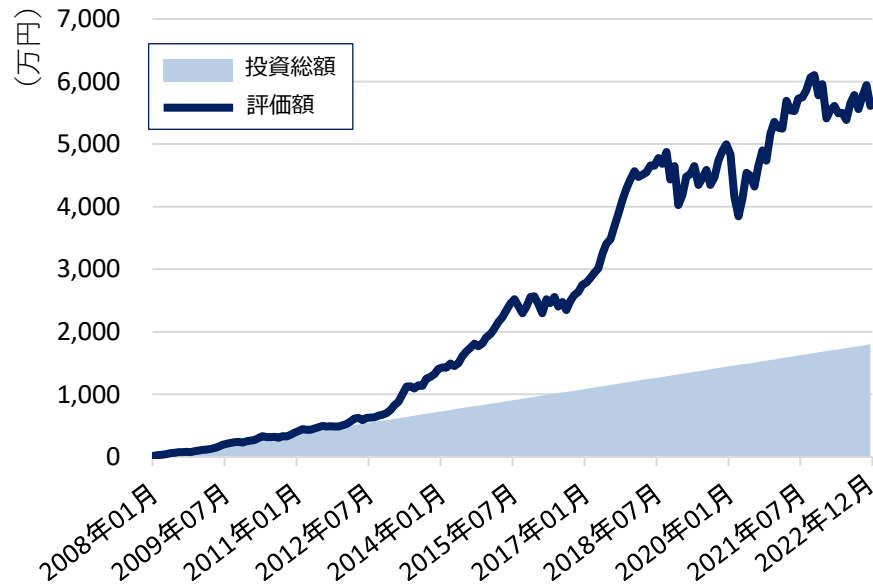
2008年1月～2022年12月 毎月10万円、
15年間積立をすると、積立総額は**1,800万円**

2022年12月末時点の時価評価額は **5,612万円**

基準価額の推移



投資総額と評価額の推移



出所：ファイナンシャルスタンダード作成

当該商品を推奨するものではありません。上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していません。

長期積立で王道の投資信託とは？

世界の株式

に分散投資するもの

長期積立で選んではいけない金融商品とは？

預金

長期積立でやってはいけない行為とは？

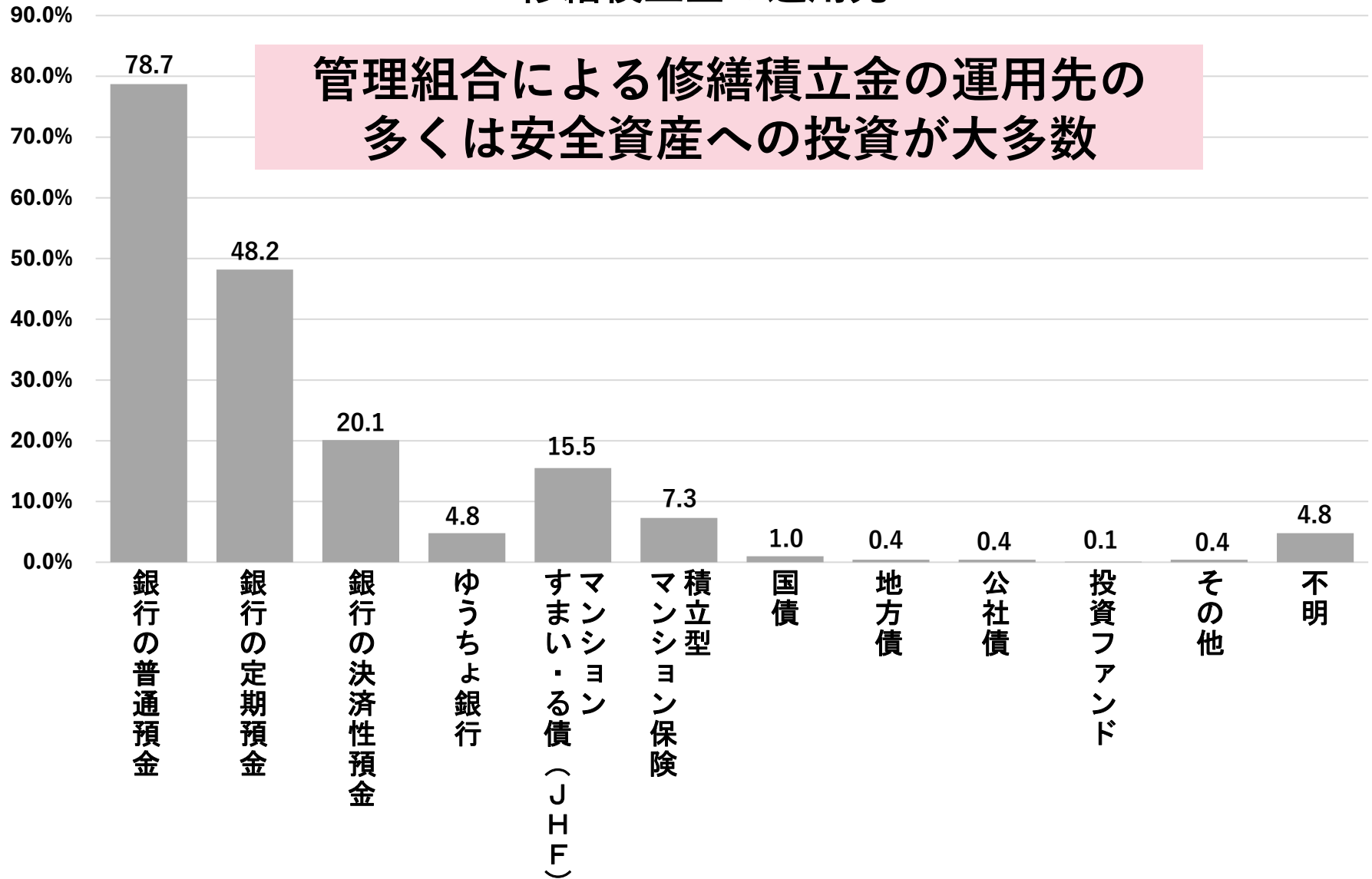
途中で止めること

第3部

資産運用を活用した 修繕積立金の確保

修繕積立金の運用先

管理組合による修繕積立金の運用先の多くは安全資産への投資が大多数



出所：国土交通省WEBサイト (<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001615230.pdf>) よりファイナンシャルスタンダード作成

約10年～15年周期での大規模修繕に備えて
修繕積立金を計画的に貯めていく必要がある

※物件によってサイクルは異なる



より効率的に修繕積立金を貯めるには

資産運用を活用することも選択肢の一つ

修繕計画

15年後2000万円、30年後2000万、40年後3500万
合計7500万の資金が必要

資産運用の活用なし

毎月16万円を積立

15年後：2880万円⇒2000万円を活用

30年後：3760万円⇒2000万円を活用

40年後：3680万円⇒3500万円を活用

残金：180万円

資産運用を活用

※資産運用にて平均利回り5%で運用ができた場合

毎月16万円を積立

15年後：4276万円⇒2000万円を活用

30年後：9087万円⇒2000万円を活用

40年後：1億4156万円⇒3000万円を活用

残金：1億1156万円

※税金・手数料を考慮していないものとする

※あくまでもシミュレーションであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

1. リスク・費用

【投資信託の取引にかかるリスク】

投資信託は、商品によりその投資対象や投資方針、申込手数料等の費用が異なり、多岐にわたりますので、詳細につきましては、それぞれの投資信託の「目論見書」「目論見書補完書面」を必ずご覧ください。また、一部の投資信託には、原則として換金できない期間（クローズド期間）が設けられている場合があります。

- 主な投資対象が国内株式：組み入れた株式の値動きにより基準価額が上下しますので、これにより投資元本を割り込むおそれがあります。
- 主な投資対象が円建て公社債：金利の変動等による組み入れ債券の値動きにより基準価額が上下しますので、これにより投資元本を割り込むおそれがあります。
- 主な投資対象が株式・一般債にわたっており、かつ、円建て・外貨建ての両方にわたっているもの：組み入れた株式や債券の値動き、為替相場の変動等の影響により基準価額が上下しますので、これにより投資元本を割り込むおそれがあります。

【投資信託の取引にかかる費用】

投資信託へのご投資には、所属金融商品取引業者等およびファンドごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費等をご負担いただく場合があります。（手数料等の具体的上限額および計算方法の概要は所属金融商品取引業者等およびファンドごとに異なるため本書面では表示することができません。）

- お買付時にお客様に直接ご負担いただく主な費用 「買付手数料」：所属金融商品取引業者等、ファンドによって異なります。
 - 保有期間中に間接的にご負担いただく主な費用 「ファンドの管理費用（含む信託報酬）」：ファンドによって異なります。
 - ご換金時にお客様に直接ご負担いただく主な費用 「信託財産留保額」「換金手数料」：ファンドによって異なります。
- 買付・換金手数料、ファンドの管理費用（含む信託報酬）、信託財産留保額以外にお客様にご負担いただく「その他の費用・手数料等」には、信託財産にかかる監査報酬、信託財産にかかる租税、信託事務の処理に関する諸費用、組入有価証券の売買委託手数料、外貨建資産の保管等に要する費用、受託会社の立替えた立替金の利息等がありますが、詳細につきましては「目論見書」で必ずご確認くださいませうお願いいたします。また、「その他の費用・手数料等」については、資産規模や運用状況によって変動したり、保有期間によって異なったりしますので、事前に料率や上限額を表示することはできません。各商品のお取引にあたっては、当該商品の目論見書をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

2. セミナーに関して

本資料は、セミナーの為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。本資料に記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいませうお願いいたします。

3. 免責事項と商号

本資料は、お客様への情報提供のみを目的としたものであり、投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなされるようお願い申し上げます。また、本資料はお客様ご自身のためののみ、お客様限りでご利用ください。なお、当社の事前の承諾なく、本資料の全部または一部を引用又は複製、転送等により使用することを禁じます。

金融商品仲介業者の商号等

ファイナンシャルスタンダード株式会社

金融商品仲介業者 関東財務局長（金仲）第620号、金融商品取引業者（投資助言・代理業） 関東財務局長（金商）第3067号

加入協会：一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人日本金融商品仲介業協会、一般社団法人保険乗合代理店協会

当社の行う投資助言業務はファンドラップの運用に関するものであり、金融商品仲介業に関するものではありません。

所属金融商品取引業者等の商号等

楽天証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号、商品先物取引業者

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、日本商品先物取引協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

株式会社スマートプラス

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3031号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会