

ライフプランと投資リスクについて



ライフプランや投資リスクについて動画でもご確認ください。

お客様の申込内容に合わせた
返済予定や収支シミュレーションもご案内！



URL <https://netbk-loan.idgr.jp/index01>



※ローンの申込内容(借入金額、返済期間など)や、投資用マンションの予定収支(募集家賃、管理費、修繕積立金など)が分かるものをご用意ください。

※動画の視聴は必須となります。

Q 資産形成ローンを借りるにあたり検討すべきことはありますか？

A 今後のライフプランの試算をお願いします。

投資用マンションの購入および維持には、後述するさまざまなリスクがあり、お客さまのご負担が発生する場合があります。過去の投資用マンションの保有経験を問わず、資産形成ローンの申込前に以下の内容をご確認ください。

ご確認事項

■以下の観点を参考に、今後のライフプランの試算をお願いします。

- 人生において、教育費、住宅購入費、老後の生活費など大きなお金が必要となる場合があります。
- 資産形成ローンの借入期間は最大35年と長期にわたります。滞りなく返済を行うためには、想定外の支出や転職・退職による収入減少に備えて計画的な返済を行う必要があります。
- 資産形成ローンのお借入後、住宅ローンや教育ローンなど新たなお借入れをする場合、金融機関等の審査に影響することがあります。

■投資用マンションのご購入に係る主なリスクは以下の通りです。

- 将来、賃料収入が減少する可能性があり、賃料収入がローン返済額を下回ることがあります。
- 空室や賃料の滞納により、賃料収入が得られないことがあります。
- 天災や火災発生により、想定外の費用がかかることがあります。
- 購入した投資用マンションに瑕疵があることや建物が老朽化していることがあります。
- 家賃保証(サブリース)契約は、一定期間ごとに賃料の見直しがあり、賃料収入がローン返済額を下回ることがあります。

■投資用マンションのご購入後、以下のようなさまざまな費用が発生することがあります。

- 投資用マンションが経年等により劣化した場合、想定外の補修費用が発生することがあります。
- お借入れの元利金返済後の収支を黒字で見込んでいた場合でも、税金の支払い等により赤字になる場合があります。

■ご購入物件を売却する場合の主なリスクは以下のとおりです。

- 売却価格は売却時期によって変動することがあります。
- 物件を売却する際、物件価格がローン残高を下回る場合があります。

■借入金利や金利の仕組みについてご確認ください。

- 金利の変動により将来のローン返済額が増加することがあります。
- 金利の変動により、返済額に占める利息の額が増減するため、ローン残高の推移が想定と異なる場合があります。

Q 賃料収入が減少したら、ローンの返済はどうなりますか？

A 賃料収入の減少にかかわらず、ローンの返済は継続します。なお、空室や賃料滞納により賃料収入がそもそも得られない可能性もありますが、その場合でもローンの返済は継続します。

月次収支イメージ

以下は、記載の条件で収支を試算した一例です。

■お借入内容

借入金額	2,500万円
借入期間	35年

■賃料下落率ごとの月次収支

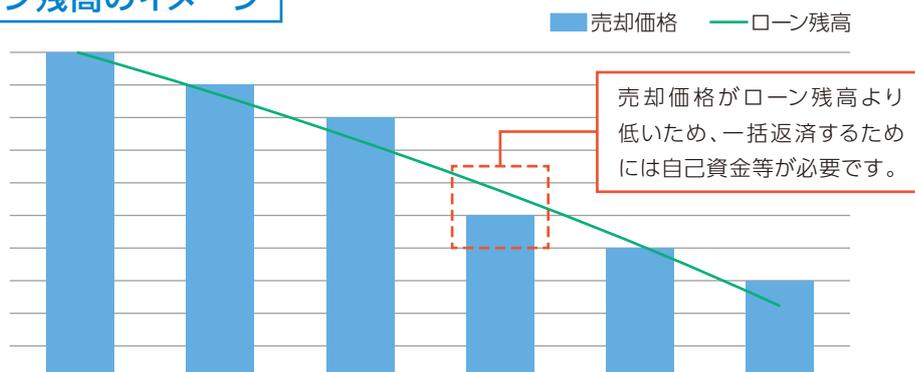
賃料下落率		0%	5%	10%	
収入	月額賃料	100,000	95,000	90,000	
	費用	管理費	5,000	5,000	5,000
		修繕積立金	5,000	5,000	5,000
		その他	10,000	10,000	10,000
賃貸収支（収入－費用）		80,000	75,000	70,000	
ローン返済額（金利1.15%の場合）		72,332円	72,332円	72,332円	
月次収支（賃貸収支－ローン返済額）		7,668円	2,668円	-2,332円	
ローン返済額（金利1.65%の場合）		78,396円	78,396円	78,396円	
月次収支（賃貸収支－ローン返済額）		1,604円	-3,396円	-8,396円	
ローン返済額（金利2.65%の場合）		91,396円	91,396円	91,396円	
月次収支（賃貸収支－ローン返済額）		-11,396円	-16,396円	-21,396円	

- 月額賃料は、市場の情勢により変動する可能性があります。また、賃貸借の終了により、入居者募集期間中は空室になるなど、当初期待した賃料収入が得られず、月次収支がマイナスになる可能性があります。
- 賃料が下落していない場合でも、金利の変動によって月次収支がマイナスになる可能性があります。金利の詳細は、「変動金利の仕組み」をご確認ください。

Q 物件を売却する場合、ローンの返済はどうなりますか？

A ローン残高を一括繰上返済していただきます。なお、物件の売却価格がローン残高を下回った場合、その差額分を自己資金等で補填いただく必要があります。

売却価格とローン残高のイメージ



- 売却時期により不動産市況が異なるため、売却価格がローン残高や購入価格を下回る可能性があります。
- また、売却したい時期に売却できない可能性もあります。

Q ライフプランの試算において考えるべきことはありますか？

A 将来どの時期にどれくらいお金が必要になるかを想定することが大切です。
本ローンのお借入期間にどれくらいお金が必要になるか試算いただくようお願いします。

残高推移イメージ

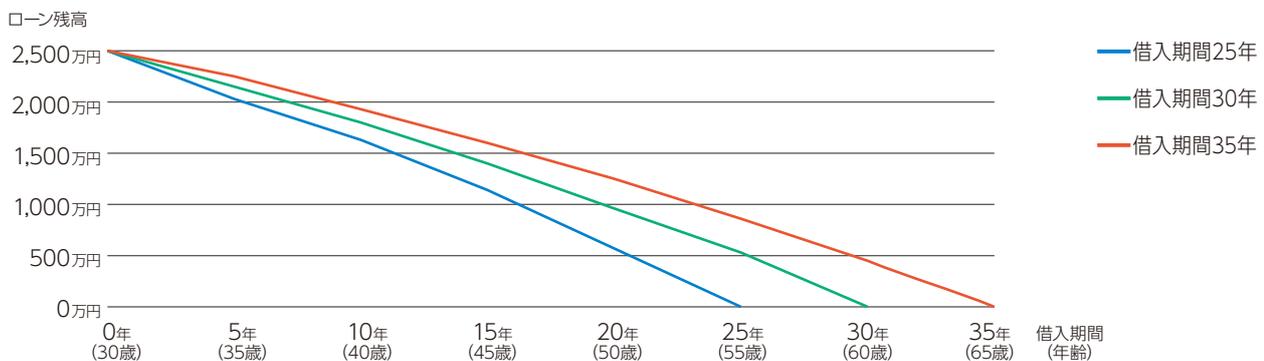
賃料収入の変動や物件維持管理費増加等に関係なく、月々のローン返済は続きます。その結果、教育費、住宅購入費、老後の生活費等の家計の収支に影響を与える可能性があります。以下は、記載の条件で将来のローン残高を試算した一例です。

■お借入内容

借入年齢	30歳
借入金額	2,500万円
金利	1.65%

■ローン残高の推移

借入経過年数	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	
年齢	35歳	40歳	45歳	50歳	55歳	60歳	65歳	
借入期間	25年	2,079万円	1,622万円	1,125万円	586万円	0円	0円	0円
	30年	2,165万円	1,800万円	1,404万円	974万円	508万円	0円	0円
	35年	2,225万円	1,927万円	1,602万円	1,250万円	867万円	452万円	0円

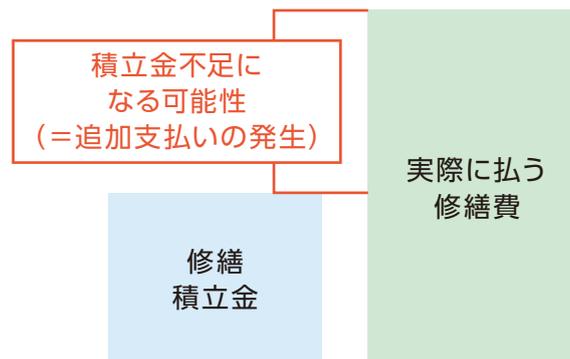


Q 物件を購入した後に、修繕や設備投資は必要ですか？

A 投資用マンションが経年等により劣化した場合、修繕費・設備投資などの出費が必要になることがあります。また、マンションの大規模修繕は約15年に1回行われるよう長期修繕計画を作成しているものと想定されますが、修繕積立金が修繕支払い金額を下回る場合は当初の予定よりも多くの金額を追加で支払う場合があります。詳細は管理組合などで作成されている修繕計画をご確認ください。

修繕積立金と実際に払う修繕費のイメージ

- マンションの管理費は共用部分の清掃や維持管理の費用に充てられるのに対し、修繕積立金は共用部分の修理・保全の費用に充てられる資金です。修繕工事・大規模修繕工事が必要になった時に備えて、すべての入居者から徴求して毎月蓄えられるものです。
- なお、主な修繕積立金の不足する理由は以下の通りです。
 - ▶ 当初の修繕積立金の金額設定が低いこと
 - ▶ 滞納者の増加
 - ▶ 長期修繕計画(*)の見込みが甘いこと 等(*) 詳細は管理組合などで作成されている修繕計画をご確認ください。



Q 家賃保証契約(サブリース契約)はずっと賃料が保証されますか？

A 家賃保証契約(サブリース契約)は、一般的には一定期間ごとに賃料の見直しが行われます。保証される家賃金額と内容に加えて、管理内容、免責期間、中途解約する場合の違約金の有無など、契約を詳細に確認することをお勧めします。

家賃保証契約(サブリース契約)の確認ポイント事例

- 賃料の変動について
 - ▶ 家賃保証契約という名称ではありますが、一般的に、永久に同額家賃が保証されるものではありません。
- 免責期間について
 - ▶ 一般的な家賃保証契約では、募集から入居者が決まるまでの数ヶ月間が免責期間となっていることがあります。
- 解約について
 - ▶ サブリース会社が、お客さまを賃貸人とする借地借家法上の借主に該当する場合、サブリース契約の解約が困難となる可能性があります。
- 賃料滞納について
 - ▶ サブリース会社の経営悪化によるお客さまへの送金遅延や、倒産によって送金自体が停止する場合があります。
- 中途解約について
 - ▶ 違約金などが発生する場合があります。

※上記は一例となりますので、詳細は家賃保証契約およびサブリース会社へご確認ください。

Q その他の注意事項はありますか？

A 不動産所得は給与所得や事業所得などと損益通算され総所得金額が変わることがあります。

- 不動産所得が赤字の場合、土地に係る借入金利子の損益通算はできません。
- また、不動産所得に係る経費として減価償却費があります。減価償却も用いる耐用年数は資産(躯体・設備など)ごとに決まっているため、所定の年数を超えて経費計上できません。

※税務に関するご相談は、最寄りの税務署にお問合せください。