

# 私がお金持ちになる為のステップ(研究ですので、実践したことを随時報告します)

◎自分のキャッシュフローをコントロールする。

自分の財政状態を把握する。自己抑制する。目的地に連れていってくれる「ゲームプラン」を立てる。

給料をもらった決まった額のお金を、日常的に使う口座とは別の投資用貯蓄口座に入れる。

無駄な支出を切り詰める。どうしても欲しくなるが、必要のない余計な物、高級車、

一流レストランでの食事、あるいは見栄えのする洋服、そういった物を衝動的に買う習慣をとにかくやめる  
お金の使い方に関する習慣をしっかりと管理する。

現金で支払う習慣を身につけ、クレジットカードを使うのは緊急の時だけにする。

衝動買いをやめる方法を見につける。意志の力を使って、自分に「だめ！」と言う。

まとめて卸値で買うグループやディスカウント・ストアで買い物をする。コンビニは値段が高い。

予算を守る。適度な食費の予算を立て、それをオーバーしそうになったら、無駄なものは買わない。

薬はブランドにこだわらずに、同じ成分で値段の安い「ジェネリック医薬品」を買うか、ディスカウントの薬局を見つける。

少し余分な収入を得るようなビジネスをする。

エアコンの設定温度の節約調整、電灯をいくつか消すなどして電気代を節約する。携帯電話だけでなく家の電話も使用時間を減らす。これはお金の節約に役立つのに、多くの人が見逃している点の一つ。

保険契約を見直す。少ない費用で同じような保障を受けられるような契約はないか探す。

免責金額を上げて毎月の保険料を下げる。

ある程度の貯蓄ができれば、その元手を頭金にして投資をおこなう。

借入をした場合支出よりも収入が多くなるようにする。その差額が不労所得になる。

不労所得を増やしていく。私の現在の不労所得 161, 818 円(不動産)・・・目標50万/月

## ○泉崎中古マンションを購入しました

2013年5月17日 購入金額9百50万円 仲介手数料 300,000 円 所有権移転費 81,000 円 計 9,881,000 円

表面利回:8.13% 実質利回り:5.35%

大建ハーバービューマンション 2LDK 専有面積:60.00 m<sup>2</sup> 築年月:1985年9月 RC造12階建11階部分

賃貸家賃6万7千円/月 管理費:11,100 円/月 修繕積立金:5,170 円 固定資産税:50,100 円/年

不動産委託費 2,500 円/月 年間家賃収入:804,000 円

年間実質収入金額 804,000(家賃) - 195,240(管理費・修積立) - 50,100(税) - 30,000(委託費) = 528,660 円

よって、毎月の不動産収入(不労所得) 44, 055 円

<b>種類</b> マンション	<b>価格</b> 950 万円	大建ハーバービューマンション	所在階 11階 番号 1104
<b>面積</b> 内法 15.64坪 (51.72m <sup>2</sup> )	<b>バルコニー</b> 2.65坪 (8.78m <sup>2</sup> )	間取	2LDK/和6・洋約5.5・LDK約15
<p>*現在賃貸中、オーナーチェンジ! *モノレール県庁前駅 徒歩圏内!! *役所・銀行・スーパー近く 利便性良し *広々15帖のLDK</p> <p>●家賃収入: 67,000円/月 ●年間収入: 804,000円/年 ◎表面利回り9.03%</p>		<p><b>所在地</b> 那覇市泉崎2丁目1番地4(住居表示)</p> <p><b>バス停/駅</b> 那覇高松駅バス停 徒歩2分/モノレール県庁前駅 徒歩約14分</p> <p><b>建物構造</b> 鉄骨鉄筋コンクリート造地上11階地下1階付12階建</p> <p><b>築年月</b> 昭和60年9月 <b>築年数</b> 築27年</p> <p><b>土地権利</b> 所有権 <b>土地面積</b> 1101.18m<sup>2</sup></p> <p><b>土地持分</b> 34万7105 分の 5,172</p> <p><b>施主/施工</b> 大建 <b>管理会社</b> 関ケイスマネジメント</p> <p><b>管理費</b> 11,100円/月 <b>修繕積立金</b> 5,170円/月</p> <p><b>駐車場</b> 無し <b>接道状況</b> 北側 公道18m</p> <p><b>オートロック設備</b> 無し <b>固定資産税</b> 50,100円/年</p> <p><b>用途地域</b> 近隣商業 環状 商業用地</p> <p><b>現況</b> 賃貸中 引渡し 相戻</p> <p><b>設備</b> 電気・上水道・下水道・都市ガス・エレベーター</p> <p><b>学校区</b> 那覇小学校 徒歩6分・上山中学校 徒歩20分</p> <p><b>その他</b> ※家賃67,000円/月 ※ペット不可</p> <p><b>取引態様</b> 媒介 (専属専任)</p> <p><b>報酬額</b> 分かれ 総戸数 38戸</p>	
<p>2LDK</p> <p>※本図面・方針に關しては、現状と相違する場合は現状を優先します。</p>		<p>※くらしのファイル※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●学 校●             <ul style="list-style-type: none"> <li>*那覇小学校 ..... 徒歩6分</li> <li>*上山中学校 ..... 徒歩20分</li> <li>*那覇高校 ..... 徒歩3分</li> </ul> </li> <li>●買 物●             <ul style="list-style-type: none"> <li>*ファミリーマート ..... 徒歩1分</li> <li>*りょうぽう泉崎店 ..... 徒歩5分</li> <li>*サンエーV21 ..... 徒歩13分</li> <li>*パレットもも ..... 徒歩13分</li> </ul> </li> <li>●お 店●             <ul style="list-style-type: none"> <li>*五重クリニック ..... 徒歩3分</li> <li>*平良クリニック ..... 徒歩6分</li> </ul> </li> <li>●銀 行●             <ul style="list-style-type: none"> <li>*沖縄銀行 二軒支店 ..... 徒歩1分</li> <li>*琉球銀行 泉崎支店 ..... 徒歩4分</li> <li>*那覇郵便局 ..... 徒歩6分</li> </ul> </li> <li>●その他●             <ul style="list-style-type: none"> <li>*沖縄銀行 ..... 徒歩13分</li> <li>*那覇通り 泉崎交差点 ..... 徒歩14分</li> </ul> </li> </ul> <p>※一般的に車庫がないので、多少の騒音が生じる場合があります。</p>	

## ○古波藏中古マンションを購入しました

2012年8月3日 購入金額6百万円 仲介手数料 252,000円 所有権移転費 75,750円 計 6,327,750円

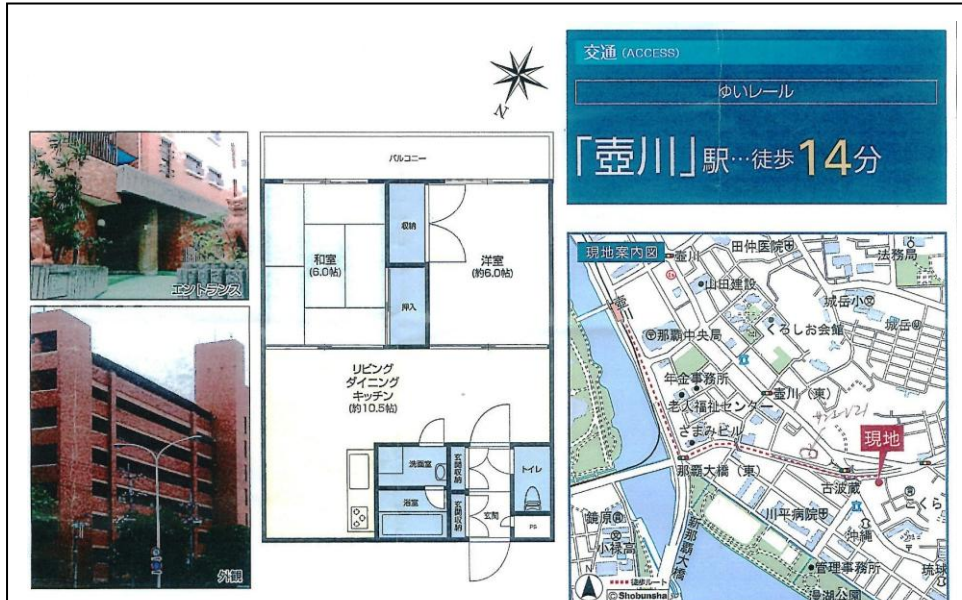
表面利回:9.48% 実質利回り:6.21%

ライオンズマンション古波藏 2LDK 専有面積:54.12㎡ 築年月:1982年7月 RC造9階建5階部分

賃貸家賃5万円/月 管理費:9,200円/月 修繕積立金:920円 固定資産税:55,400円/年

不動産委託費 2,500円/月 年間家賃収入:600,000円

年間実質収入金額 600,000(家賃) - 121,440(管理費・修繕立) - 55,400(税) - 30,000(委託費) = 393,160円  
よって、毎月の不動産収入(不労所得) 32,763円



## ○住宅ローン(負債)の借り替え 2006年9月

負債である住宅ローンの残高13,865,977円、金利2.45%、残り返済24年(77歳で完済)  
元利均等返済で月65,944円でした。

条件の良い某銀行に借り換え

3,865,977円を現金で返済し、10,000,000円を5か年返済(57歳で完済)で金利1.9%で借り換え  
5か年返済で月々の支払は174,840円と多くなりましたが、3,791,974円の利息を払わなくて済みました。

## ○株式への投資

某銀行行への株式投資、1株2000円を500株(100万円)購入

5年後、1株4500円の時売却、税金10%天引き後の収入金額1,125,000円

## ○豚の貯金箱を買って来て、寄付、投資、貯金の貯金を始めました。2011年4月



## ○東日本大震災に寄付の貯金箱にたまっているお金を2011年8月に寄付しました。

## ○沖縄セルラー電話株価2012年12月現在

2011年8月購入株数 1,200株 × 購入価格 1,700円 = 2,040,000円

2013年1月現在 1,200株 × 価格 1,916円 = 2,299,200円

○某証券会社よりの株式購入の案内 2011年8月現在

企業名	株価(円)	購入単位	購入金額	株主優待の内容	配当	配当利回
サンエー	3,020	100株	305,488円	2千円商品券	42円/1株	1.34%
沖縄銀行	3,520	100株	356,065円		65円/1株	1.95%
琉球銀行	1,040	100株	106,625円		30円/1株	3.05%
沖縄電力	3,610	100株	365,169円		60円/1株	1.85%
沖縄セルラー電話	170,200	1株	172,825円		7,600円/1株	4.59%

\* 購入金額は証券会社の手数料及び消費税を加算した金額

○2012年12月 配当がありました。 実質利回り:3.09%

**第22期** (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで) **中間配当金額収証**

90034767000004158086

支払金額	
¥	41,580

円

ご所有株式数 12株      1株当りの配当金 3850円

所得税率 7%  
住民税率 3%

加入者口座番号 00110-4-972185

加入者住所氏名 沖縄県那覇市久茂地1丁目7番1号  
沖縄セルラー電話株式会社

**払渡しの期間**  
平成24年12月5日から  
平成25年1月4日まで

上記の金額を受取りました。  
平成 年 月 日

(住所氏名)  
905-0021 名護市東江5丁目13-7

**奥本 弘文**

印紙税申告納付につき江東東  
税務署承認済

0000003<90034767+09904240930056>000970

株主番号(8桁)

24.9

受領印

ゆうちょ銀行

付

沖繩セルラー電話株式会社 御中

○2012年6月 配当がありました。 実質利回り:3.09%

**第21期** (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで) **期末配当金計算書**

ご所有株式数	1株当りの配当金	配当金額	所得税率	所得税額	税引配当金額
<u>12株</u>	<u>3850円</u>	<u>46,200円</u>	<u>7%</u>	<u>3,234円</u>	<u>¥41,580</u>
			住民税率 <u>3%</u>	住民税額 <u>1,386円</u>	

905-0021 名護市東江5丁目13-7

**奥本 弘文 様**

0000003<90034767+09904240320215>001012

株主番号(8桁)

上記のとおり計算いたしましたのでご通知申しあげます。  
本票は、租税特別措置法の規定に基づき作成する「支払通知書」を兼ねておりますので、確定申告を行う際は、本票をその添付書類としてご使用いただけます。  
平成24年6月15日

支払確定日 平成24年6月18日  
支払開始日 平成24年6月18日

沖繩セルラー電話株式会社  
株主名簿管理人  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
連絡先  
〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号  
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
電話 0120-232-711 (通話料無料)