

堅実なマンション投資経営 ～収益性の高い物件であること～

弊社が展開する投資用マンションの特徴は、東京都内を中心とした都心の駅近など立地面が良い場所が多く、安定した入居率を提供しており、収益性(利回り)の高い物件が多いことにあります。

オーナー様が最も心配される稼働率を高めるには、エリア、物件、メンテナンスなどの条件に加え、入居者を効率よく集める必要があります。弊社ではオーナー様が安心できる堅実なマンション経営をサポート致します。

なぜ、不動産投資をお勧めするのか。

投資対象を検討していく場合に、考えるポイントは2つです。①「投資の目的」②「リスク」です。投資というのは万人にとってこれがお勧めという訳ではありません。それぞれに投資目的とリスクがあった上で最適な投資商品が定まります。株式投資、国債、社債、投資信託、仮想通貨、金、FXといったように、様々な投資がありますが…では、なぜ「不動産投資」をお勧めするのか。そして、なぜ人気があるのか？

不動産投資をお勧めするポイントは、長期でしっかりとした収入を得たい。将来の対策をしたい。という方に大変向いています。

家賃の水準に大きな変化は出ていません。安定した家賃収入を得ることが出来ます。将来の不労所得や年金対策となるだけでなく、相続することで生命保険代わりとして活用できたり節税効果も期待できます。

ワンルームマンション投資についての魅力

1. 家賃収入

手元資金が少なくても始められるマンション投資。

不安は、やはり人生で最も高額な買い物になります。それは間違いありません。しかし、マンション投資にはローンを使うことが可能です。ローンの審査が通れば、大きな自己資金を用意する必要はなくなり、高収入・高貯蓄の方でなくてもマンション投資を実現することが可能となります。また、現在は低金利時代と言われている程、ローンの金利も低くなってきています。

ローンの返済について、「毎月の返済は継続できるだろうか?」と考えてしまうと思います。ですが、ローンの返済は家賃収入の中から支払っていけば良いので、負担額は確実に少なくなります。場合によっては、ローンの返

済額よりも家賃収入が高くなることもあります。その場合は、毎月の収入が増加に転じることとなります。仮に、30歳で投資マンションを購入しローンを組んだ場合、35年間で返済したとすると、65歳以降はローンの支払いが無くなり、家賃収入がそのまま手元に残るようになり、定年後の生活費の補填となってきます。

家賃収入は給料のように毎月入ってきます。毎月安定した収入が入ってくるのは安心材料になるのではないのでしょうか。

※投資用マンションの購入プランは、お客様の年齢・職業・年収・家族構成などによって異なって参ります。

2. 老後の資産形成

老後の生活不安(年金不安) = 公的年金だけでは足りない

生活環境意識調査によると、夫婦2人での老後に必要な資金「最低日常生活費」は、月22万円前後になります。現在、年金生活されている夫婦の家計を見てみると、公的年金での不足額が一人約5万円という数字があります。しかし、将来は更に不足額は増加します。

1ヶ月あたり5万円が不足(5万円×12ヶ月 = 60万円)

最低でも、年間60万円×夫婦2人 = 年間120万円

⇒ 10年 = 1200万円不足

⇒ 20年 = 2400万円不足

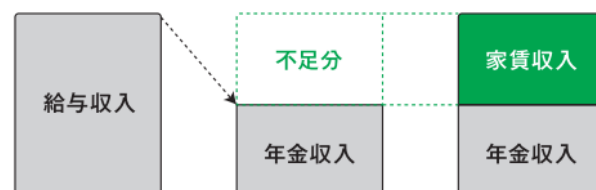
年金だけでは不安な時代。平均寿命は確実に延びてきています。しかし、高齢者の再雇用は非常に厳しい時代になってきています。

家賃収入を得ることができるマンション経営は、私的

年金として活用することができます。公的年金の不足分を補い、ゆとりある老後の実現に大きく貢献する事ができます。ワンルームマンション1室の賃料が8万円とすると、3室も持っておけばある程度、老後の生活費を補填することが可能になります。

今、多くの20歳代、30歳代の若い方が老後を意識して始められています。

〔老後の資産形成〕



3. 所得税・住民税対策

マンション経営の必要経費で税金を軽減。*1

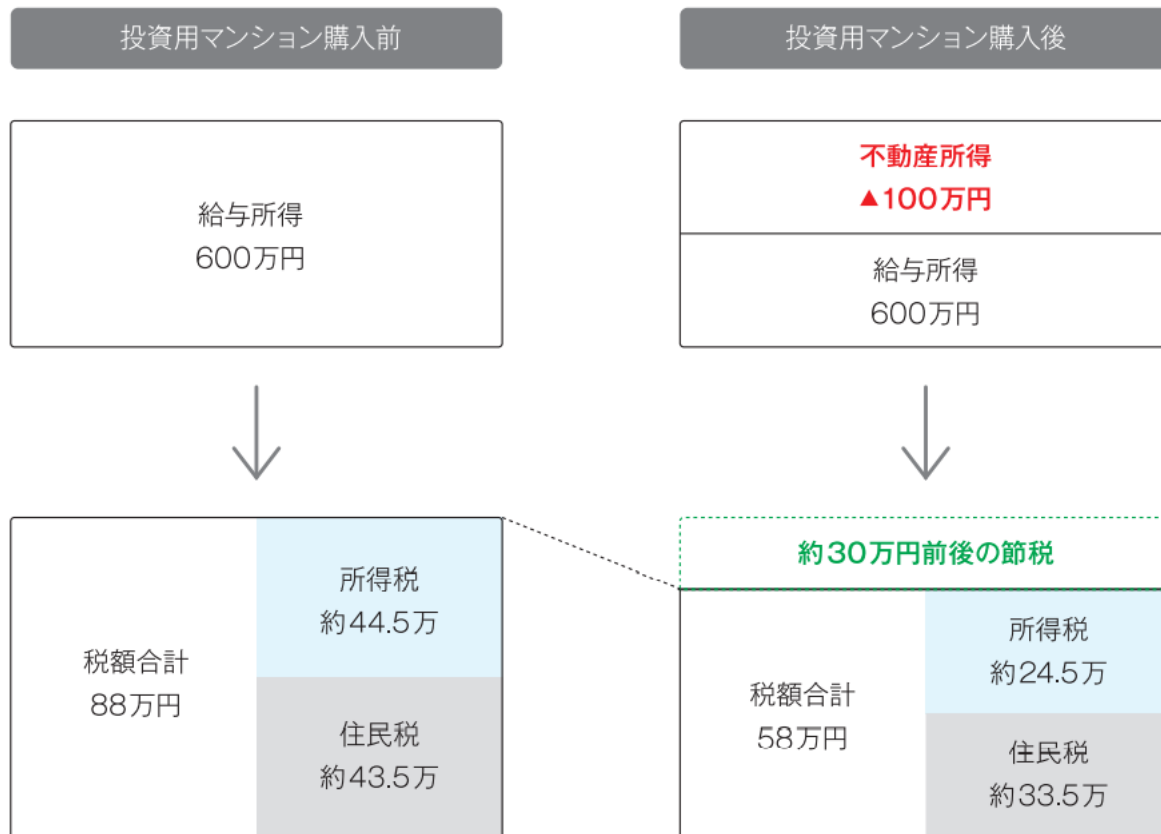
マンション経営の必要経費が給与所得と損益通算する事で税金が軽減されます。赤字の所得を他の所得から差し引くことを「損益通算」といいます。赤字と黒字を相殺することをいいます。(赤字の所得を他の黒字の所得から差し引くことです。)

不動産所得とは、家賃収入に対して経費を差し引いたものであり、給与所得と合算して税を計算します。家賃収入から諸経費(管理費・固定資産税など)を引いた額がマイナスになった場合、すなわち経費が家賃収入を上回ると、そのマイナス分を確定申告によって給与所得から差し引くことで所得税や住民税の軽減を受けることができます。(損益通算)によって、節税効果が見込まれるのです。

サラリーマンが不動産を持っている場合、その家賃収入は課税対象となります。しかし、これを費用として扱うことが出来るので、経費が家賃を超えれば赤字になり、その赤字部分を給与の課税所得分から差し引くことが可能となります。所得税や住民税は、その課税所得をもとに計算するので、所得の減少とともに納める税金も減少することがあります。経費に含まれるのは、①物件購入にかかる諸費用、②ローンの利息、③リフォーム費用、④設備代、⑤不動産仲介料、⑥減価償却費、⑦損害保険料、⑧租税公課*2などです。

*1 所得税が黒字となる場合は納税額は増加します。

*2 租税公課＝固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税



○あくまでも参考例です。個人差は生じます。

4. 相続税対策

現金などの資産と、異なる評価額。

相続税額の計算方法は「相続税額 = (全ての財産額 - 基礎控除額) × 相続税率」相続税を計算する際に計算される財産は、「プラスの財産」とされる現金・預金や株式、土地、建物、生命保険金などの評価額の合計から、「マイナスの財産」とされる借入金や税金、買掛金など、加えて葬儀費用などを差し引くことで求められます。

現金・預金や有価証券は時価で評価されるのに対し、不動産である建物と土地は時価ではなく、以下のような基準をもって評価されます。結果として、他の資産に比べて相続税額が安くなる傾向があると言われています。

● 建物の評価額

建物の評価額は、「固定資産税評価額」が用いられることが多く、固定資産評価基準に基づき評価額が決定します。一般的に、建築費用の60%~70%前後の評

価となることが多く、その分相続税を節税できます。また建物が不動産投資によって賃借されている場合、評価額が固定資産税評価額から更に30%が控除されます。

● 土地の評価額

土地は、基本的に市街地の場合は「路線価方式」で評価されます。路線価方式では、その土地が面した道路に付けられている「路線価」に対して、土地の面積をかけることで算出します。一般的に路線価方式で評価された場合、地価公示価格の80%程度の価格となります。また、その土地に建築した不動産で賃貸経営をしている場合は、「貸家建付地評価」となり、さらに評価額20%程度減らすことが可能となります。

5. 家族を守る保険

安心して不動産を運用するために。

不動産を購入する際、最大のハードルになるのがローンだと思います。ローンが終わる前に、自分にもしものことがあったら…そんな時に、「団体信用生命保険」があります。

「団体信用生命保険」は、ローンを組んだ人が返済途中で死亡、または高度障害になった時に、生命保険会社がローン残高を支払うという商品です。もし、万一のことが

あっても、ご遺族は残りのローンを支払い続ける必要はありません。不動産をご遺族が引継いだ場合、毎月の家賃収入がそのままご遺族の元に入ってきます。または、不動産を売却してお金を確保することも可能です。更には、保険料は非常に割安となっているのです。団体信用生命保険があることで、家族に不安を与えず、家族を守ることができるのです。

リスクについての対処

空室や資産価値の下落のリスクについては、好条件の物件(都心の駅から近い物件)を選ぶことでリスクを軽減できます。立地の良い物件、環境の良い物件は人気が高まります。好条件の物件は、大きく資産価値が下落しません。

収支計画 シュミレーション例

シュミレーション ①

物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地：東京都港区 ● 最寄り駅：駅徒歩9分 ● 構造：RC造(鉄筋コンクリート) ● 完成年月：2020年9月(新築) ● 地上階数：7階建 ● 総戸数：20戸 			
自己資金計画	登記費用・表示登記費用・金融機関手数料・火災保険料・地震保険料・ローン事務手数料・修繕積立基金・管理費日割精算額・修繕積立費日割精算額・その他			諸費用 約800,000円(前後)
ローン計画	ローン金額： 27,400,000円 (35年ローン：金利1.992%の場合)			
月々の収支	家賃収入	ローン返済額	管理費等コスト	収支
	80,960円 (+80,960円)	90,653円 (▲90,653円)	8,750円 (▲8,750円)	▲18,443円 (負担額)
その他税支出	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産取得税：約150,000円前後(物件取得後に1度だけお支払い頂く税金です) ● 固都税(固定資産税・都市計画税)：約50,000円前後(毎年1度だけお支払い頂く税金です) 			

シュミレーション ②

物件概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地：東京都渋谷区 ● 最寄り駅：駅徒歩6分 ● 構造：RC造(鉄筋コンクリート) ● 完成年月：2020年10月(新築) ● 地上階数：5階建 ● 総戸数：18戸 			
自己資金計画	登記費用・表示登記費用・金融機関手数料・火災保険料・地震保険料・ローン事務手数料・修繕積立基金・管理費日割精算額・修繕積立費日割精算額・その他			諸費用 約800,000円(前後)
ローン計画	ローン金額： 29,900,000円 (35年ローン：金利1.992%の場合)			
月々の収支	家賃収入	ローン返済額	管理費等コスト	収支
	88,440円 (+88,440円)	98,924円 (▲98,924円)	9,450円 (▲9,450円)	▲19,934円 (負担額)
その他税支出	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産取得税：約150,000円前後(物件取得後に1度だけお支払い頂く税金です) ● 固都税(固定資産税・都市計画税)：約50,000円前後(毎年1度だけお支払い頂く税金です) 			