

マンション経営による 資産運用のご案内

株式会社ソルシード

SŌL
SEED

宅地建物取引業免許：大阪府知事(2)第58157号

株式会社ソルシード

〒542-0081 大阪市中央区南船場 1-16-13 堺筋ベストビル 4階
TEL.06-6809-4725 FAX.06-6809-4726
URL.<https://www.sol-seed.jp/>



SŌL
SEED



SOL

SEED



社名の由来

私たちの社名「ソルシード」には
お客様の特別な太陽でありたい。
お客様の人生を照らし続ける架け橋として、
一生のお付き合いを続けていくという願いを込めております。

株式会社ソルシード

Contents

- 02 Chapter 1 マンション経営のしくみ
- 03 Chapter 2 年金の補填
- 05 Chapter 3 生命保険
- 07 Chapter 4 節税効果
- 09 Chapter 5 相続税・インフレ対策
- 10 Chapter 6 利回り
- 11 Chapter 7 リスクについて
- 13 Q&A マンション経営Q&A

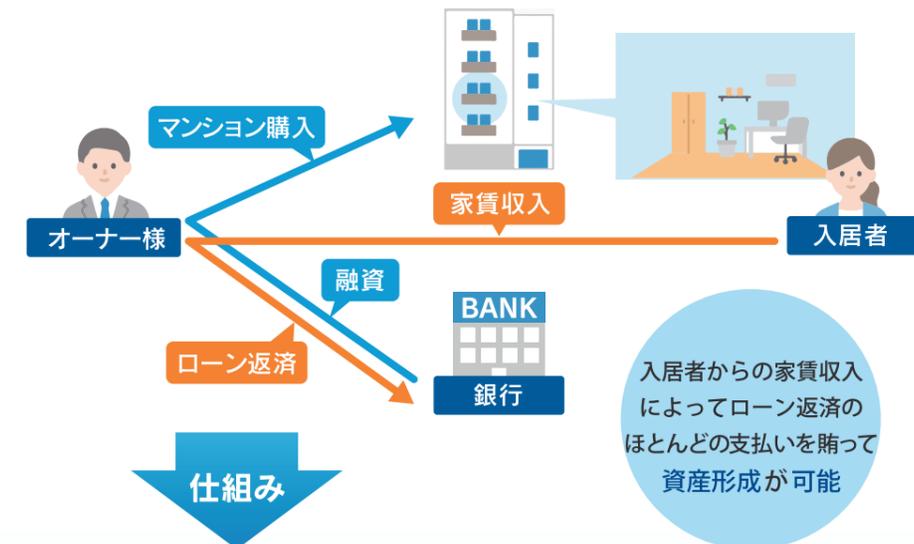
Chapter 1

マンション経営のしくみ

マンション経営とは、住宅ローンを使い、マンションを購入し、それを第三者に賃貸することによって、資産形成をしていくことです。ほとんどの支払いは他人資本で形成できるため、持ち出しも少なく、安定資産ともいわれています。



● マンション経営の仕組み



ローン返済額が月額 8 万円・家賃収入が 7 万円の場合



マンション経営には様々なメリットがあります。
次のページから紹介していきます。

Chapter 2

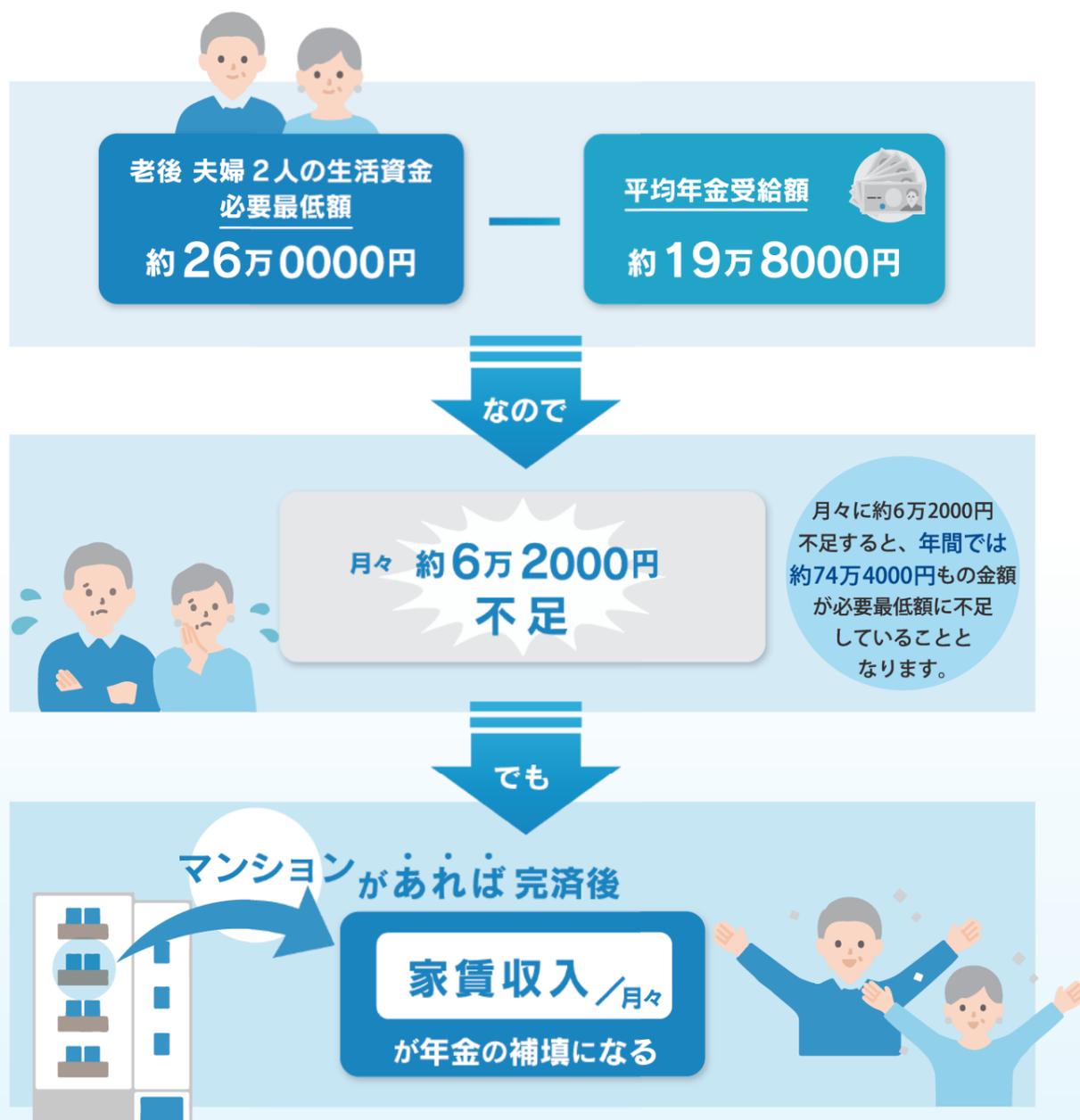
年金の補填

平均寿命がどんどん延びていっている現代、公的年金で老後の生活は大丈夫でしょうか？

「老後の生活資金が心配。年金だけで足りるかな？」

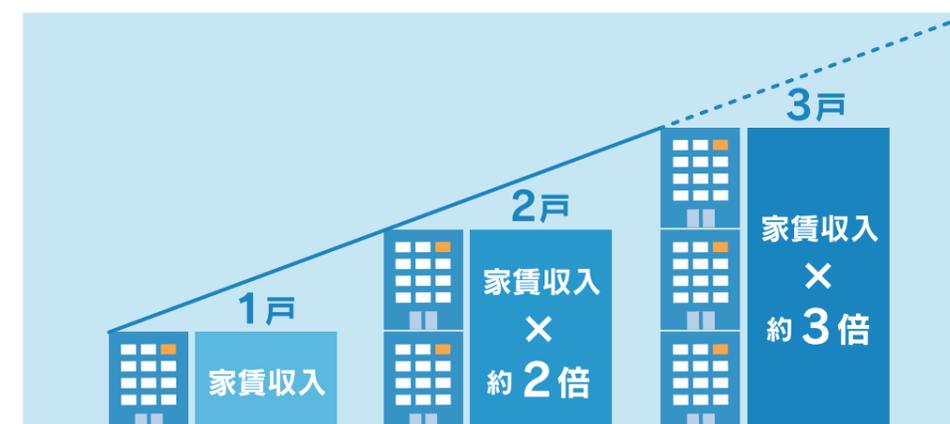
多くの日本人は、現在の国民年金や厚生年金にこんな不安を抱いています。

● 年金の補填



ちなみに

所有するマンションの戸数に
比例して家賃収入は増えていくため



複数のマンションを所有することで、より豊かな老後生活が見込めます！



年金コラム

- ゆとりある老後生活費は、37万9000円必要とされています。昨今、年金が目減りしている世の中、何もしなければこの金額は難しいと言われております。
- 2019年に起こった年金2000万円問題。金融庁の報告書によると「老後の30年間約2000万円が不足する」と発表されました。しかし今では、足りないお金は2000万円どころではないとも言われています。
- 少子高齢化により、国民年金の支給が減り、負担が増える。実際に国民年金保険料負担は、約15年間で2180円増えているのが現実です。
- 日本はマクロ経済スライドや年金カット法により、年金は上がらないシステムになっています。
- 公的年金を運用する年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) の運用状況は赤字が続いています。



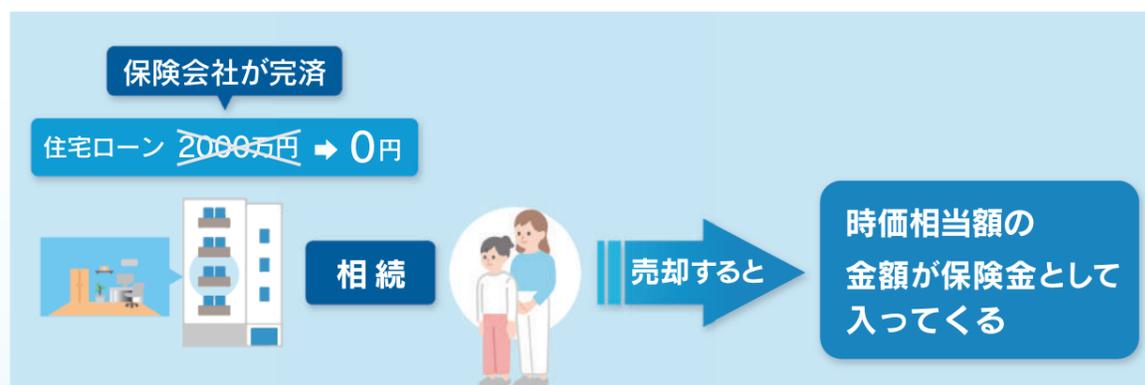
Chapter 3

生命保険

不動産の住宅ローンに付いている団体信用生命保険とはどのようなものでしょうか？ ローン返済中にオーナー様に万が一の事態があったときどうなるのか、その仕組みを分かりやすくご案内いたします。



● 団体信用生命保険



死亡やガンなどの特定3疾病



* プランにより金利が変動する場合があります、健康状態により加入できないケースもあります。

団体信用生命保険の月々の掛け金は住宅ローンの金利に含まれており、追加で保険料のご負担はありません。

● 民間の保険会社との比較

民間の保険会社の場合

○ 40歳男性 2000万円の保障 [定期保険 75歳満了]

75歳までに亡くなった場合 2000万円の保障		
月額 8000円 [年間 96,000円]	月額 16000円 [年間 192,000円]	月額 32000円 [年間 384,000円]
×	×	×
10年	10年	15年
96万円	192万円	576万円
40(歳)	50	60
75(歳)		

75歳以降 保障 0

支払保険料 合計 864万円

保険期間内に亡くなった場合 1000万円の保障が下りるが、75歳まで生存した場合は保障がなくなり、支払った864万円が戻ってくることはありません。

不動産の団体信用生命保険の場合

○ 40歳でマンションを購入 [35年ローン]

75歳までに亡くなった場合 マンションのローンは保険会社が完済	
実質負担 月額 5000円 [年間 60,000円]	
×	
35年	
210万円	
40(歳)	75(歳)

75歳以降 完済後のマンションから家賃収入

ローン返済期間内に亡くなった場合時価相当のマンションをご家族様に保険代わりとして残され、75歳まで生存した場合は完済後のマンションから家賃収入が入り続けます。

生命保険コラム

- 生命保険は人口の9割が加入しているが、自分が加入している内容を全て把握している人はほとんどおらず、知らない間に不要なオプションに加入させられているケースも少なくはないです。
- お金が貯まる生命保険も一部あるが、年々の不況により元本が割れる保険も増えてきています。
- お子様1人に対して教育費は約2000万円(※全て私立だった場合)と言われております。マンションを活用頂くと保険料の見直しや家計収支の改善になることも多いです。

Chapter 4

節税効果

不動産を所有することで、所得税・住民税といった1年の所得に対してかかる税額を減らす効果が期待できます。

その仕組みを見ていきましょう。



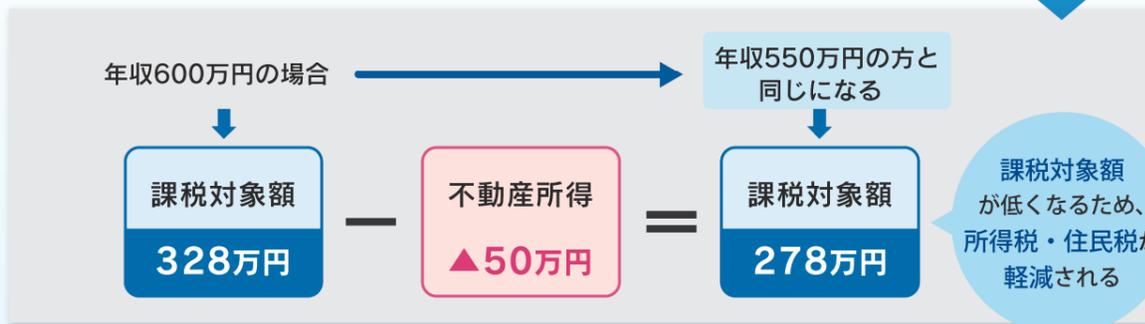
● 所得税・住民税の節税効果



不動産所得の計算方法



損益通算法に基づき



課税対象額が下がれば節税効果が得られる!!

● 年間支払い税金額

* 基礎控除 48万円 / 社会保険料控除 15%とする



ちなみに...



税金コラム

- 日本は累進課税制度になっているので、年収が上がれば上がる程、所得税は急上昇していきます。さらに、年収が高くなると配偶者控除や基礎控除などの様々な控除が出せなくなり、ますます税金が高くなります。
- 世の中の中の税金(消費税・酒税・たばこ税...等)も知らぬ間にジワジワ増税しています。
- 2030年までに消費税は15%にまで増税をすると国会では言われています。
- 日本は世界重税国ランキング2位です。1位になる日もそう遠くないかもしれません。



Chapter 5

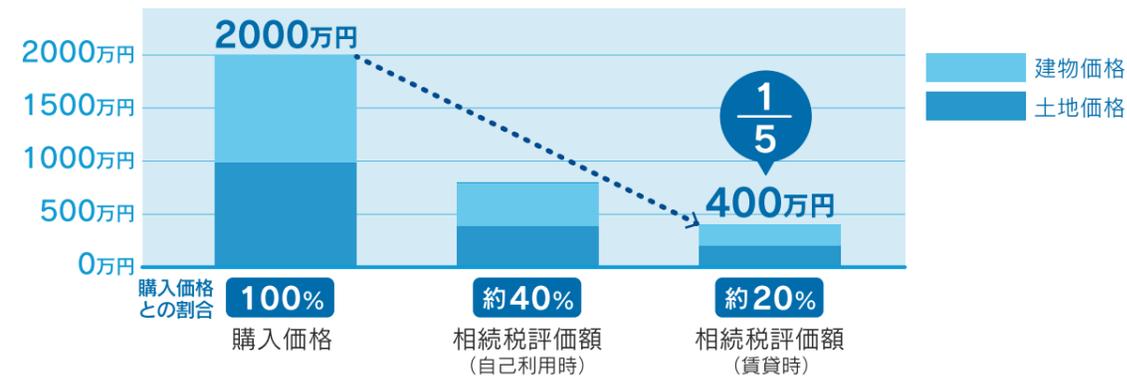
相続税・インフレ対策

マンション投資することによって、相続税・インフレ対策をすることが可能です。それぞれのメリットをご案内いたします。



● 相続税対策

現金資産をマンション投資することによって相続税を抑える事が可能です。相続税の課税対象額を現金や株の1/5に抑えられることも

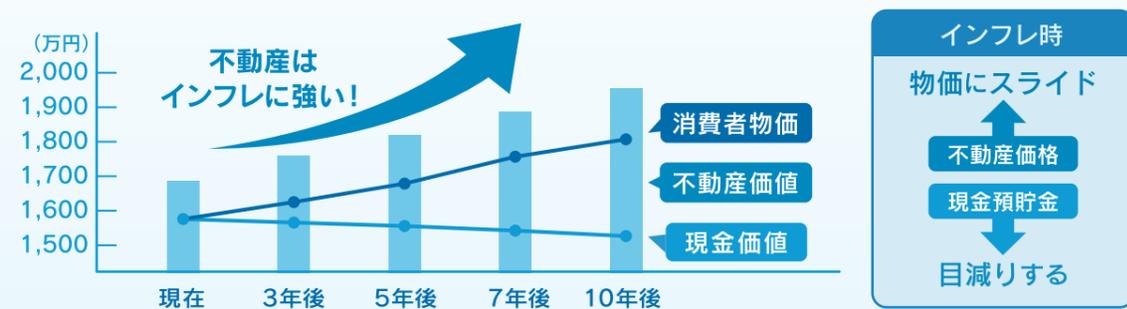


マンション経営によって様々な方法で相続税対策ができます。

● インフレ対策

インフレーションとは貨幣の価値が下がり、物やサービスの価格が上がることです。

2013年4月、アベノミクスの金融政策で日銀が「2%の物価上昇を目指す」と発表したことで日本は今インフレーションに向かっています。マンションの価値は物価と連動するので、投資することによって現金預貯金の目減りの対策になります。



インフレに連動して、不動産価格は上昇する傾向にあります。

Chapter 6

利回り



収益性の高い都心の一等地のマンションを賃貸で運用すると表面利回り4%以上を得ることも可能です。

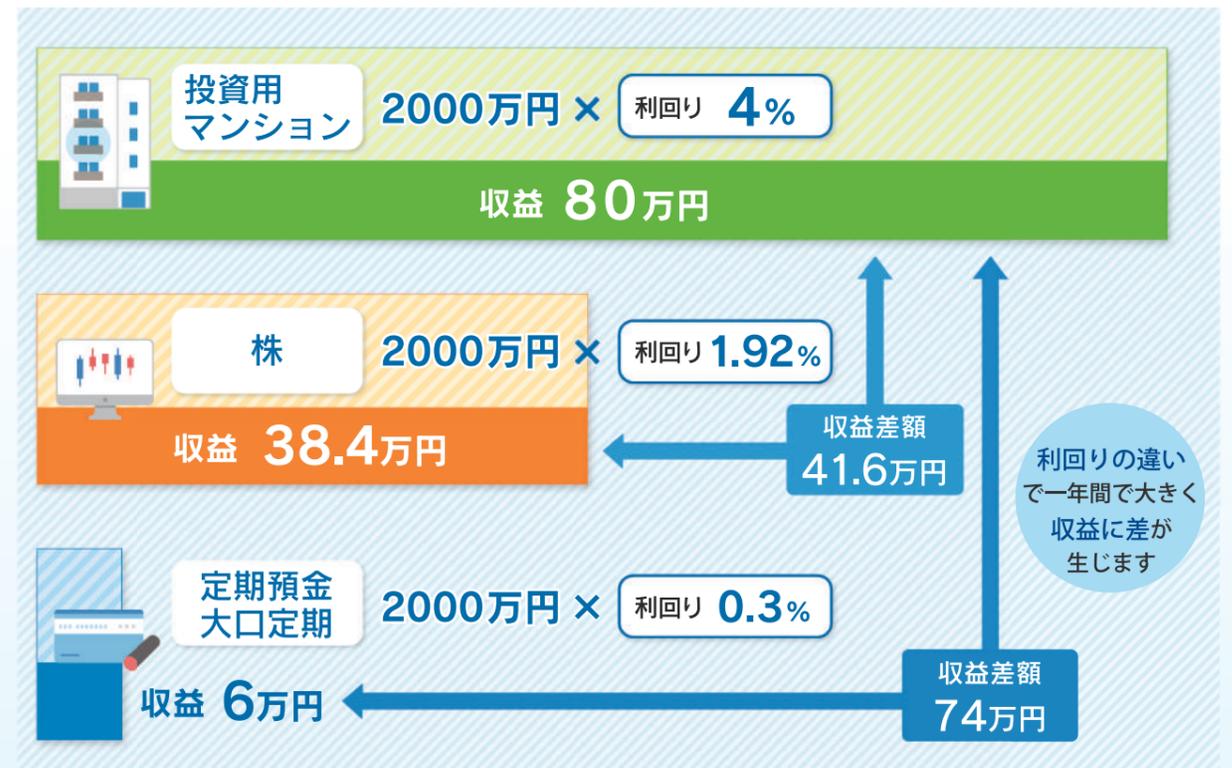
● 不動産投資による利回り



* マンション経営の利回りについては次の計算式を基に算出しております。毎月収入×12ヵ月÷物件価格＝利回り (利回り計算式には運営にかかわる経費は含めません) * 利回りは満室時を想定して算出しております。
* マンション経営は、物件価格2000万円、月額家賃収入約80000円とした場合の概算です。

● 各商品との利回りによる収益の比較

2000万円を各商品で運用した場合



Chapter 7

リスクについて

不安を安心に変えるために、想定される様々なリスクを事前に知っておくことが大切です。



● 空室リスク

入居者がいなければ家賃収入も入ってきません。
空室を避けるためには？

- 1 都心で所有すれば空室になるリスクがより軽減されます。また、空室になってもすぐに次の入居者が見つかる可能性が高いです。
- 2 弊社の管理物件は常に入居率98%以上と高水準をほこっております。
- 3 弊社は家賃保証プランを準備させていただいておりますので、空室の場合でも安心です。



● 家賃下落リスク

築年数や経年劣化により家賃の変動が考えられます。
家賃下落を回避するためにはどうすればいいのか？

- 1 都心で所有していただくと年数が経っても家賃下落が起こりにくく、家賃上昇する物件も多くあります。
- 2 都心部では開発エリアが限られますので、マンション需要は非常に高いです。
- 3 人口増加、単身者が多い一等地エリアの物件を所有されることをお勧めさせていただきます。



● 金利変動リスク

金利の変動によってはお支払額が変わる可能性があります。
万が一金利上昇が続けばどうなるのか？

- 1 万が一金利が上昇しても1.25倍の上限が決められている金融機関が多いため支払いの上昇幅が限定されております。
- 2 1990年代から金利変動は安定して推移しており、今後も急激な変動は考えにくいと言われております。
- 3 金利の上昇時は物価も連動し上がるのが一般的です。なので賃料や不動産価格も上昇する可能性が高いです。



● 地震災害リスク

災害が起こった場合はマンションが被害を受ける可能性があります。
どうすればいいのでしょうか？

- 1 阪神淡路大震災や東日本大震災以降、年々建築基準が厳しくなっているため、建物の耐震強度は上がっております。新耐震基準で建設されたマンションについては倒壊率0%です。
- 2 木造アパートや戸建に比べ小さな箱を積み重ねたような単身者向けマンションは構造的にも地震災害に強いです。
- 3 火災保険はもちろん、任意で地震保険にも加入でき、もしもに備えてより安心です。

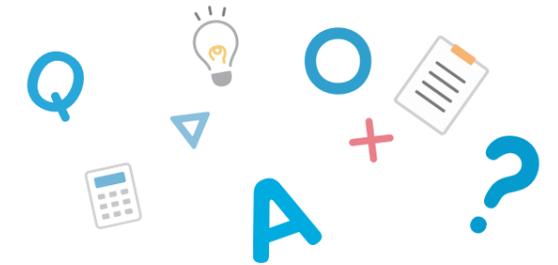
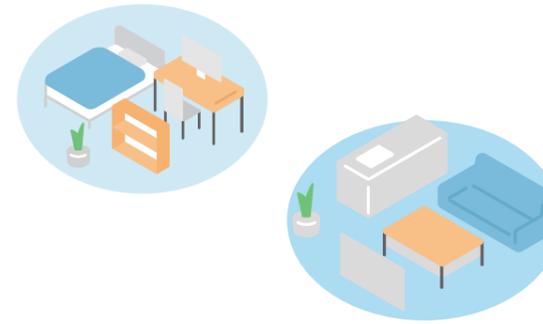
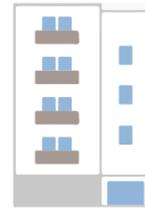


上記リスク以外にみなさんから多くいただくご質問を次のページでご紹介しています



マンション経営 Q&A

ご自身やご家族の将来に関わる大切な資産になるので、疑問や不安はあって当然です。
ここでは、みなさんから最も多くいただく質問をまとめました。



Q マンションの運営や管理は素人でもできるのでしょうか？



A 出来ます。運営や管理などの日常的な業務はすべて委託できます。

マンション経営とは、マンションを購入後、賃貸し、賃料収入を得ることです。当社では面倒な業務のすべてを代行いたしますのでお任せください。オーナー様は振り込まれた賃料の確認をするだけです、安心してマンション経営を始められます。

Q 確定申告には専門知識が必要で難しいのでは？



A 簡単です。投資マンションのような不動産の確定申告は個人でされる方も多いです。

確定申告に必要な資料をお渡ししています。やってみると意外に簡単です。また、希望されるお客様には、当社の顧問税理士をご紹介します。

Q もし購入した会社が倒産したらどうなるの？



A 大丈夫です。所有している不動産が無くなることはありません。

万が一、弊社が倒産しても、不動産は有価証券と違い国に登録されているため安心な資産といえます。



Q 副業にはならないの？どんな方が購入しているの？



A なりません。貸家業は現在副業に当たりません。

公務員の方や一般のサラリーマン、OLの方など幅広い年齢層の方が購入されており、また退職金や相続金などのまとまった現金で一括購入される方も増えております。

Q 長期ローンを組んで最後まで支払っていく自信がないのですが？



A 大丈夫です。売却や繰上げ返済にて早期完済される方が大半です。

ほとんどの方は、家計とは別にマンション経営に関わる口座を設けており、そこに余剰金が貯まれば、繰上げ返済して元本を減らしています。また損益分岐点を考慮して売却される方もいらっしゃいます。



Q 少子・高齢化が進むと将来は借り手が減ってしまうのでは？



A 大丈夫です。日本の総人口は減っていますが、投資マンションの居住者となる単身世帯は逆に増加傾向にあります。

人口は大都市圏に集中し、中でもオフィスや大学のあるゾーン、さらにその2つのゾーンが交わる所に需要が見込まれます。また近年は大都市圏の医療・介護ネットワークの充実を受け高齢者のワンルーム利用が増えています。

Q 補修や修繕などに思ったよりもお金がかかるのでは？



A 心配ありません。当社グループ会社で管理まで一貫して行うので高い資産価値を維持できます。

マンションの資産価値は日頃の管理によって決まるといわれます。当社では建物管理専門のグループ会社「(株)ソルファシリティーズ」が長期修繕計画のもと、日頃の点検から定期的な補修までを計画的に行っており、そのほとんどが毎月の修繕積立金でまかなわれています。

Q 安定したマンション経営はできますか？



A 出来ます。マンション経営は複数件所有することで魅力を増します。

関西の新築物件は関東と比較すると約半値の金額で購入可能です。よって複数件所有することが可能になり、運用方法に幅が広がります。さらにリスク分散にも繋がります。

