

マンガでわかる

マンション経営講座

マンション経営一筋33年の経験と実績から私が教えます

株式会社コスモリクエスト 代表取締役 花澤 泰治



株式会社 コスモリクエスト

URL <http://www.cosmo-request.co.jp/>

TEL 03-5425-6231

東京都港区浜松町 1-23-4 昭栄ビル 2F



株式会社 コスモリクエスト

メッセージ

不動産投資に関する本は巷にたくさん出ています。しかし、ワンルームマンション一部屋から一棟マンション、アパート、ビルにいたるまで多岐にわたる為、どの本を手にとればよいのか迷われる方も多いと思います。私は不動産業界に入りまして33年間たちましたが、そのほとんどの時間をワンルームマンション経営による資産形成、資産運用のお手伝いに費やしてまいりました。

今回はその経験をもとに、マンション経営を始めるにあたって、本当に気になるところ、聞きたいところに絞って、分かりやすくマンガ形式で本を作りました。

ぜひリラククスしてお気軽にお読みください。

本書が皆様のご検討の助けになることを願っております。

株式会社コスモリクエスト
代表取締役 花澤泰治

目次

プロローグ・・・	4
老後の私設年金になるとはどういうこと？・・・	10
生命保険の代わりになるとはどういうこと？・・・	12
節税対策になるとはどういうこと？・・・	14
マンション経営の利回りはどうなっているの？・・・	16
始めるための資金はどのくらい必要？・・・	18
どういうマンションを選ぶ方がいいの？・・・	20
マンション経営にはデメリットはないの？・・・	22
管理にはどのくらい手間がかかるの？・・・	24

現在、自己資金ゼロで100%ローンを組むことが可能になっているので、資金ゼロから始めることができます。

マンションの家賃が毎月入ってくる安定収入となり、公的年金にプラスアルファの私設年金の役割を果たします。

もしオーナー様にも万が一のことがあっても、団体信用生命保険によって、物件の借入金返済されるので、残されたご家族に残せる資産となります。

それに、マンション経営は他の利回り商品に比べ、高利回りが期待できます。



高利回り!





さらに現預金など金融資産への課税は100%評価されますが、ワンルームマンションの場合は30%~40%となり、相続税、贈与税の節税になります。

マンション経営は不動産事業を行うことになり、確定申告をすることになります。赤字申告の場合は、所得税の還付や住民税の軽減といった節税にもなります。

そして、管理運営は信頼できる管理会社に依頼することで、煩わしさがなくなります。

所得税の還付

住民税の減税

管理会社



ですから、マンション経営は他の投資と違い、堅実な資産形成・資産運用として、多くの人が行っているのです。

では実際にマンション経営をされている中西さんのお話を、見てみましょう。



これから日本は、さらに少子高齢社会になっていきます。

人口の4人に1人が高齢者




公的年金の受給年齢も段々上がり、また年金の受給額への不安も募る一方です。

65才 今

55才 昔



さて最初になぜ、資産形成・資産運用にマンション経営なのか？ 見てみましょう。



マンション経営の大きなメリットは、次の7つです。

- ・自己資金ゼロから始められる
- ・老後の私設年金になる
- ・生命保険代わりになる
- ・高利回りである
- ・相続税、贈与税の節税になる
- ・所得税、住民税の節税になる
- ・管理運営の煩わしがない



そんな中で自分たちの老後の生活を自分の力で守り、安心できる暮らしを保証するのが、マンション経営なのです。





それにもし
私に万が一のことが
あったとしても
資産として
子どもたちに
マンションを
残すことができます



私が定年を
迎えることになっても
このマンション経営のおかげで
無理して
再就職先を探す必要もなく
やりたい仕事があれば
やってみようかな
という余裕があります



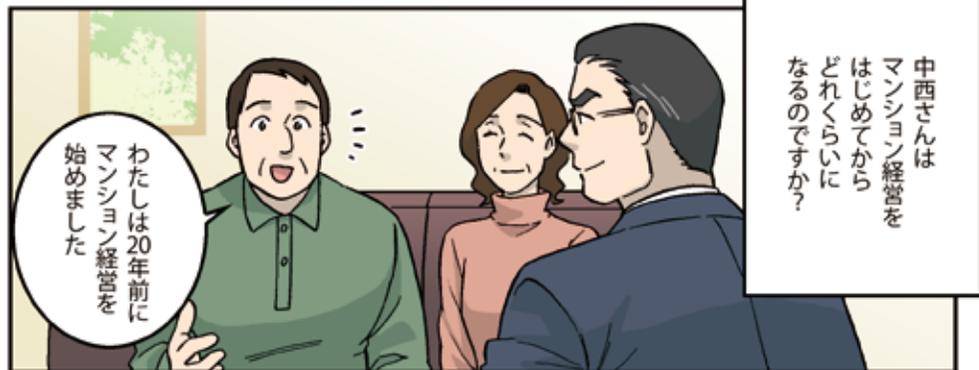
さらに
マンション
経営だと
相続税の心配も
少ないですし



手前味噌ですが
いつか
『お父さん
ありがと』と
思ってくれる
ときが来ると
思います



とはいえ中西さんも
マンション経営を
始める前は
少なからず
不安がありました



わたしは20年前に
マンション経営を
始めました

中西さんは
マンション経営を
はじめてから
どれくらいに
なるのですか？



はじめられてから
どのように暮らしが
変わりましたか？



今は23区内に
3つのマンションを
所有し
それを貸しています

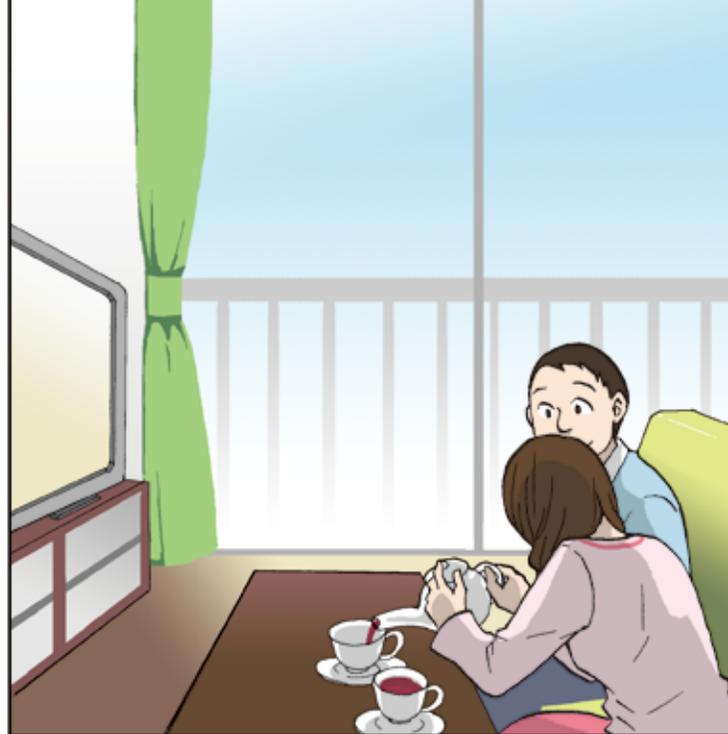


まわりの友人たちは
年金が不安とか
景気が悪いとか
言ってますが
そういったストレスは
感じず
笑って暮らせています



やはり一番は
老後の不安が
なくなったこと
ですね

毎月それなりの
安定収入が
入ってくるので
精神的にとても
穏やかな暮らしが
できていると思います



私は
会社員として
働く一方
妻と相談して
マンション経営を始めました



私たちが夫婦が
マンション経営を
始めたのは
やはり定年後の
安定した夫婦生活と
子供たちへ
何か資産を残したいと
考えたことが
キッカケでした



公的年金の不安
預金金利の低迷
株価の不安定さ
様々な社会的背景を
思うと

高利回り且つ
安定感のあるマンション経営が
資産づくりの最適な手法だと
実感しています



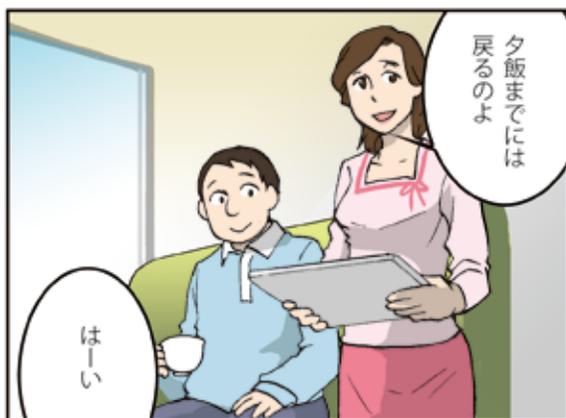
散歩に行くぞ
コスモ



今回は
私たちが夫婦が
マンション経営を始める
決心をした日のお話
したいと思います



行ってきます
私も友達と
映画を観に
行ってくる



夕飯までには
戻るのよ

はい

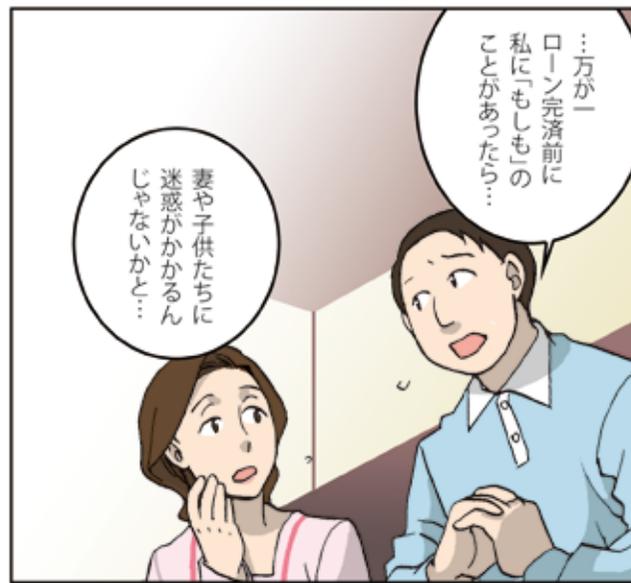


やばい！
塾に遅れちゃうー！

バタバタ



マンション経営にはとても興味を持ちましたが私としては長期ローンが不安です



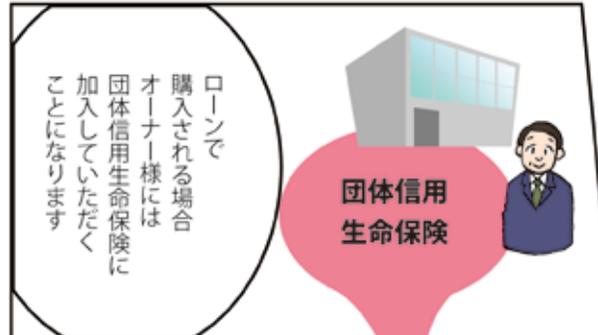
…方が一
ローン完済前に私に「もしも」のことがあったら…

妻や子供たちに迷惑がかかるんじゃないかと…



その不安もごもつともです

でもご安心ください



ローンで購入される場合オーナー様には団体信用生命保険に加入していただくこととなります

団体信用生命保険



ローン返済に含まれる

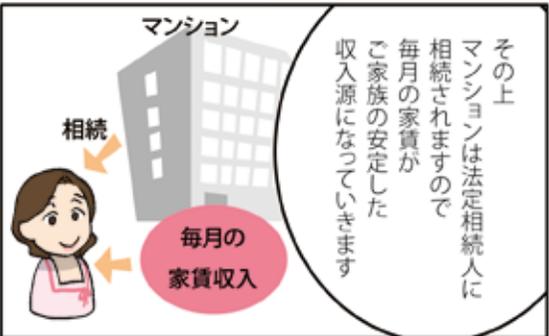
ちなみにこの保険料はローン返済の中に含まれますので…



！
入居者が保険料も支払って
くれているような
ものですね

ローン返済

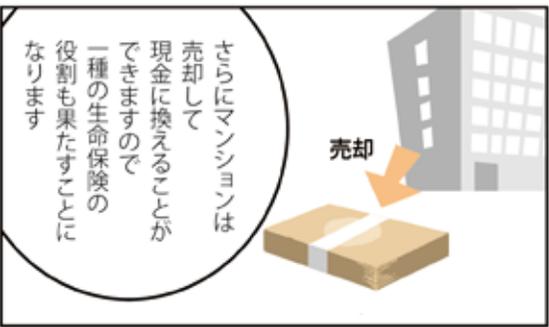
家賃収入



その上マンションは法定相続人に
相続されますので
毎月の家賃が
ご家族の安定した
収入源になっていきます

相続

毎月の家賃収入



売却

さらにマンションは売却して現金に換えることができますので一種の生命保険の役割も果たすこととなります



もしもの事態

支払済

未返済

生命保険

生命保険で補えます!!



生命保険の代わりかあ

家族に安心して残せる資産と
いうことですね

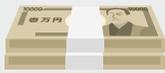
その通りです

はい
その通りです

それに方が一
ローン返済中にオーナー様がお亡くなりになられたり
高度障害などの「もしも」のことが
起きてても、借入金か
生命保険で返済される
こととなります

ですから借入金をご家族の負担になることはありません

住宅ローン



現金預金

1億円 → 評価 1億円



5件のワンルームマンション

1億円 → 評価 3,000 ~ 4,000万円

2000万円のワンルームマンションを5件贈与すると評価額は3000万~4000万程度にすることが出来ます

仮に1億円の金融資産を贈与すると評価額は1億円ですが

さらにマンション経営は不動産事業を行うことになり、他の給与所得等と合わせて確定申告を行うこととなります

その際に多くの必要経費が認められますので赤字申告になった場合には所得税の還付や住民税の軽減といった節税にもなります

まだまだ子供たちの教育費もかかるし出費を抑えることができるのはうれしいですね

そういうことか
そのようなこともできるんですね

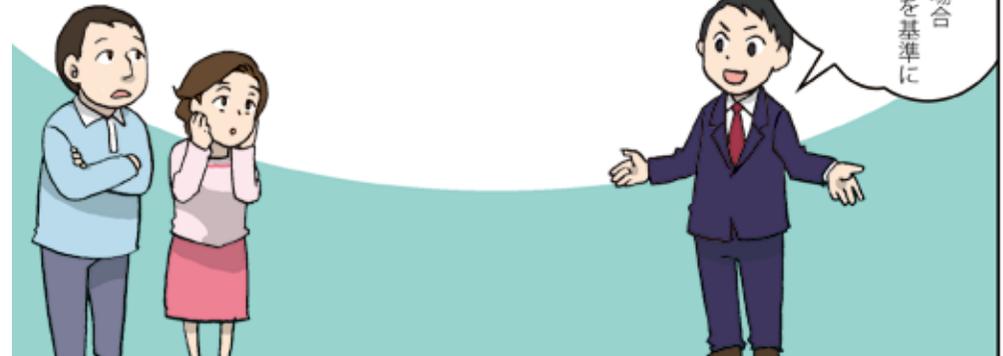


相続税改正による基礎控除額の変更がされました

平成26年 12月31日迄	基礎控除 5,000万円	+	1,000万円
平成27年 1月1日から	基礎控除 3,000万円	+	600万円

× 法定相続人の数

しかしワンルームマンションの場合、建物は固定資産税評価額を基準に、土地は路線価を基準に評価されるため、30%~40%の評価額になるのです。



節税対策になるとはどういうこと?

家賃85,000
-管理費等10,000
×12ヶ月
=90万

2000万

4.5%

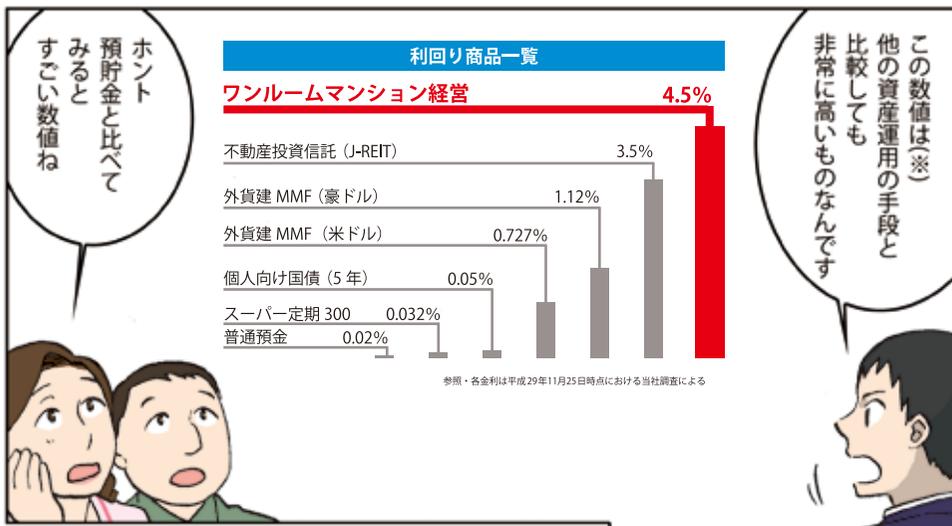
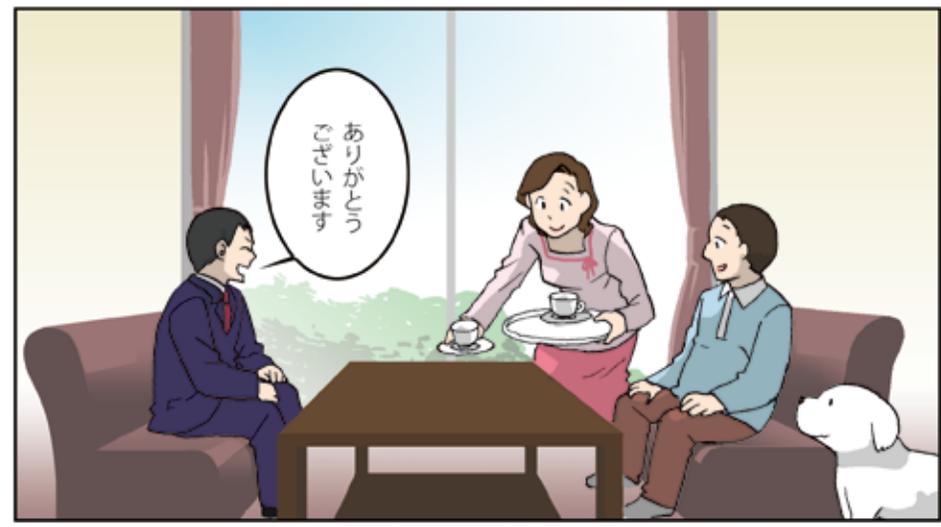
家賃が8万5千円で
管理費が1万円
物件の購入価格が
2,000万円の場合
その利回りは
45%となります

年間家賃
(管理費等除く)

物件価格

利回り

マンション経営の
利回りというのは
『年間の家賃(管理費等除く)
÷物件価格』で
計算されるのですが



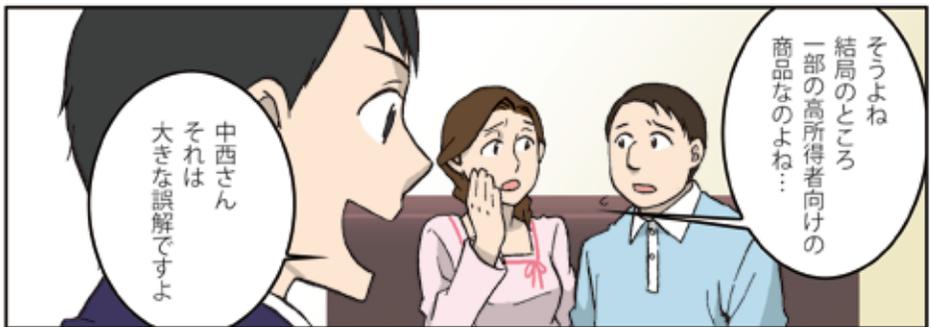
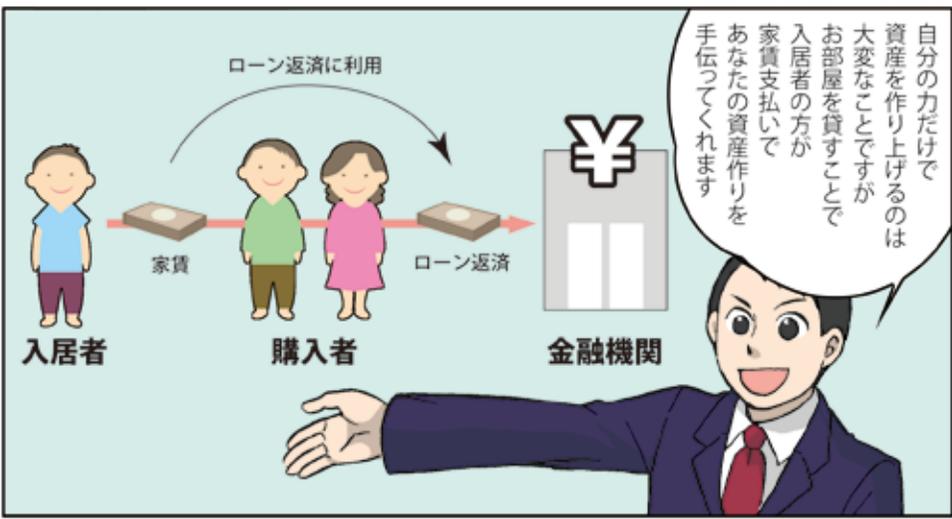
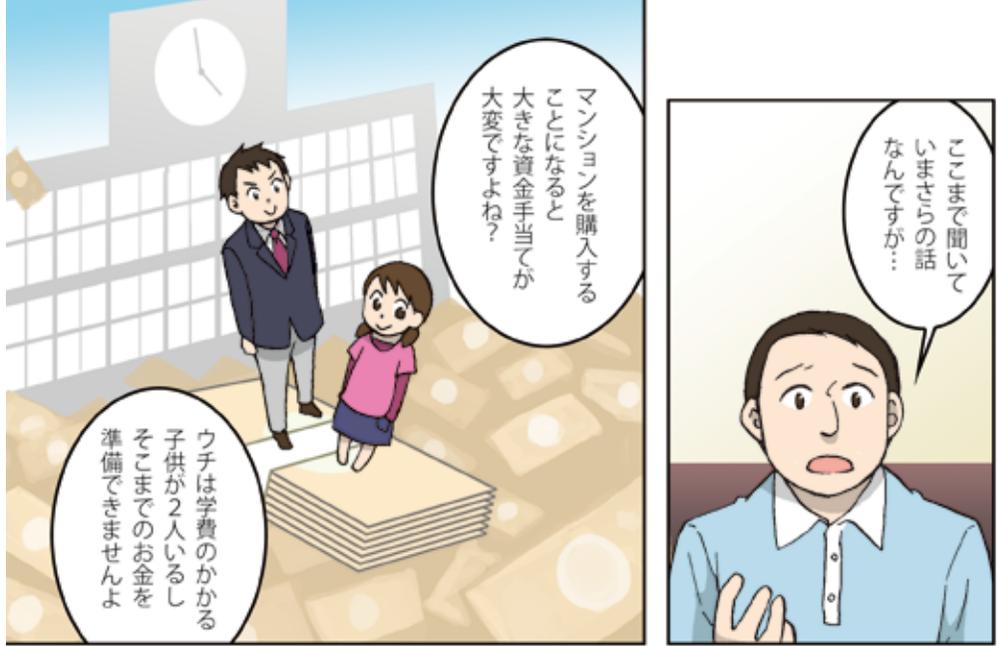
■ マンション経営の利回りはどうなっているの？

価格 2,000万 (20.0㎡ 1K) 金利 1.65% 35年ローン

ローン返済	62,717円
管理費	8,300円
修繕積立金	1,700円
家賃保証料	8,500円
支払総額	81,217円

家賃 85,000円 - 支払総額 81,217円 = 3,783円

お金持ちだけのマンション経営ではありません



ワンルームマンション

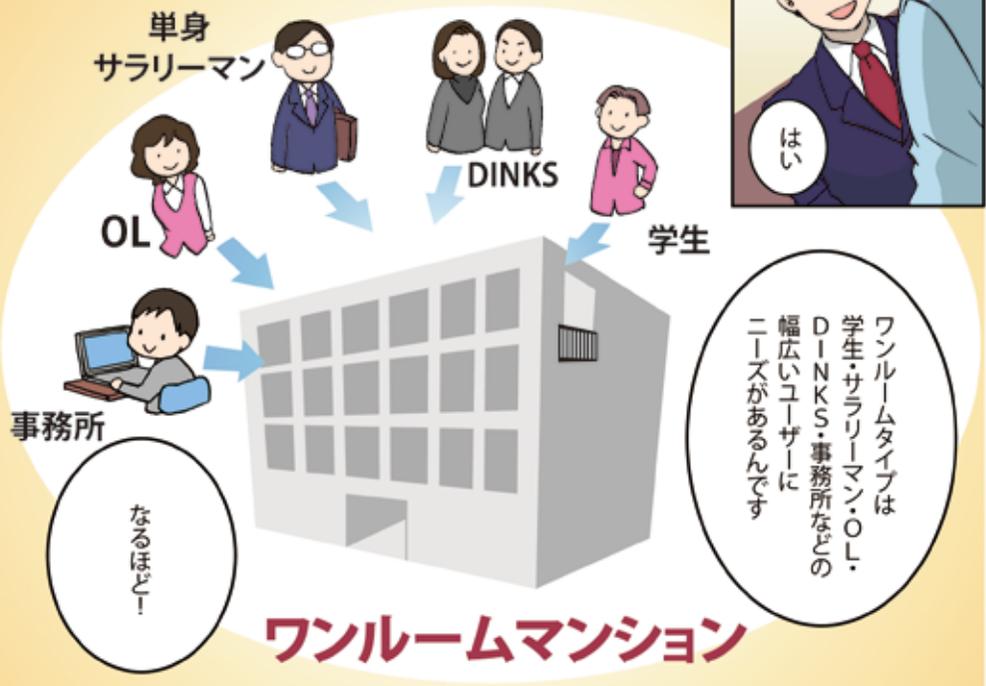
自己資金ゼロ

現在は自己資金ゼロで100%ローンも組むことが可能になっています

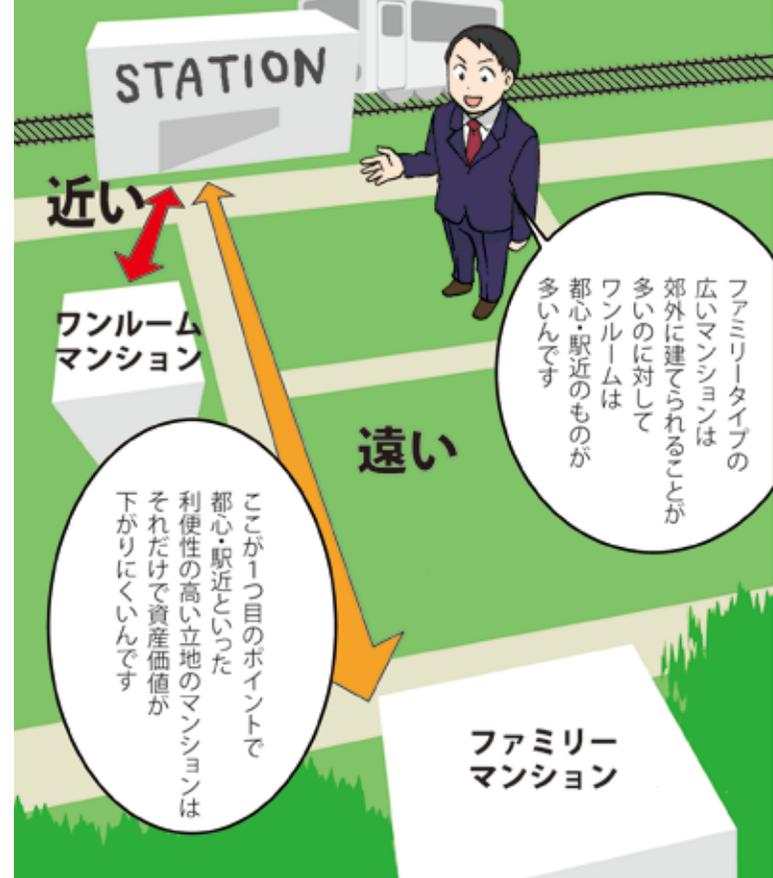
えっ

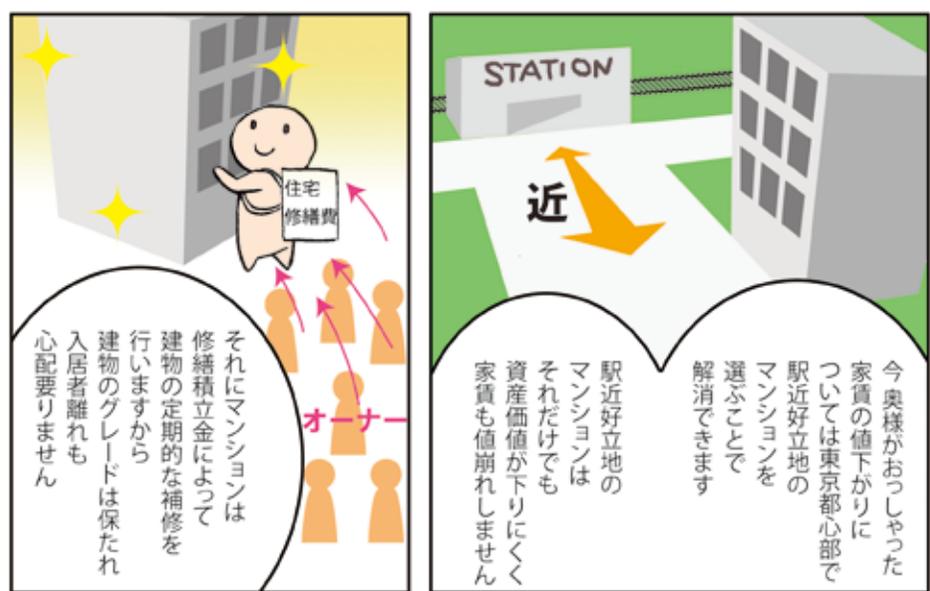
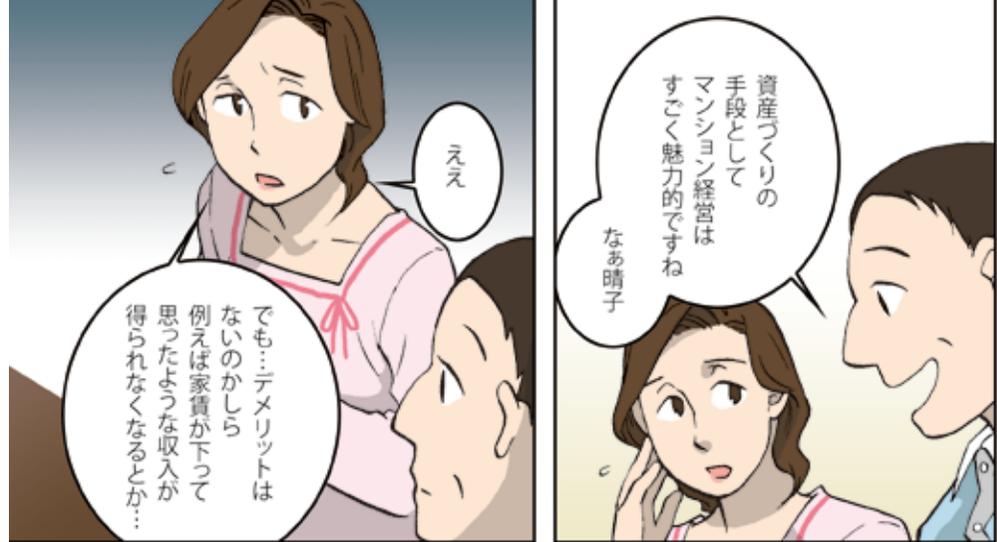
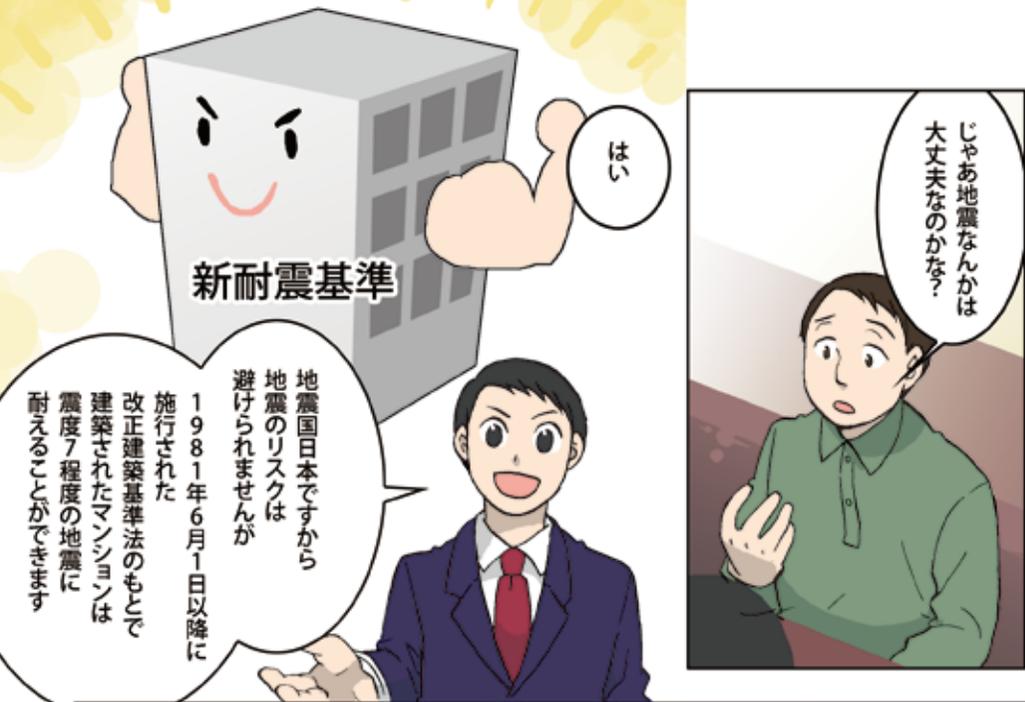


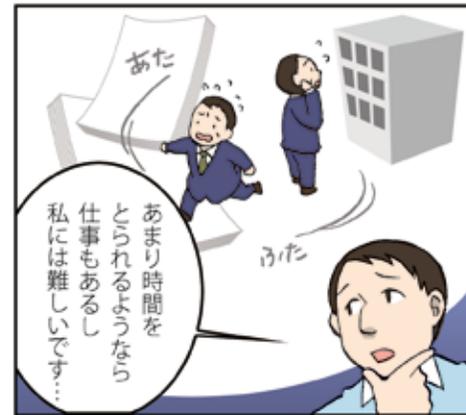
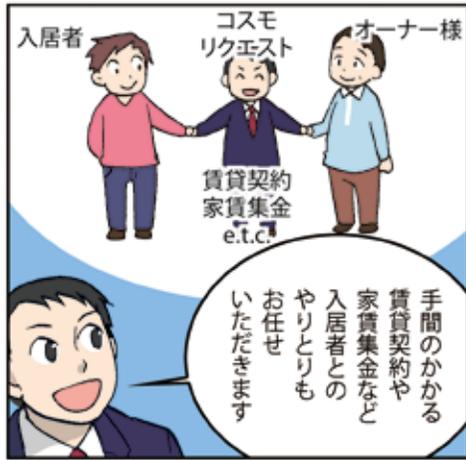
さらにファミリータイプのユーザーがほぼご家族用の住居に限定されるのに対して...



ワンルームタイプは学生・サラリーマン・OL・DINKS・事務所などの幅広いユーザーにニーズがあるんです







さらに万が一
空室や
家賃滞納などの
事態が起こっても
コスモリクエストが
完全保証致します(※)



ホームページで特選物件公開中!!

<http://www.cosmo-request.co.jp/>



マンション経営に関するお問い合わせは

03-5425-6231

株式会社 コスモリクエスト



皆様の資産づくり、
コスモリクエストにお任せください。

将来のための資産づくりをお考えのとき、
そこにはプロのサポートが必要です。

コスモリクエストは創業以来、多くのお客様の
マンション経営をお手伝いしてまいりました。

物件購入から、入居者の紹介、管理など、
その他マンション経営に関わる細かなご相談まで、
皆様に満足していただけることを第一に考えています。

また、マンション経営は長い期間の事業です。
予期しない様々なリスクをご一緒に乗り越え、
皆様が安心して過ごせるように

コスモリクエストはマンション経営をお考えの
皆様のベストパートナーを目指します。