



株式会社コスモリクエスト



# 漫画マンション経営

マンション経営二筋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

東京都港区浜松町 1-23-4 昭栄ビル 2F・5F

TEL:03-5425-6231

<https://cosmo-request.co.jp/>

株式会社コスモリクエスト  
代表取締役 花澤 泰治

# はじめに

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、戸建、ビルにいたるまで多岐にわたるため、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1990年に当社を創業、不動産業界に入りまして長い年月を経ましたが、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。

ぜひリラッ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  
代表取締役 花澤 泰治

# もくじ

プロローグ・・・・・・・・	1
老後の私設年金になるとはどういうこと？・・・・・・・・	7
生命保険の代わりになるとはどういうこと？・・・・・・・・	9
節税対策になるとはどういうこと？・・・・・・・・	11
マンション経営の利回りはどうなっているの？・・・・・・・・	13
始めるための資金はどのくらい必要？・・・・・・・・	15
どういうマンションを選べばいいの？・・・・・・・・	17
マンション経営にはデメリットはないの？・・・・・・・・	19
管理にはどのくらい手間がかかるの？・・・・・・・・	21

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

### 人口の4人に1人が高齢者



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

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
- ・管理運営の煩わしさが無い



現在は  
自己資金ゼロで  
100%ローンを組むことが  
可能になってるので  
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  
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  
高い利回りが期待できます



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  
なりますので  
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



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  
多くの人々が  
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



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

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



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

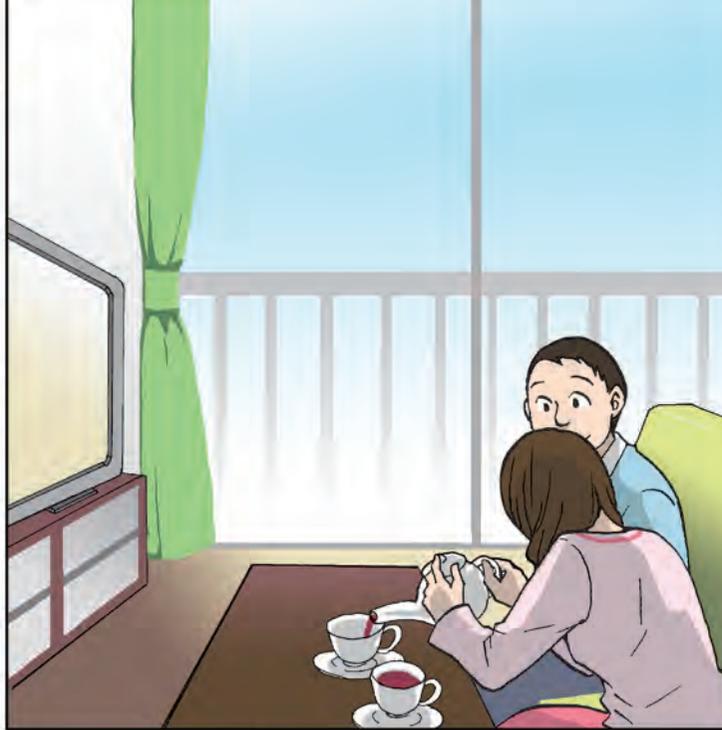


まわりの友人たちは  
年金が不安とか  
景気が悪いとか  
言ってますが  
そういったストレスは  
感じず  
笑って暮らせています



やはり一番は  
老後の不安が  
なくなっただこと  
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きっかけでした

みんな出かけたのか…

初めは自宅以外にマンションを持つなんてきませんでしたか…  
それじゃあオレも散歩でもして来ようかな

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



今回は私たち夫婦がマンション経営を始める決心をした日のお話しをしたいと思います



行ってきまーす

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



やばいー！  
塾に遅れちゃうよー！



35才で購入  
35年ローンの場合

そして  
それ以降の家賃は  
毎月定期的に  
入ってくる収入に  
なるんです

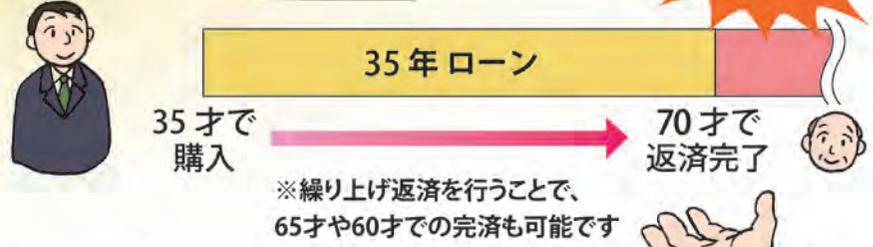
そうすると  
70歳でローンは  
完済です

ちょうど  
定年を迎える  
ような  
年齢ですね

そうですね  
例えば35歳から  
35年ローンを  
組むとします



**その後は  
家賃収入が  
定期的な収入に!**



一週間後





現金預金 1億円 → 評価 1億円

4件のワンルームマンション 1億円 → 評価 3,000 ~ 4,000万円

仮に1億円の金融資産を相続すると評価額は1億円ですが、2500万円のワンルームマンションを4件相続すると評価額を3000万~4000万程度にすることが出来ます。

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。

そうですね、そのようなこともできるんですね。

マンション経営で節税？

どうですか？

たとえば現金や有価証券などの金融資産への課税は100%評価となります。

他にもメリットはあります。

マンション経営は家賃という直接的な収入を得る以外に、相続税や贈与税の節税になるんです。

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。

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	✖ 法廷相続人の数
平成27年1月1日から	基礎控除 3,000万円	+ 600万円	

節税対策になるとはどういうことか？

家賃100,000  
-管理費等8,000  
× 12ヶ月  
**=110.4万**

家賃が10万円で  
管理費が8千円  
物件の購入価格が  
3,000万円の場合  
その利回りは  
3.6%となります

**3.6%**

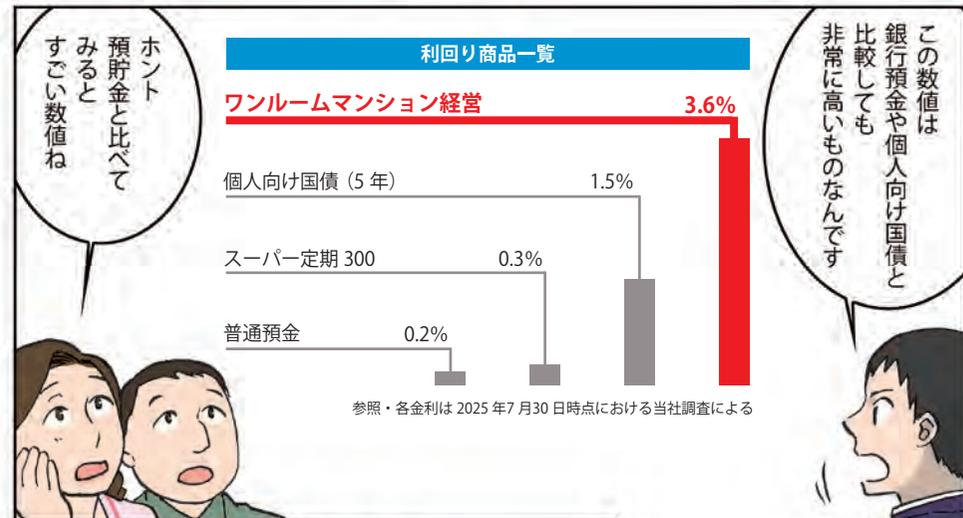
年間家賃  
(管理費等除く)

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？

お金持ちだけのマンション経営ではありません

価格 3,000万 (25.0㎡ 1K) 金利 1.80% 35年ローン	
ローン返済	97,932円
管理費	5,000円
修繕積立金	3,000円
家賃保証料	10,000円
支払総額	115,932円

家賃 100,000円 - 支払総額 115,932円 = -15,932円

ここまで聞いていまさらの話なんです…

マンションを購入することになると大きな資金手当てが大変ですよ？

ウチは学費のかかる子供が2人いるし、そこまでのお金を準備できませんよ

自分の力だけで資産を作り上げるのは大変なことです。お部屋を貸すことで入居者の方が家賃支払いであなたの資産作りを手伝ってくれます

入居者 → 家賃 → 購入者 → ローン返済 → 金融機関

そうよね、結局のところ一部の高所得者向けの商品なのよね…

中西さん、それは大きな誤解ですよ

はい、そのとおりです

そうか、ということは1日500円程度のわずかな負担で始めることが出来るわけですね！

ワンルームマンション

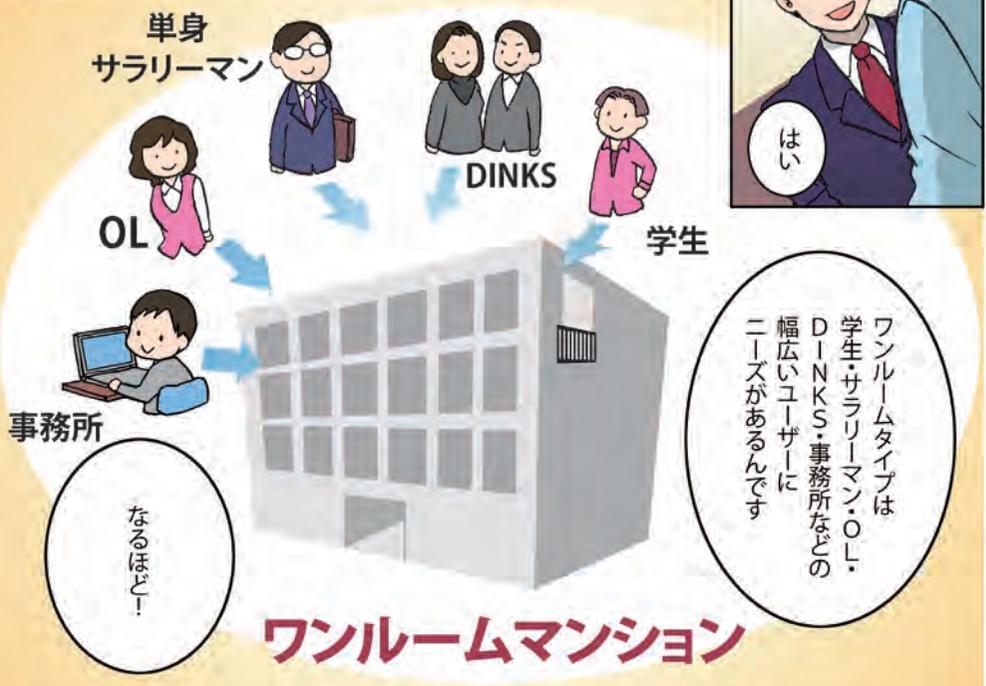
自己資金ゼロ

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

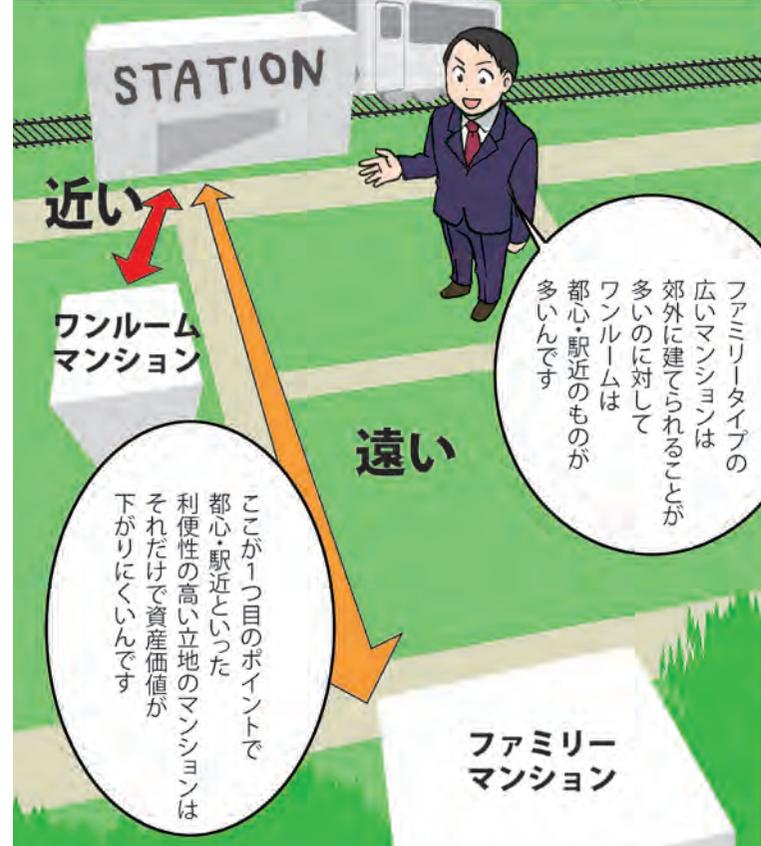
えっ

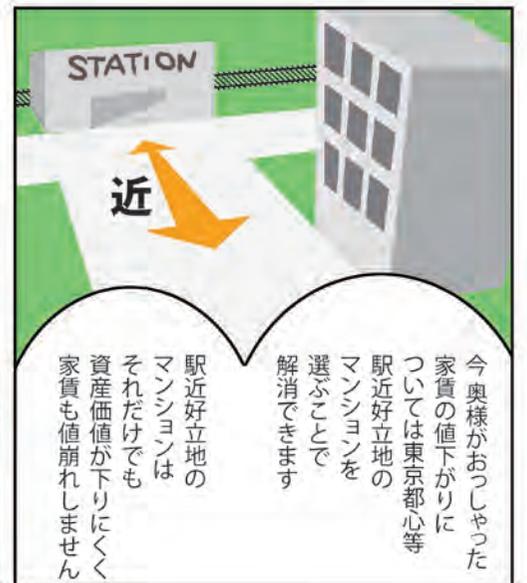
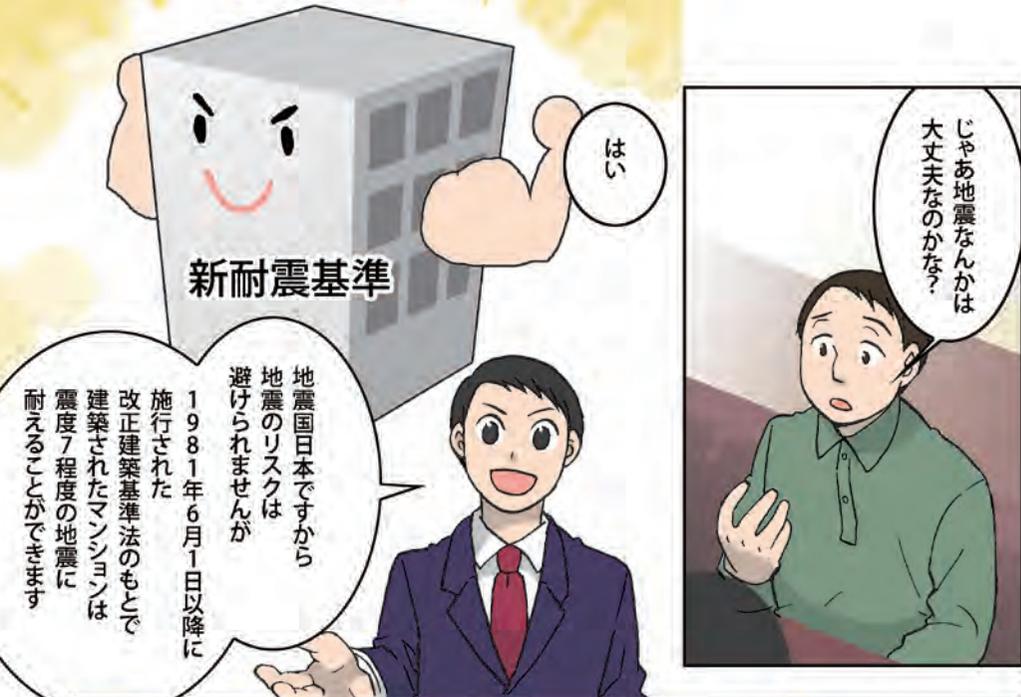


さらにファミリータイプのユーザーがほぼご家族用の住居に限定されるのに対して...



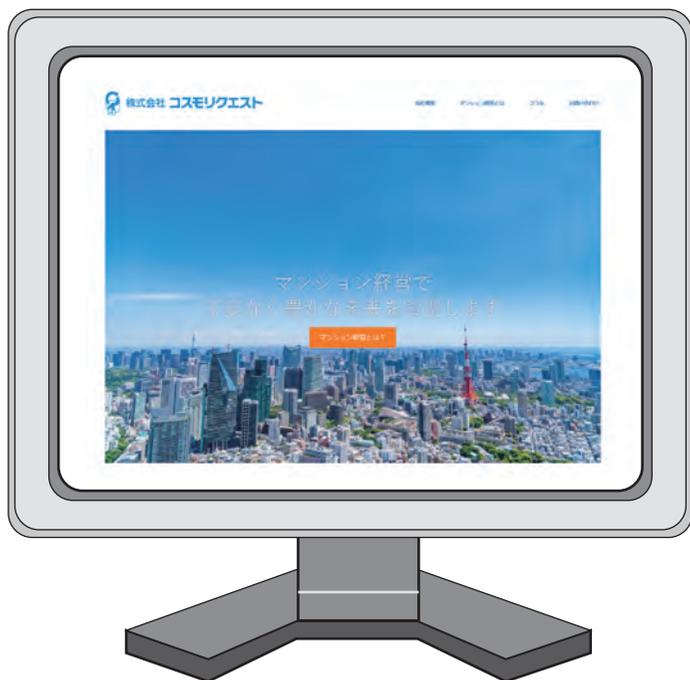
ワンルームタイプは学生・サラリーマン・OL・DINKS・事務所などの幅広いユーザーにニーズがあるんです







<https://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**



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1990年の創業以来、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一緒に乗りこえ、  
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。