

The logo features a green circular graphic with a textured, brush-like appearance on the left. To its right, the text "Yamato Infilink" is written in a bold, dark green, sans-serif font, with "Yamato" on the top line and "Infilink" on the bottom line.

**Yamato
Infilink**

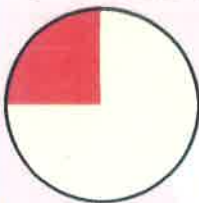
マンガでわかる

マンション経営の仕組み

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

これから日本は
さらに
少子高齢社会に
なっていくます

人口の4人に1人が高齢者



公的年金の受給年齢も
段々と上がり
また年金の受給額への
不安も募る一方です



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



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

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
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
が返済されるので
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



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？

わたしは20年前に
マンション経営を
始めました

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

はじめられてから
どのように暮らしが
変わりましたか？

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

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

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

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

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
ありがとう』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



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
キッカケでした



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
ピンと
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



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



行ってくるす

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！
塾に遅れちゃうよ！



— 一週間後 —



その後は
家賃収入が
定期的な収入に！



35才に購入
35年ローンの場合

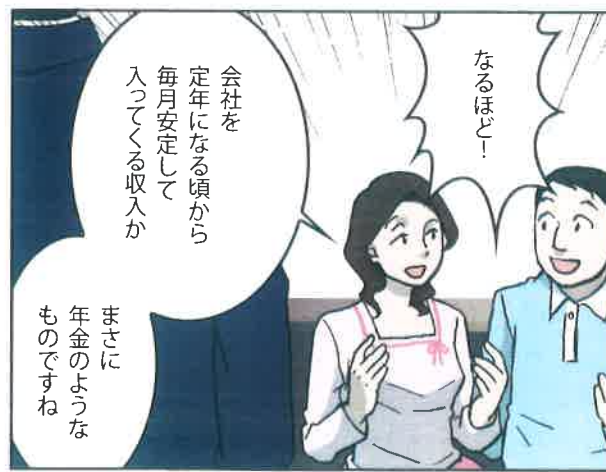
35年ローン

35才で 購入 → 70才で 返済完了

※繰り上げ返済を行うことで、65才や60才での完済も可能です



そして
それ以降の家賃は
毎月定期的な
入ってくる収入に
なるんです



生命保険の代わりになるとはどういうこと？

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



…万が一
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
ごもっともです



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
ことになります



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



はい
その通りです

それに万が一
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
起きても、借入金
が生命保険で返済される
ことになります

もしもの事態

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

支払済

未返済

生命保険

生命保険で
補えます!!

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

マンション

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
になります

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





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しますので他の給与所得等と合わせて確定申告を行うことになります

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

そういうことですか
そのようなこともできるんですね

節税対策になるとはどういうこと?

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

マンション経営で節税?

どうしてですか?

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

100%

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

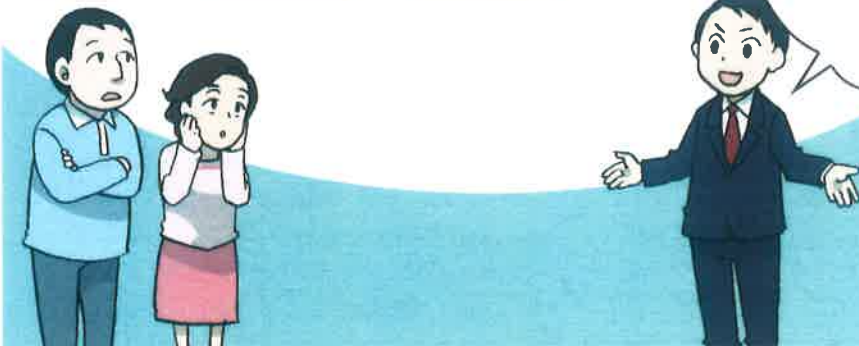
基礎控除
3,000万円

+

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



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
4.5%となります

一管理費等10,000
× 12ヶ月
=90万

2000万

↓

4.5%

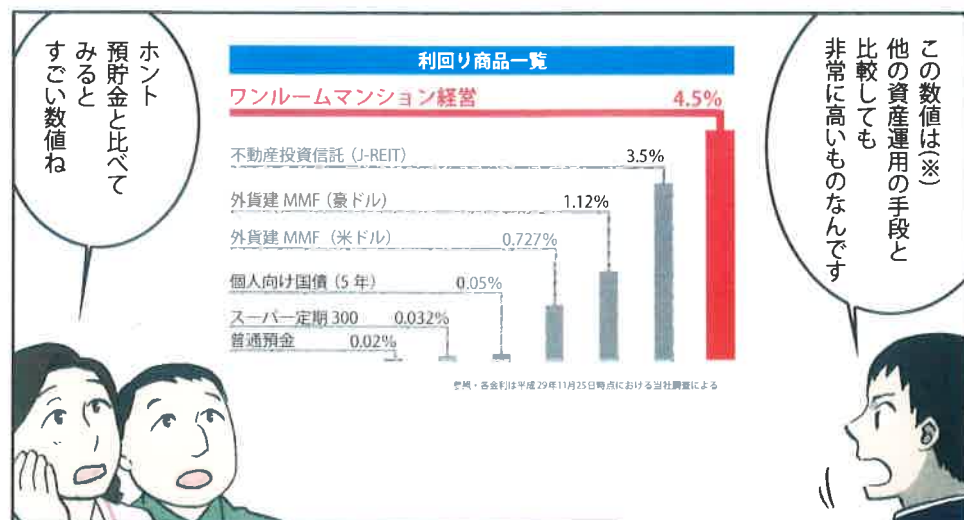
マンション経営の
利回りというのは
『年間の家賃(管理費等除く)
÷ 物件価格』で
計算されるのですが

年間家賃
(管理費等除く)

物件価格

↓

利回り



ここまで聞いて
いまさらの話
なんですが…

マンションを購入する
ことになる
大きな資金手当てが
大変ですね？

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

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

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

ワンルーム
マンション

自己資金
ゼロ

価格 2,000万 (20.0 m² 1 K) 金利 1.65% 35 年ローン

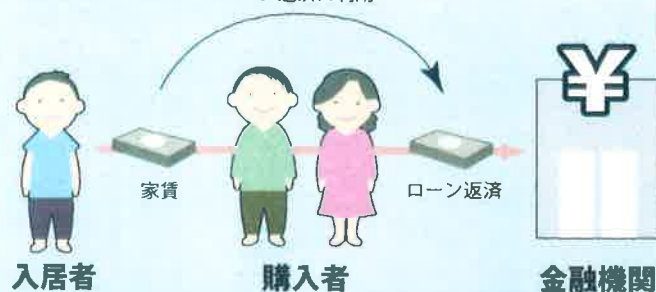
ローン返済	62,717 円
管理費	8,300 円
修繕積立金	1,700 円
家賃保証料	8,500 円
支払総額	81,217 円

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

自分の力だけで
資産を作り上げるのは
大変なことです
が、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

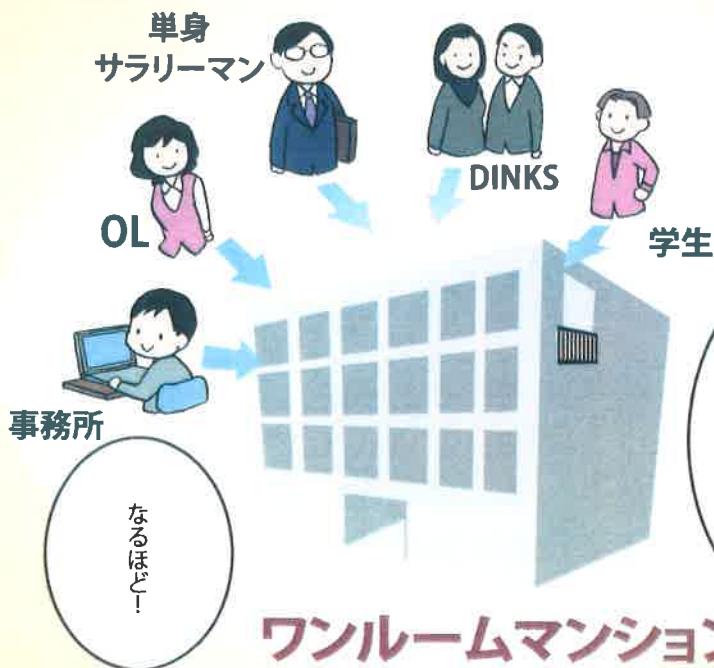
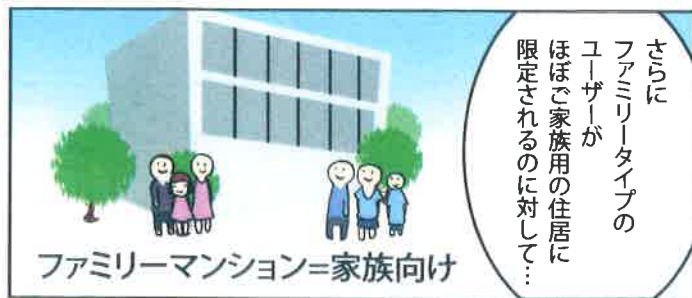
ローン返済に利用



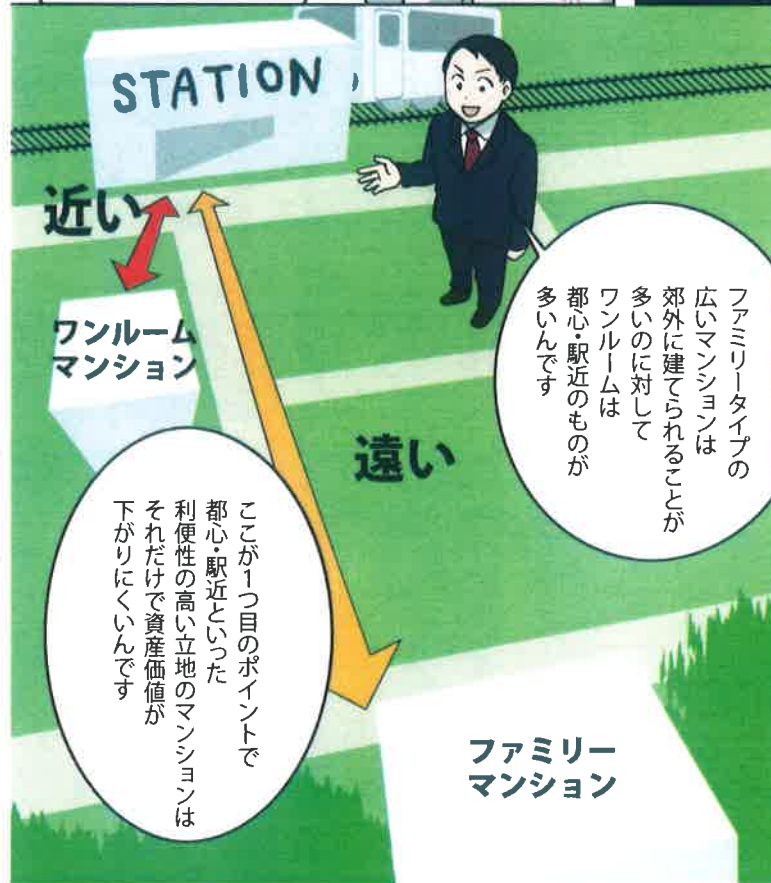
そうか
ということ
はほとんど
お金を
持ち出す
ことなく
始める
ことが
出来る
わけ
ですね！

はい

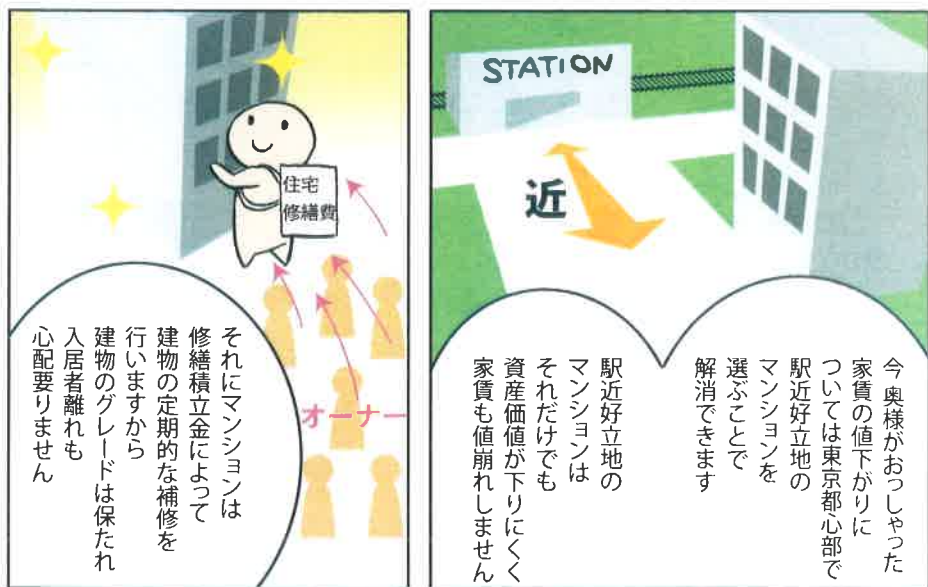
そのとおりです



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



■マンション経営にはデメリットはないの？





保証

※賃貸管理システムにご加入の場合

さらに万が一
空室や
家賃滞納などの
事態が起ころうと
大和インフィリンクが
完全保証致します(※)

