



<http://shinnihonjisyo.co.jp/>

お客様1人ひとりへ永続的で細やかなアフターサービスを

For
新日本地所は、
your great
ゆとりある“セカンドライフ”をご提案します。
Second Life.



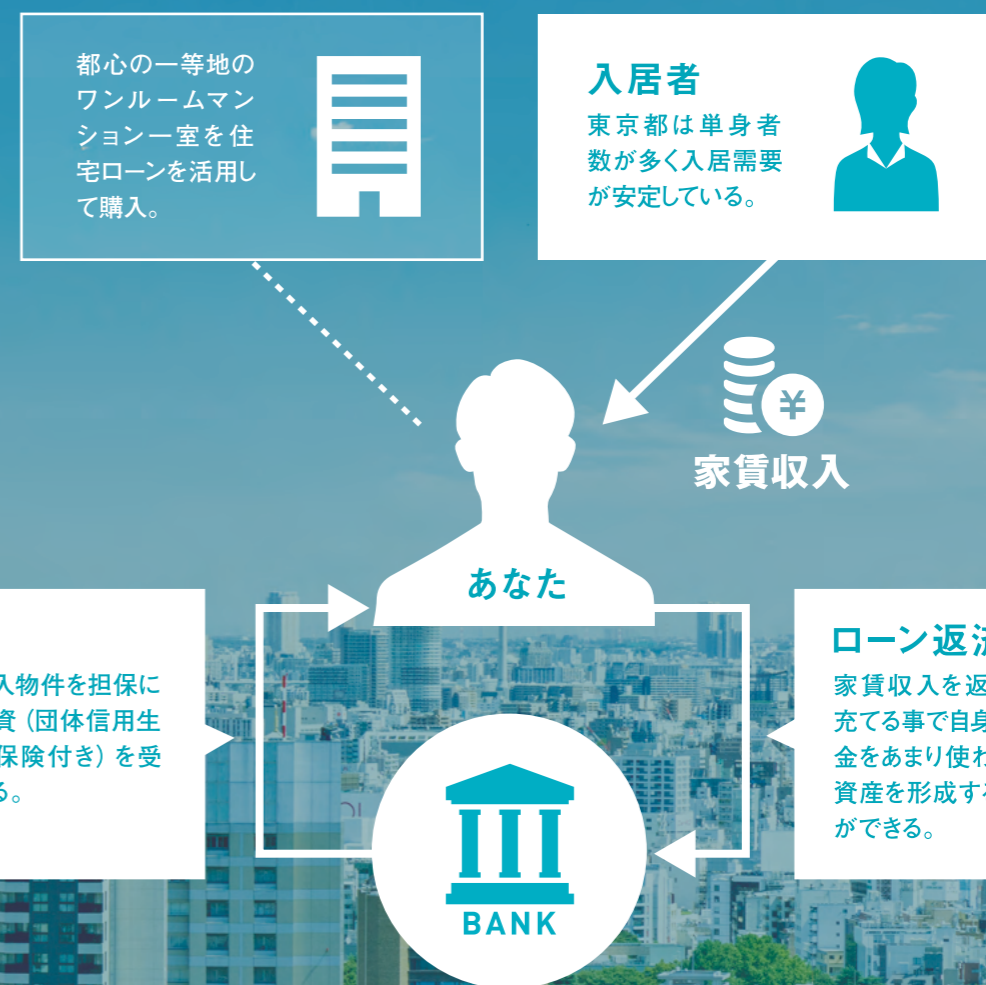
新日本地所は、 あなたのライフプランに合わせた 最適なお提案をいたします。

「購入したマンションを貸し出し、家賃収入を得る。」

これがマンション経営の基本的な仕組みです。

仕事を引退した方などは現金一括でご購入いただく場合がありますが、現役世代の方のほとんどが住宅ローンを利用してご購入頂いております。家賃収入を返済に充てることで月々わずかな負担でご自身の資産を形成できることが大きな特徴です。

金融機関で住宅ローンを組んでマンションを購入すると団体信用生命保険に加入することになります。ご本人に万が一のことがあった場合、ローン返済が無くなり無借金の実物不動産として残ります。



■ なぜマンション経営が選ばれるのか？

1. 少額の自己資金で始められる

マンション経営は、どうしても「経営」という言葉から多額の自己資金が必要と思われるがちですが、給与所得者で、ある程度の収入がある方であれば購入物件を担保にローンが組めるため、サラリーマンや公務員でも、少額の自己資金で簡単に始めることができます。

弊社を通じてマンションを購入される場合、提携ローンが利用できるため比較的少ない頭金で物件を購入することができます。

ローン返済については多くを家賃収入で返済することになりますので、月々のお支払いも含めあまり負担をかけずに大きな資産を残せることもマンション経営の魅力の一つです。

2. 年金対策としてのマンション経営

少子高齢化に加え日本人の平均寿命が延びている一方、老後の保障は薄くなるばかりです。大手生命保険会社などの生命保険付き個人年金は利回りが低く、払い込んだ金額に少ない運用益を足した金額を、年金の上乗せとして受け取ることになります。一方マンション経営では、「個人年金」と「生命保険」の性質を兼ね備え、毎月の支払いには賃料を充てる為、自己負担が少額で済みます。また、受取期間が確定された個人年金と違って、所有年数だけ収入を得られます。

3. 生命保険のかわりとしてのマンション経営

住宅ローンには、団体信用生命保険がついています。掛金は毎月のローンの支払いに含まれていますので、加入に際し特別な負担金はありません。住宅ローンの返済期間中に、ご本人に万が一の事態が起こった場合には、保険金でローンの残債を完済する仕組みとなっていますので、残されたご家族には無借金のマンションが残り、その後の家賃収入を受け取ることが可能です。また、すでに生命保険に加入されている場合でも、死亡保証額を増額した効果を得ることで、その分の死亡保証額を減額するなど生命保険料の節約も可能です。また、マンションはインフレに強いので、資産価値を維持することができます。

4. 節税対策としてのマンション経営

マンション経営を始めた場合、確定申告をすることになります。その際、建物の減価償却費、住宅ローンの利息などの必要経費が認められ不動産所得が赤字になった場合、給与所得と不動産所得を損益通算することにより税務上のメリットを享受することができます。給与所得から源泉徴収されている公務員、サラリーマンの方は、勤務先で給与から控除された所得税が還付され、また住民税も軽減されます。その方の給与収入や家族構成等によって節税できる金額は異なりますが、平均的には30万円～50万円の節税効果が得られます。

平均寿命は伸びているが…

日本は世界有数の長寿国と言われています。平均寿命が長いのは良いことですが、その分生活にかかるお金も当然多くなってきます。そうなれば、お仕事引退後のセカンドライフにかかる資金は必然的に増加することになります。

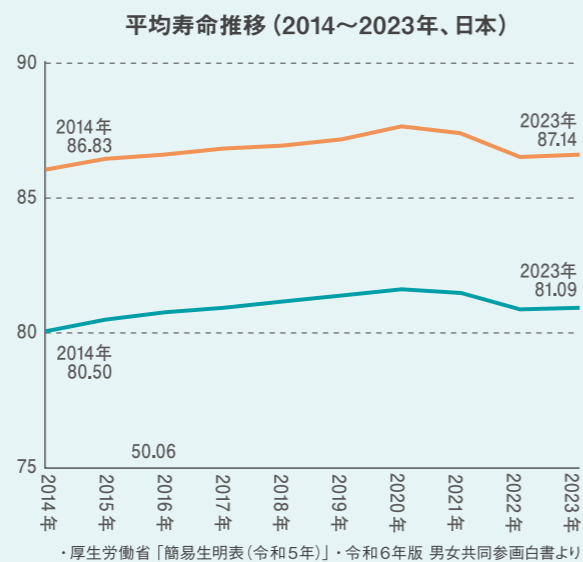
日本の平均寿命は世界一



最も死亡する確率が高い年齢



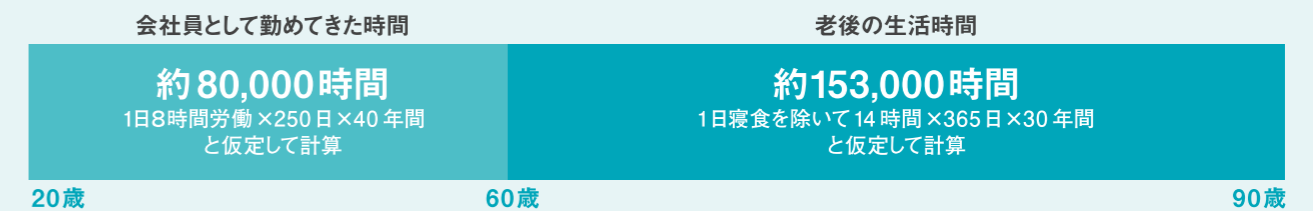
※平均寿命は、新生児や若年層で亡くなってしまふ方も含めた数値なので、基本的には上記年齢以上に長生きすると言われてます。そういった意味では“最も死亡する確率が高い年齢”を基準にしたライフプランニングが合理的です。



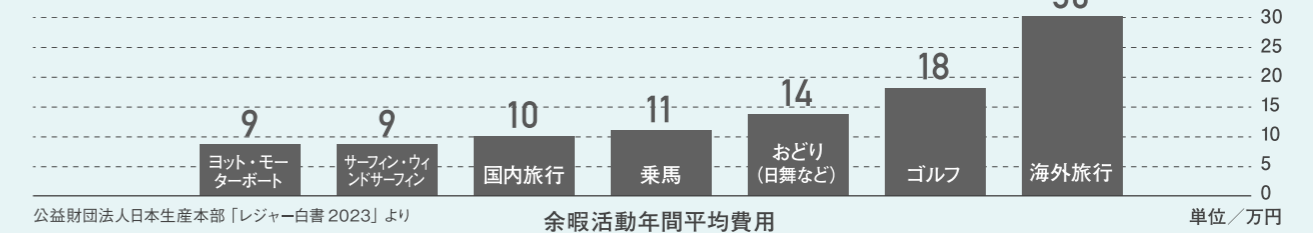
今から年金対策を考えてみましょう。

ゆとりある老後生活を送るには毎月37.9万円程度必要といわれています。ただし、それに対して貰える年金受給額は毎月23万円程度です。差し引き毎月14.9万円が不足する計算になります。だからこそ、現役時代にその不足分を補う対策を講じなければならないのです。

会社員として勤めてきた時間よりも圧倒的に長い老後生活。

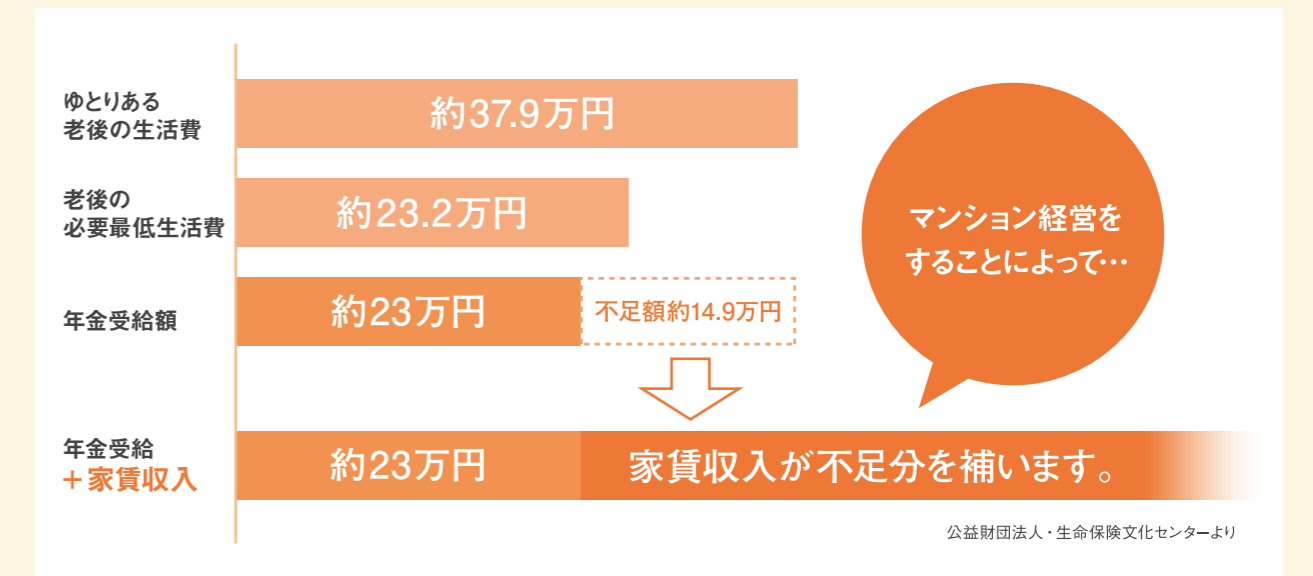
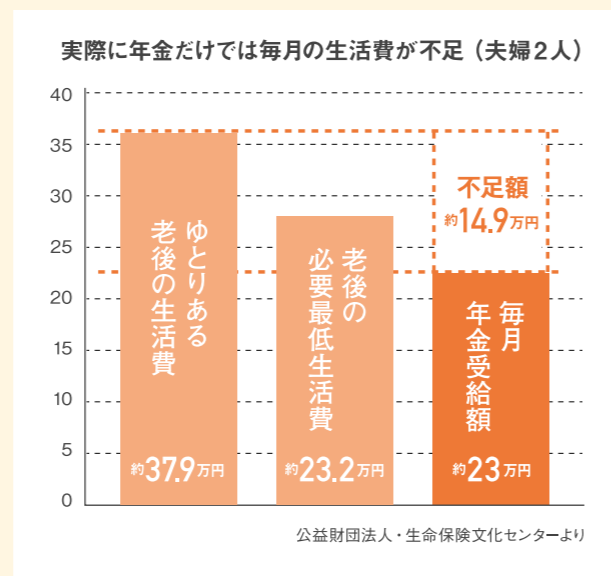
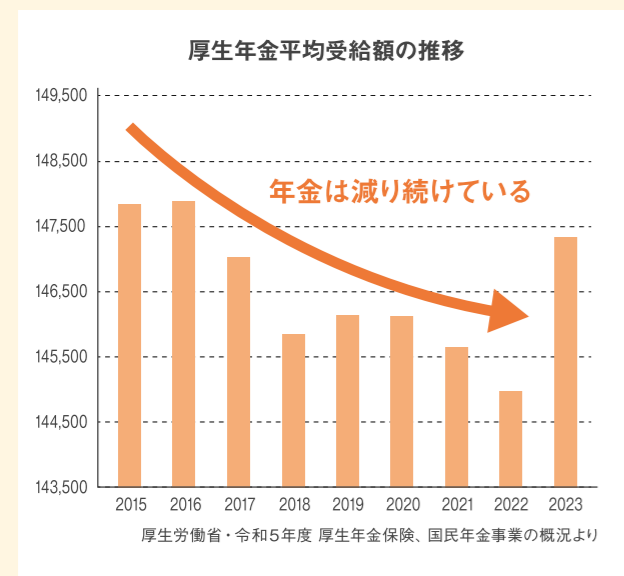


年金だけでは旅行に行く余裕すらありません。



年金だけでは老後の生活費が足りなくなっています。

年金だけに頼らず、家賃収入を確保しませんか？



マンション経営の5つのメリット

マンション経営は「マンション一室を購入してそれを貸し出し、家賃を得る」という非常にシンプルで分かりやすいビジネスモデルです。では、実際にマンション経営することで、どんなメリットが生まれるのか見ていきましょう。

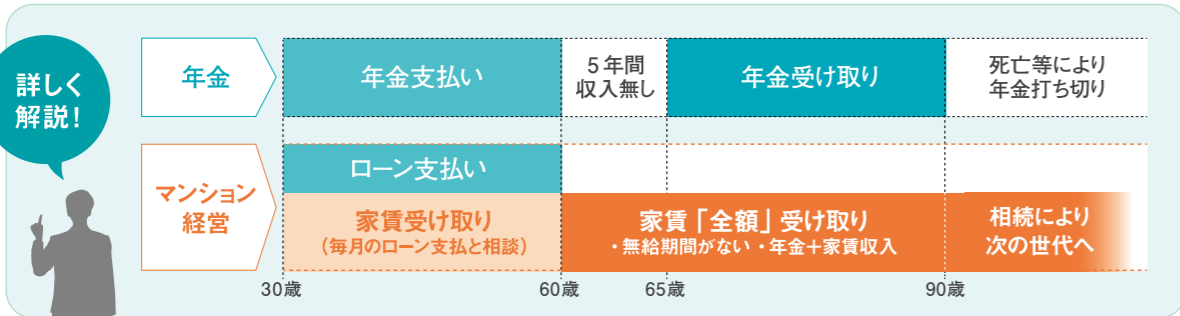
1. 将来の私的年金になります。



老後にお金で困る人の特徴とは？

ゆとりあるセカンドライフは現役世代の老後に対する意識で明暗が分かれるのです。

年金受給者の5人に2人は現在も働いています。理由は単純明快で、年金だけでは生活できないからです。さらに毎年、物価の上昇に対して年金の支給額は目減りしています。老後、日々の生活費を節約しても、それでも生活できないというのが「現実」なのです。この事実を知ってしまったら、あなたならどう対応しますか？



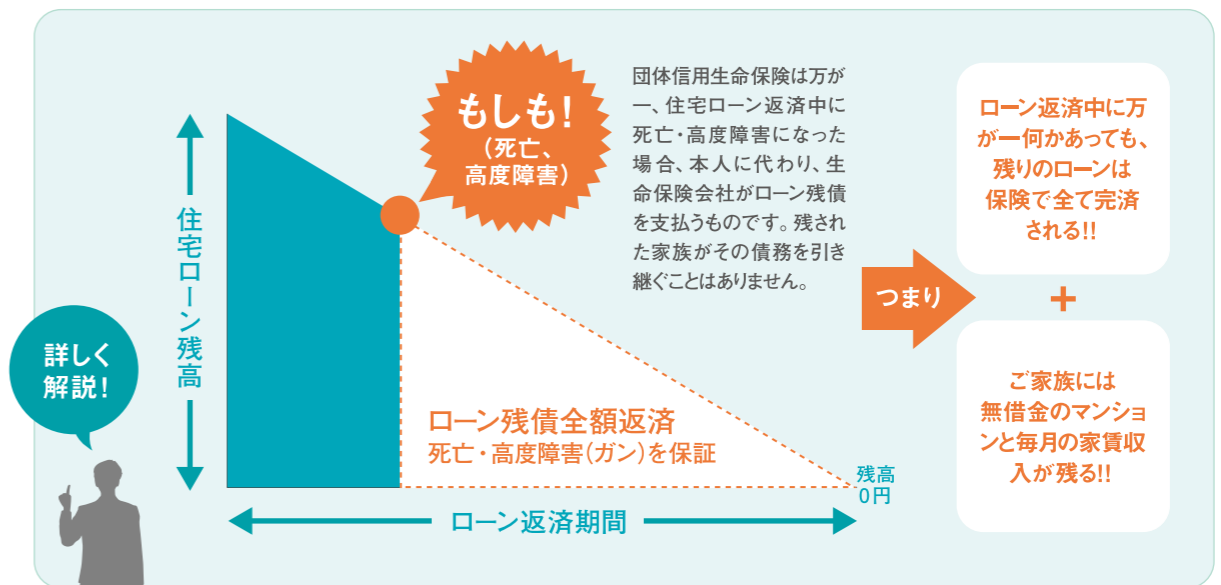
2. 生命保険として活用できます。



一家の大黒柱が亡くなった後の家族の生活

意外と知られていない、もしもの時の生活費。

仮に生命保険金が3000万円入ってきても、ご家族の生活費の約8年分程度にしかなりません。一般的なご家族の生活費は40歳代の方の月々平均が29万円(年間348万円)。また、子供1人あたりの教育費が公立で1000万円、私立で2000万円にもなります。さらに住居の維持費、葬儀代、相続税などお金は常に必要になります。現在、25秒に一人が亡くなっており、「万一」は誰にでも起こりうることなのです。今行っている準備だけで、大切なご家族を本当に守れますか？



POINT



マンション経営は老後の生活を支える「私的年金」になります。

年金だけに頼らず、家賃収入を確保することが安心ではないでしょうか？

定年後のゆとりある生活には夫婦2人で毎月37.9万円必要と言われていす。ただし、実際の年金収入は月23万円なので、毎月14.9万円も足りません。今後、年金支給年齢の引き上げ、年金支給額の減額、社会保障負担額

の増大などが予想されています。定期的な「家賃収入」を年金+アルファの収入とすることで、年金だけに頼った不安な生活ではなく、ゆとりある老後生活を送ることができるのです。

POINT

マンション経営は「生命保険の効果」があります。

もしものことがあっても、ローン残債は保険で完済されて、ご家族には家賃収入が入ります。

住宅ローンを利用してマンションを購入した場合、「団体信用生命保険」に加入することになります。これは、住宅ローンの返済途中に死亡・高度障害の状態になったときに、保険会社が住宅ローン残債を支払うというも

のです。結果、残されたご家族には無借金のマンションが残り、そこから毎月家賃収入を受け取ることもできますし、売却によってまとまった現金を保険金代わりとして受け取ることもできます。



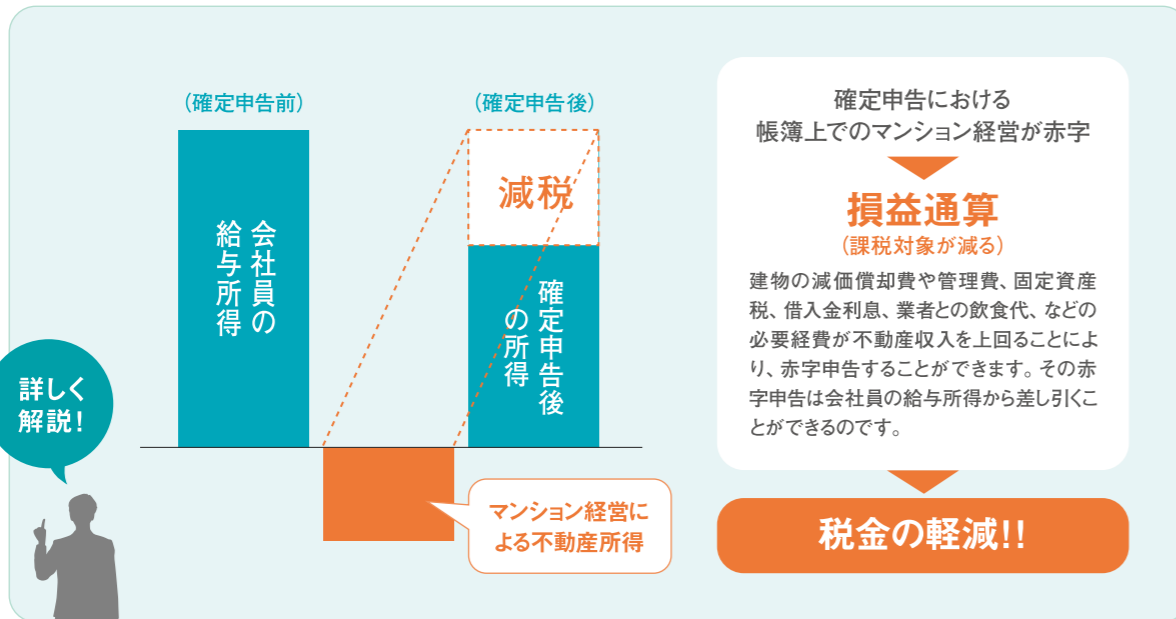
3. 節税効果があります。



賢いサラリーマンが行っている節税術

資産家だけではありません。賢い会社員の方々はマンション経営で節税しているのです。

本当の資産家は見栄えやステータスだけで高級車やマンションを購入しているわけではありません。購入代金を経費として計上することによって資産を守っているのです。資産を増やすには「稼ぐ」だけでなく、支出を「減らす」ことも一つの手段です。



4. インフレ対策になります。



現金の貨幣価値が目減り

日本における過去40年間のインフレ率は3%です。

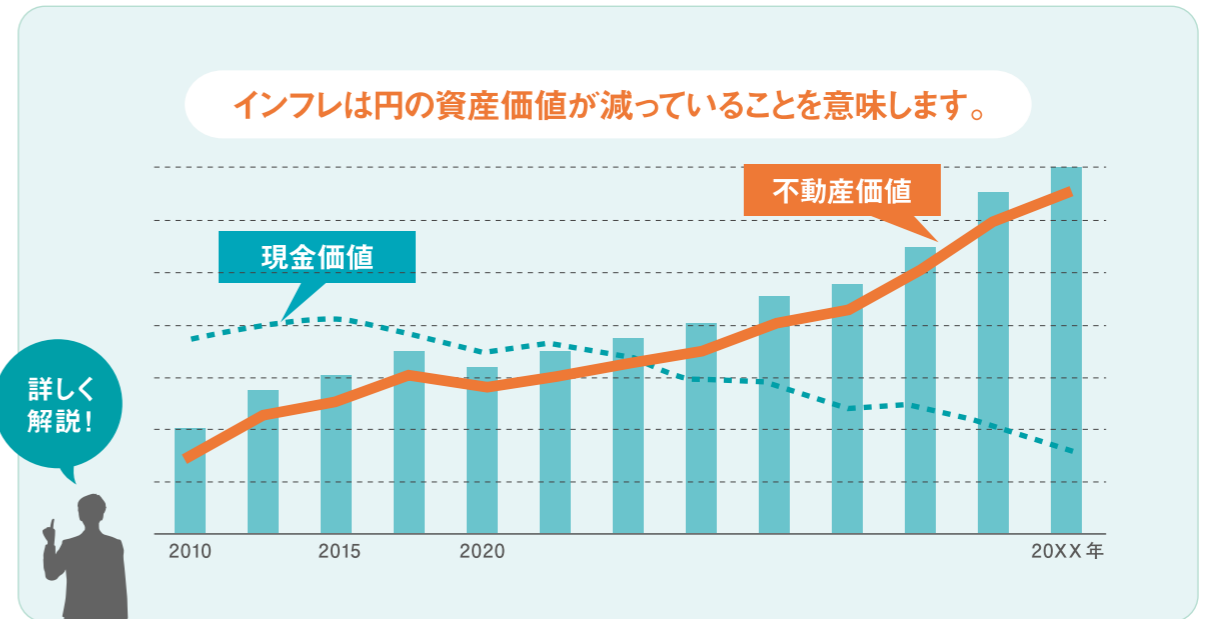
過去40年間のインフレ率は3%です。現在1000万円のものがあったとして、インフレ率3%の状況下では…

10年後には1343万円

20年後には1806万円

30年後には2427万円

もの金額を用意しなければ購入できなくなってしまうのです。今手元にあるお金を仮に使わなくても、年々お金の価値は減少していくことを知っておいてください。



POINT



マンション経営で“所得税・住民税の減税”も期待できます。

マンション経営にかかわる費用は確定申告で経費として計上することができます。そこで赤字になった場合には、その分を給与所得から差し引くことができます。

会社員の方は、お給料から「住民税」と「所得税」が差し引かれています。ただし、マンション経営をすることで、減税につながります。マンション経営時に発生する借入金利息、管理費、固定資産税等々を必要経費として確定申告で計上できるからです。

POINT

マンション経営は“インフレ時代の資産形成”になります。

インフレになり物価が上昇すればマンションの価値、家賃上昇も見込めます。

インフレになると、物の価値が相対的に上がり、現金・預貯金の貨幣価値は目減りしてしまいます。しかし、マンション経営であれば、物価が上昇すればマンション自体の価値や家賃の上昇も見込めるため、時代に合った収入が得られます。さらに、お金の価値が下がるということは、当初借り入れたローンの金額自体の価値も下がるので、圧倒的に有利に資産形成できるのです。



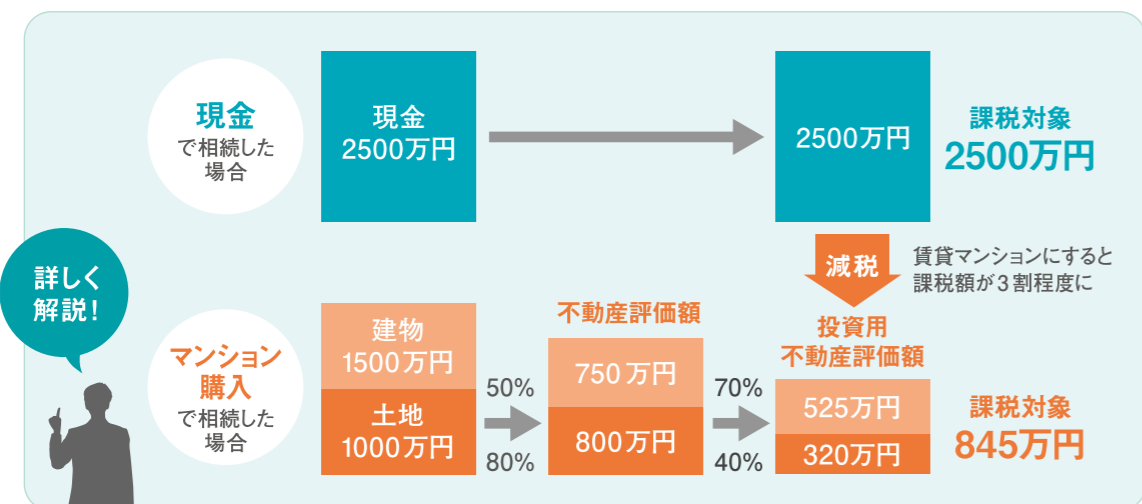
5. 相続税の減税ができます。



親しい家族間で多発する相続トラブル

相続税基礎控除が大幅に減額になり、相続税対象者は増加。
また、相続額が5000万以下の場合、実に10人に7人が揉めています。

2015年より、相続税の基礎控除が5000万円+1000万円×法定相続人数(改正前)から3000万円+600万円×法定相続人数(改正後)に変更になりました。例えば、妻と子供2人の世帯を例にとってみると、改正前であれば8000万円以内の相続であれば、相続税が非課税であったのに対して、改正後はその8000万円の非課税枠が4800万円まで大幅に縮小してしまうのです。つまり、非課税枠が減少したことによって、今後、相続税を支払う人たちが増加することになるのです。相続税は一部のお金持ちだけの話ではなくなってきています。



POINT



マンション経営は“相続税対策”になります。

現金や生命保険と比較すると
マンション経営は大きな相続税対策に!

相続時、現金や有価証券の課税対象額は額面の100%で評価されてしましますが、マンションの場合、そしてそのマンションをさらに賃貸すること(つまりはマンション経営)で、相続税評価額を約4割程度に圧縮することができます。

マンション経営 Q&A

マンション経営はメリットばかりではなく当然デメリットもあります。
皆さんから寄せられる代表的な質問をQ&A方式で掲載していきます。

Q1 建物が古くなると家賃が下がるのでは??

確かに家賃は下がる可能性はありますが、立地条件をしっかりと選定することで、そのリスクを回避することができます。地方の人口は減少傾向にある中で、東京を中心とした首都圏における人口は一極集中で伸び続けています。

●「東京都内」と「主要都市」における単身者向け住戸(30㎡未満の住戸)年間平均賃料相場

| | 東京23区 | 名古屋市 | 福岡市 |
|-------|------------|-----------|-----------|
| 2022年 | 97,437円/月 | 62,379円/月 | 58,476円/月 |
| 変動率 | ↑ 106.6% | ↓ 93.1% | ↑ 100.6% |
| 2024年 | 103,914円/月 | 58,120円/月 | 58,833円/月 |

※シングル向き賃貸物件の掲載物件平均賃料より

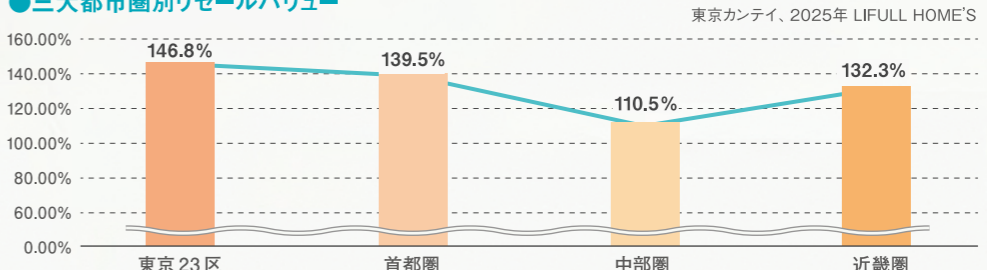
上記のグラフからも分かるように、エリアによって賃料が上昇傾向にある場所もあります。首都圏のマンションの場合、最寄り駅まで徒歩10分以内、主要都市駅まで30分圏内でアクセスできる立地であれば、例え古くなっても家賃は非常に下がりにくいのが現状です。
新日本地所では、立地条件に優れ、なおかつハイグレードな物件をご紹介させていただいております。きちんとマンション選定をすることでマンション経営を安心して始められるのです。

Q2 建物が古くなるとマンション自体の価値が下がるのでは??

資産価値が下がらない物件を選ぶには?

エリア選定はマンション経営にとって大切なことです。その中でも特に東京23区(横浜、川崎)は人気があり、資産価値が落ちにくいといわれています。

●三大都市圏別リセールバリュー



| | 徒歩5分以内 | 6~10分 | 11~15分 | 16~20分 | 21分以上 | バス便 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 東京23区 | 140.8% | 134.3% | 123.5% | 120.7% | 110.3% | 113.6% |

東京カンテイ調べ

2010年4月~2013年3月に新築分譲されたマンションが、2021年4月~2022年3月に中古マンションで流通した時の坪単価を駅からの所要時間ごとに距離別で比較し、価格維持率を示したものです。2010年4月~2013年3月までの新築分譲価格と10年後の中古価格がどの程度変動しているのかを、新築時を100%として表した「リセールバリュー=再販売価格」です。

新日本地所では、資産価値の最も落ちにくい“首都圏エリア”に的を絞り、好立地の物件のみをご提案させていただいております。



Q3 購入した物件の入居者が 見つからない心配はないですか？

入居者がいるかいないかというのは、マンション経営の一番の大きなポイントとなります。入居者がいないと賃料が入らないので、毎月のローン返済をオーナー様に全額ご負担いただく形となります。ただし、弊社ではそのオーナー様の空室リスクを保全するために「家賃保証システム」もご用意しております。こちらのシステムをお選びいただくことで、入居者がいなくても毎月定額の賃料をお振込みさせていただきますの

で、毎月のランニングコストは若干増えますが、安定した賃料収入を毎月確保することができます。また、当社が首都圏でかつ、単身者用マンションにこだわって物件を紹介している理由は入居者の安定確保のためです。需要と供給の関係上、都心部でかつワンルームに的を絞ってマンション経営することにより、空室リスクを最大限に避けることができます。

●東京都の単身者人口とワンルーム戸数

| 年 | 単身者人口 | ワンルームマンション戸数 |
|-------|--------------|--------------|
| 2015年 | 316万人 | 29万戸 |
| 2020年 | 362万人 | 32万戸 |

46万人増加 3万戸増加

東京都内の単身者人口362万人に対してワンルームマンションの総戸数は32万戸。さらに、単身者人口は5年間で46万人も増加しているにもかかわらず、ワンルームマンションの戸数は3万室増にとどまり、**需要過多の状況が続いていることがわかります。**

●ワンルームの供給戸数は頭打ち

| | |
|----------------|--------|
| 2016年ワンルーム供給戸数 | 7,028戸 |
| 2017年ワンルーム供給戸数 | 6,074戸 |
| 2018年ワンルーム供給戸数 | 7,816戸 |
| 2019年ワンルーム供給戸数 | 5,977戸 |
| 2020年ワンルーム供給戸数 | 6,260戸 |
| 2021年ワンルーム供給戸数 | 6,028戸 |
| 2022年ワンルーム供給戸数 | 5,961戸 |
| 2023年ワンルーム供給戸数 | 4,796戸 |

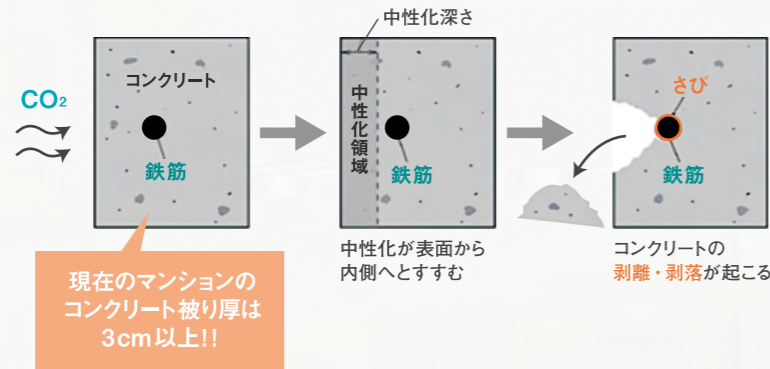
平均 6,240戸

2006年から約5万戸のワンルームマンションが首都圏に供給されてきました。しかし、近年東京都内の「ワンルーム規制」によりワンルーム供給が停滞し、**2009年以降は年間約6,000戸ペースと減少傾向になっています。**

Q4 マンションの寿命は何年？

マンションの強度が落ちる原因は、鉄筋を覆うコンクリートが中性化し、それが鉄筋まで達したときに錆びやすくなることです。コンクリートが中性化していく速度は1cm進むのに30年かかります。そして、昭和56年の耐震基準法の改正により、コンクリートの厚さは3cm以上と定められたので、**理論上ではマンションの**

寿命は90年以上ということになります。 それに加えて、新日本地所が提供するマンションは壁（コンクリート）にタイルを貼り、その点検・管理・修繕等を行うことでさらにコンクリートの中性化を遅らせておりますので、お客様は安心して高品質な物件をお選びいただけます。

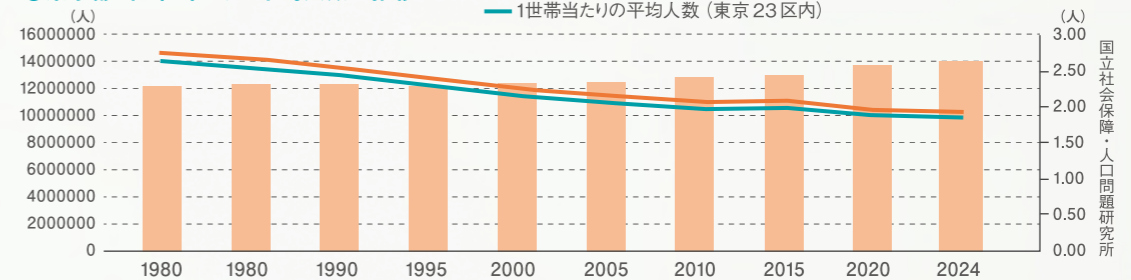


Q5 日本の人口は今後減っていくのでは？

確かに、日本全国で見ると人口は減少傾向にありますが、首都圏における人口は今後も増加傾向にあります。特に単身者世帯に関して、2045年には全体の53.9%に及ぶといわれており、単身者世帯は今後も増加の一途をたどるという統計結果が既にでています。（東京都の統計より）1世帯当たりの平均人数に関して

は下がり続け、既に2人を割り込んでいる状況です（初婚年齢の上昇・離婚の増加など）。つまり、ワンルーム入居者のターゲットとなる単身者世帯が今後も増え続け、それと同時に1世帯当たりの平均人数も下がり続けているため、単身者世帯の賃貸マーケットは今後長期に渡って安定した入居需要が見込めるのです。

●東京都1世帯当たりの平均人数の推移



●平均初婚年齢の推移

| | 夫（歳） | 妻（歳） |
|-----|------|------|
| 令和2 | 31.0 | 29.4 |
| 令和3 | 31.0 | 29.5 |
| 令和4 | 31.1 | 29.7 |
| 令和5 | 31.1 | 29.7 |

●都道府県別平均初婚年齢

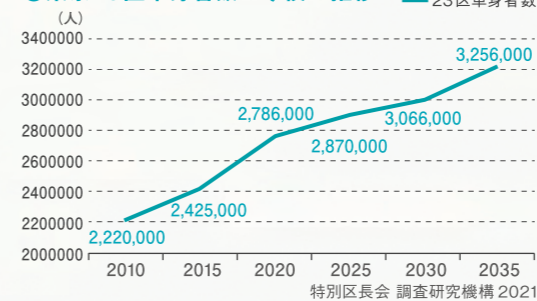
| | 夫（歳） | 妻（歳） |
|-----------|-------------|-------------|
| 北海道 | 30.6 | 29.4 |
| 埼玉 | 31.7 | 30.1 |
| 千葉 | 31.4 | 29.9 |
| 東京 | 32.3 | 30.7 |
| 神奈川 | 31.8 | 30.3 |
| 愛知 | 31.0 | 29.2 |
| 大阪 | 30.9 | 29.7 |
| 福岡 | 30.8 | 29.7 |

●都道府県別離婚件数ランキング

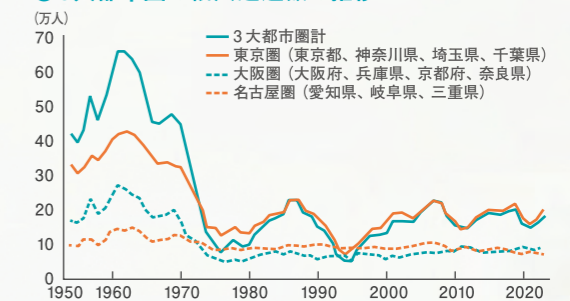
| | 都道府県 | 件数 |
|------|------------|---------------|
| 第1位 | 東京都 | 20,016 |
| 第2位 | 大阪府 | 14,556 |
| 第3位 | 神奈川県 | 13,343 |
| 第4位 | 愛知県 | 10,697 |
| 第5位 | 埼玉県 | 10,928 |
| 第6位 | 千葉県 | 9,151 |
| 第7位 | 北海道 | 8,629 |
| 第8位 | 福岡県 | 8,512 |
| 第9位 | 兵庫県 | 8,060 |
| 第10位 | 静岡県 | 5,028 |

厚生労働省・人口動態統計

●東京23区単身者数の今後の推移



●3大都市圏の転入超過数の推移



●都道府県別転入超過数



総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告 2023年（令和5年度）結果

Q6 もし地震が起きたらマンションは大丈夫?

1981年(昭和56年)に「新耐震基準」が施工され、それ以降に建築された建物は耐震性に非常に優れています。1995年の阪神淡路大震災では、1981年(昭和56年)以前に建築された建物に比べ、1981年(昭和56年)以降に建てられた「新耐震基準」の建物の被害はごく僅かでした。東京カンテイの「阪神淡路大震災マンション被害調査報告」においても、ワンルームマンションの被害事

例は皆無となっております。2011年(平成23年)の東日本大震災でも新耐震基準のマンションで倒壊してしまった事例はありません。建物の中でも、特にワンルームマンションに関しては、ファミリーマンションに比べると、柱と壁の密集した規則的な作りになっておりますので、そもそも非常に耐震性に優れた建築といえます。

●東日本大震災と阪神・淡路大震災の比較(表中 上段:棟数 下段:%)

| 調査対象 | 東北6県+関東1都6県 | | | | | 阪神・淡路大震災(関西圏) | | | | |
|-------------|-------------|-------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 大破 | 中破 | 小破 | 軽微・損傷無 | 総計 | 大破 | 中破 | 小破 | 軽微・損傷無 | 総計 |
| ~昭和46年 | 0 0.00% | 0 0.00% | 41 2.65% | 1,507 97.35% | 1,548 100% | 31 8.47% | 18 4.92% | 22 6.01% | 295 80.60% | 366 100% |
| 昭和47年~昭和56年 | 0 0.00% | 10 0.13% | 202 2.71% | 7,248 97.16% | 7,460 100% | 42 2.32% | 49 2.71% | 158 8.72% | 1,562 86.25% | 1,811 100% |
| 昭和57年~ | 0 0.00% | 34 0.09% | 941 2.52% | 36,382 97.39% | 37,357 100% | 10 0.32% | 41 1.33% | 173 5.61% | 2,860 82.74% | 3,084 100% |
| 総計(単位:棟) | 0 0.00% | 44 0.09% | 1,184 2.55% | 45,137 97.36% | 46,365 100% | 83 1.58% | 108 2.05% | 353 6.71% | 4,717 89.66% | 5,261 100% |

(社)高層住宅管理業協会

(株)東京カンテイ

地震によるマンション被害は建物の規模や構造だけではなく、様々な要素が絡むので過去のデータだけで判断することは難しいですが、現在の「新耐震基準」の建物であれば、非常に安全性が高いといえます。また、それでも地震が心配な方には、地震保険(年間¥5000程度)のご用意もございますので、ご安心ください。

Q7 もし火災が起きたらマンションは大丈夫?

物件をご購入いただく際に、オーナー様には火災保険にご加入いただきます。またそのお部屋に住む入居者様にも火災保険に必ずご加入いただきますので、火災保険に関しましては、オーナー様と、入居者様でダブルでご加入いただく形となります。

火災事故復旧工事効果

保険金(収入) ¥7,000,000 — 復旧費用(支出) ¥4,450,000 = 収支差額 ¥2,550,000

1. 入居者保険(¥4,500,000)
- ・建物損害保険金(¥2,300,000)
 - ・臨時費用保険金(¥400,000)
 - ・失火見舞費用保険金(¥320,000)
 - ・家財損害保険金(¥1,350,000)
 - ・残取費用保険金(¥130,000)
2. オーナー保険(¥2,500,000)
- ・建物損害保険金(¥750,000)
 - ・臨時費用(¥910,000)
 - ・失火見舞費用(¥840,000)

1. リノベーション費用(¥3,800,000)
2. 階下への支払い費用(¥650,000)

1. 入居者の受取金(¥1,450,000)
2. オーナー様の受取金(¥1,100,000)
- + フルリフォームによる賃料アップ!



もし、この火災が木造アパートで起きていたら、全焼もあり得るでしょう。このように、火災における事故が万が一あったとしても、鉄筋コンクリート造りのワンルームマンションであれば、被害を最小限にとどめることが可能です。そして、きちんと火災保険に加入していれば、復旧作業は全額保険で賄うことができます。さらに、復旧作業を差し引いても、オーナー様、入居者様に見舞金を残すことも可能です。

Q8 ローンが支払えなくなったら?

ローンが支払えなくなるというケースは「空室が何か月も続いてしまい、貯金が底を尽きた」という状況が考えられますが、空室が何か月も続くということは、需要と供給の関係上考えにくいです。

その上、銀行がお客様の勤務先、勤続年数、業種、収入額等を厳しく審査し、物件自体も投資対象として

適格かどうか(家賃相場、価格、賃貸需要など)調査した上でローン貸出しているため、こういった事態はほとんど起こりません。

つまり、マンション投資は金融機関から厳しい物件の審査としっかりとした返済能力を認められた人のみが見られる投資なのです。

例えば投資物件に積極的なオリックス銀行においては、2024年3月末のデータでは、投資マンションローンを含めた全ての貸出金残高は2兆2,592億円にも登ります。4年間で約1,080億円以上も積み増していますが、**不良債権の比率は全体で0.22%**と非常に低いのが実状です。つまり、**大多数の人は普通に支払いが出来ているのです。**

賃貸経営に関するご相談、お見積り、お問い合わせはこちら

☎03-5786-1071 受付時間 10:00~20:00 (土・日曜、祝祭日除く)

新日本地所

