

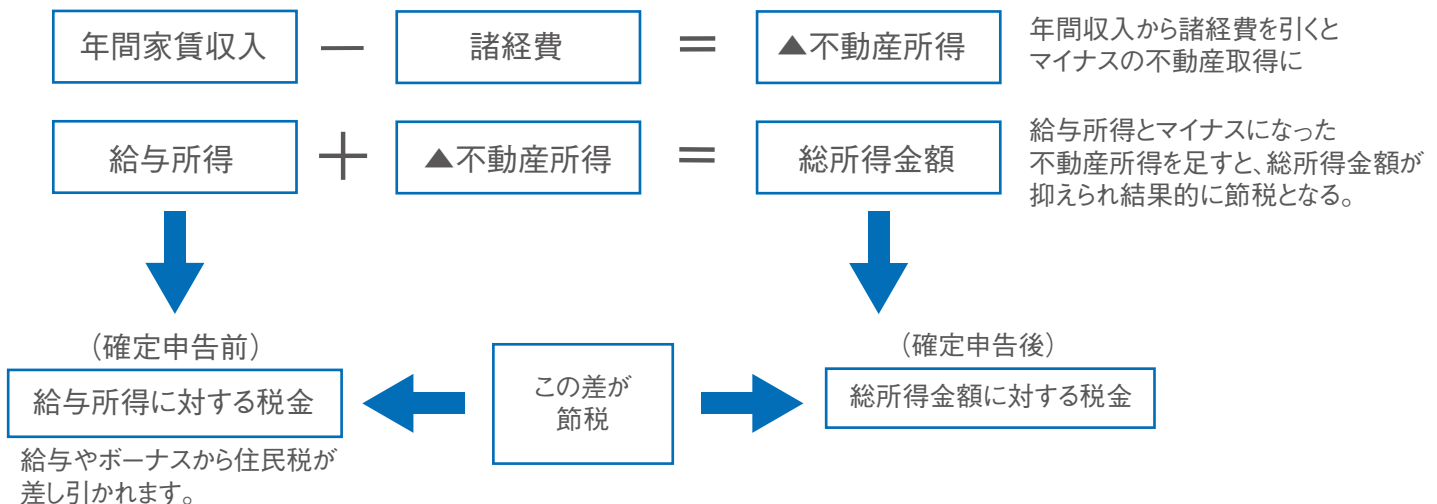


1. 節税としてのメリット

不動産所得は諸経費が認められる所得の一つです。この代表的な諸経費が減価償却費、ローン支払利息（建物借入金部分のみ）、管理費、固定資産税です。

家賃収入からこれらの諸経費を差し引くと、不動産所得は帳簿上赤字になることが多くあります。

給与所得の黒字と、この不動産所得の赤字を合わせると、課税所得が減少したとされ、確定申告時に納め過ぎていた税金が還付されます。さらに所得に基づいて決定される住民税も減額され、節税効果が見込めます。



諸経費とはどのようなものがあるの？

・減価償却費

建物の経年劣化については、毎年減価償却費として経費計上できます。

・借入金利息

借入金の利息部分は経費計上できます。

・租税公課

土地・建物に対する固定資産税・都市計画税、不動産取得税など

・損害保険料

火災保険料、地震保険料など

・管理費

建物の管理費、修繕積立金や管理委託費など

・修繕費

建物・付属設備の修理、リフォーム代など

※上記は、経費計上出来る項目の代表的なものを記載しております。

※諸経費について、領収書、明細書、証明書の掲示が必要な場合があります。

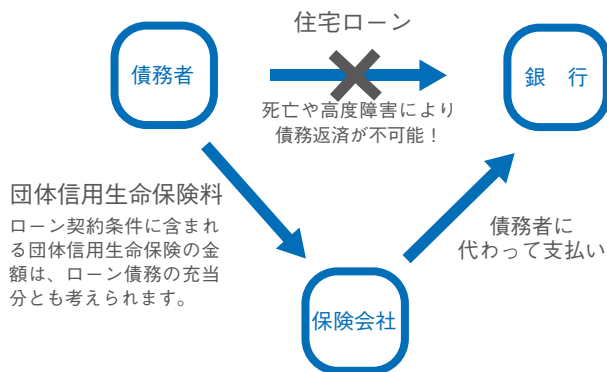
※諸経費は全てが認められるわけではないので、不明な点は税理士や税務署等にご相談ください。

※確定申告の作成は、税理士法上、本人もしくは税理士しか行うことが出来ません。

2. 生命保険としてのメリット

ローン契約時に加入する団体信用生命保険で、万が一の場合にはローンを完済。
ご家族がマンションを相続して所有することができ、安心して暮らすための保障として有効です。

団体信用生命保険の仕組み



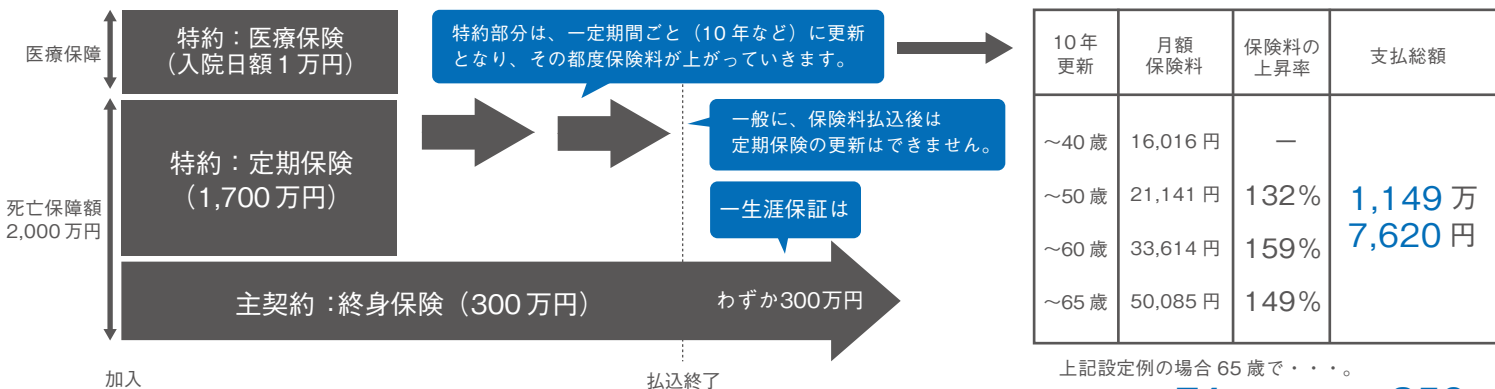
- **メリット1 セカンドライフ対策として**
保険料は月々の支払いの中に含まれ、ローン完済後は賃料収入がセカンドライフの収入源としての役割を果たします。
- **メリット2 ご遺族への保障として**
万が一のときには、賃料収入がご遺族への保障としての役割を果たします。
- **メリット3 死亡保障として**
万が一のとき(死亡・高度障害)には、生命保険会社の死亡保障の代わりに実物資産のマンションが残る。又は売却して現金化できる。

マンション経営は生命保険の代わりといって過言ではありません。

一般の生命保険(定期付終身保険)は保険料の支払いが家計の負担になります。しかも、人が60歳まで生存する確率は90%以上といわれますが、60歳まで支払う保険料はほとんどが掛け捨てになり、公益財団法人 生命保険文化センターの調査によれば1世帯あたりの保険料は平均で年間40万円以上とされています。
つまり一生涯で1,000万円~1,500万円の保険料を支払っているという計算です。

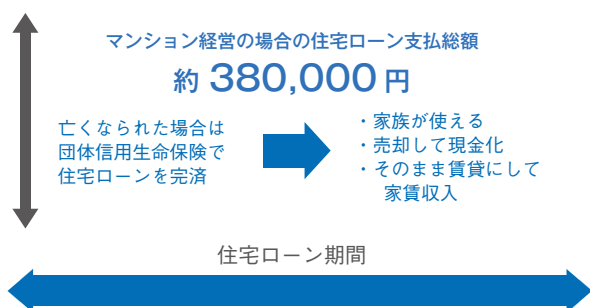
保険料負担の違い

(例) 30歳男性 (主契約) 終身保険: 300万円 (特約) 定期保険: 1,700万円 医療保険: 入院日額1万円



マンション経営の場合

(販売価格2,000万円、住宅ローン1,990万円、金利2.00%、住宅ローン期間35年、月々のローン支払い65,908円、手取り家賃65,000円と想定)



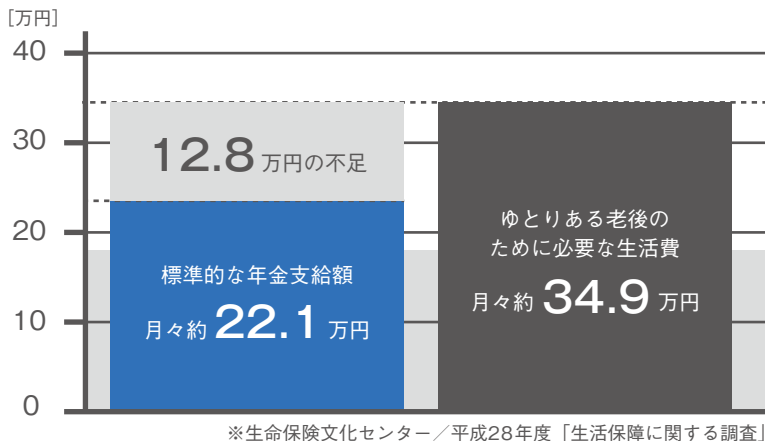
	一般の生命保険	マンション経営のための「団体信用生命保険」
相続税を考えた場合	現金に対してまとも課税される	相続税評価額に対して課税されるため大幅に安くなる
数十年後に受け取る保険金は	インフレによる目減りをまともに受ける	不動産はインフレにスライドして価格は上がっていく
毎年の確定申告による控除は	わずか5万円	金利、減価償却など相当な経費を申告でき、大きな節税が図れる
加入時には	書類審査以外に尿検査や心電図など面倒	書類審査のみ

※ 上記は概算例になり、特定の保険契約を指すものではありません。
※ 保険契約に関しては加入保険の内容により異なりますので、詳しくは保険会社にお問い合わせください。

3. セカンドライフ対策としてのメリット

長期にわたり家賃収入を得ることができるマンション経営は、セカンドライフの収入源として活用することができます。公的年金の不足分を補い、ゆとりある老後の実現に大きく貢献します。

高齢夫婦 2 人の収入と支出の現状



定期的な家賃収入がセカンドライフの収入源になります。生活保険文化センターより、老後の最低日常生活費は平均22.0万円、ゆとりある生活を送るには夫婦で月額34.9万円が必要と発表されています。それに対して平成28年度の厚生年金は月額約22.1万円、現時点の平均で比較しても12.8万円不足します。そこで、マンション経営をすれば、安定した家賃収入を確保でき、ゆとりある老後生活の助けになるのです。

定年退職後に必要とされる生活費

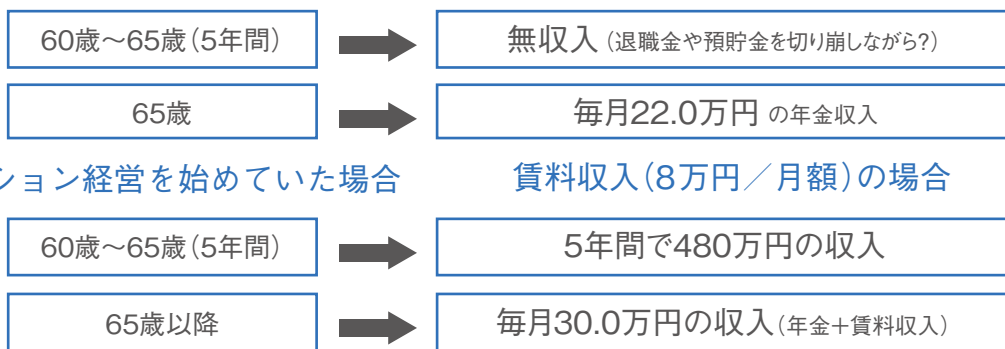
老後に必要な生活費	22.0 万円	×	25 年間	=	6,600 万円
	毎月の生活費		退職後の余生期間		生活費の総額
平均年金受給額	22.1 万円	×	25 年間	=	6,630 万円
	毎月の生活費		退職後の余生期間		生活費の総額
ゆとりある生活費	34.9 万円	×	25 年間	=	10,470 万円
	毎月の生活費		退職後の余生期間		生活費の総額

ゆとりある生活を送る為には **3,840 万円不足**

※生命保険文化センターの平成28年度「生活保障に関する調査」を元に計算しています。

家賃収入が老後のセカンドライフを支えます。

例＜60歳で退職した場合（高齢無職世帯／夫婦）＞



入居者がいる限り家賃収入は一生涯！

※賃料収入は将来に渡り保証するものではありません。景気変動等により変動することがあります。
 ※自分で賃貸した場合、空室の発生以外に家賃の不払いなどの未回収リスクがあります。
 ※賃貸契約更新時、もしくは賃借人の入れ替わり時に賃料が改定される場合があります。

4. 相続税としてのメリット

不動産の相続税の課税評価は原則として相続税評価額によって行われます。

マンション経営の場合、家屋(固定資産評価額)の50%、土地は公示価格(路線価)の80%程度で評価されます。

また第三者に賃貸した場合、家屋部分は通常の評価額から借家権割合の30~40%を差引き、土地の部分については借家権割合×借地権割合の60~70%ほど低くなり、相続不動産の相続税評価額が、現金・預金と比べて低くなった場合には、それだけ相続税額が相対的に軽減され節税効果となります。

現金の相続税評価額と不動産の相続税評価額の比較



土地の評価

相続時の土地評価額は路線価にて計算します。
路線価は公示地価の8割と決められています。
800万円×0.8=640万円
640万円×[1-0.6×0.3×1]=524.8万円
小規模宅地等の特例が適用
524.8万円×50%=**262.4**万円

建物の評価

相続時の建物の評価額は市町村が定める「固定資産税評価額」と同じです。
だいたい、購入金額の50%~60%くらいになります。
1,200万円×50%=600万円
600万円×(1-0.3×1)=**420**万円
土地評価 建物評価
262.4万円+420万円=682.4万円
現金と比べると、だいたい1/3の評価になるので、大幅な相続税の節税になります。

相続時精算課税制度も活用もできます

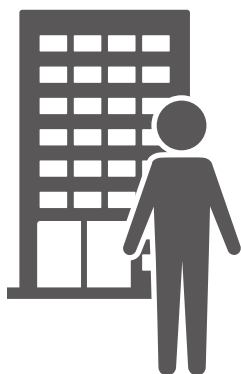
現マンションオーナー
(相続人)

現金 **2,500**万円まで非課税

子ども・妻など
(被相続人)

相続時精算課税制度を利用し、
被相続人へ生前贈与

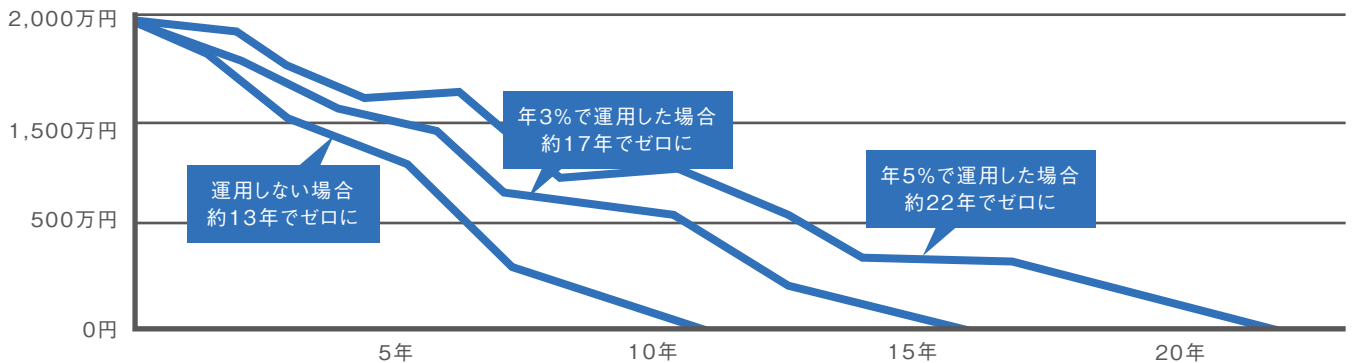
ワンルームマンション(賃貸用)であれば、
2,500万円は3分の1程度の評価額になる
ので3戸程度までは、相続時精算課税
制度の特別控除額内になります。贈与を
受けた方は、当然賃料収入を得ていく
ことが可能です。



5. 利回りとしてのメリット

効率の良い投資をする上で判断基準となるものが「利回り」です。マンション経営の場合、家賃収入を利子・配当と見立てると、ほかの金融商品と比べて高利回りな商品となります。また経済状況や為替相場の変動に影響されにくい点も挙げられます。短期的に高い利子や配当の金融商品がある中で、マンション経営は長期的に安定した商品と言えます。

2,000万円(退職金)を毎年約150万円(毎月約12.5万円)切り崩した場合の運用利回り別資産額推移



銀行預金と比べて高利回り

利回りとは、自分の資産(貯金)から、年間で生み出される利益(利子)のことです。マンション経営においては、購入したマンション(資産)から得られる家賃(利益)がどれぐらいかを表しています。

マンション経営は普通預金や他の金融商品と比べて、高い利回りがあり、安定した収入が得られるのが魅力です。

商品名	予想利回り	2,000万円を預けた時の年間利率収入	特徴
普通預金	0.001%	200円	多くの人が扱う金融商品。元本の確保が重視され、安全性が高いが利子が少ない。定期預金は期間が定められ、途中解約すると利率が低くなる。
スーパー定期300	0.025%	5,000円	
外貨普通預金(米国ドル)	0.010%	2,000円	円を外国のお金(ドルやユーロなど)に両替して銀行に預金をする。日本の預金に比べると高金利である場合が多いが為替リスクがあり、また手数料もかかる。
外貨普通預金(ユーロ)	0.001%	200円	
個人向け国債(固定5年)	0.05%	10,000円	国が発行する債権を個人投資家に買い易くしたもの。満期前に解約しても元本割れはないが、金利は低い。
マンション経営	4.8%	960,000円	金融機関が融資してくれる場合が多いから、少ない自己資金で投資できる。急激な経済状況の変動に強い。

例) 2,000万円の物件を家賃8万円で貸した時の予想利回り(必要経費や管理費は含まれない単純利回り) $(8万 \times 12ヶ月) \div 2,000万 \times 100 = 約4.8\%$

効率のいい積立預金として

毎月1万円を30年間貯蓄していても360万円にしかなりません。1000万円を貯めようと思ったら83年もかかります。

これでは年金問題や雇用問題・様々な税金の増税など、今後に向けての対策が全然間に合いません。銀行に大きなお金を預けていてもほとんど利息はなく、ペイオフにより、元本の確保さえ難しい時代です。

家賃収入とローン返済額とのわずかな差額で支払いができ、ローン完済後は、家賃収入が(今まで返済にあてていた分)そのまま毎月の収入となります。少ない自己資金で着実に、効率よく資産を形成することが可能です。

※上記は賃料収入が得られている場合の内容・利回り計算となっております。(概算例)

※賃料収入は将来に渡り保証するものではありません。空室や、家賃の改定などにより、利回りが減少することがあります。