



マンション経営

BEGINNER's BOOK

- “いま” から始める新しい人生の形 -

O■E BOX

Contents

1. 東京とマンション経営 p.1～

- 注目が集まる街、東京
- 東京を中心に集う単身世帯
- 知っておきたい今のコト

2. マンション経営5つのメリット p.5～

- 家賃収入
- 実物資産
- 生命保険
- 節税効果
- 相続対策

3. サービス p.11～

- 仕入れから運用・売却までサポート
- エスティア
- エステートナビ
- ワンボックス

4. 最後に p.16～

- マンション経営の含み益





01

東京とマンション経営

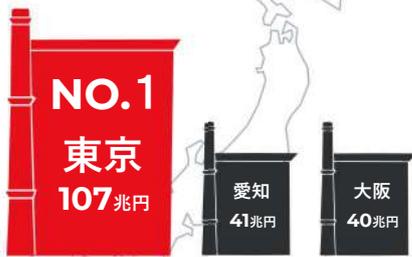


注目は国内だけでなく世界基準に——

2020年版・世界の都市総合力ランキング（通称：GPCI）にて世界主要48都市の中で、ロンドン・ニューヨークに次いで5年連続第3位となった「東京」。食事の魅力や都市空間の清潔さ、交通アクセスなど生活に直結する項目で高く評価を受けている東京は、経済的側面でも非常に注目されています。

日本の経済の中心、東京

年間総生産 ランキング



※内閣府 2018年度「国民経済計算（GDP統計）」内 県民経済生産より

不動産収入生活者 ランキング



※国税庁 2019年「国税庁統計情報」申告所得税「所得種類別人員」より「不動産所得」を「主たるもの」として申告した人数より。

年間旅客輸送量 ランキング



※国土交通省 2019年「貨物・旅客地域流動調査—府県相互間旅客輸送人員表」

東京の人気は世界基準へ

世界で最も魅力的な 大都市ランキング



※2021年大手旅行雑誌「コンデ・ナスト・トラベラー (Condé Nast Traveler)」 「世界で最も魅力的な大都市トップ10」より

世界で最も安全な 大都市ランキング



※2019年英誌エコノミスト (The Economist) 「世界60都市の安全度ランキング」より

不動産の 都市別投資額



※2019年JLL 「世界の商業用不動産投資額2019年上半期—投資活動が最も活発な10都市」より



安定した賃貸ニーズには確かな理由

我々が「一都三県の単身者用マンション」にこだわるのは、確かなニーズが見込めるから。大都市東京を中心とする一都三県では、内外の様々な事由により、今後も単身者用マンションのニーズが増加していくと考えられています。

一都三県は単身者ニーズが豊富

一都三県大学入学者



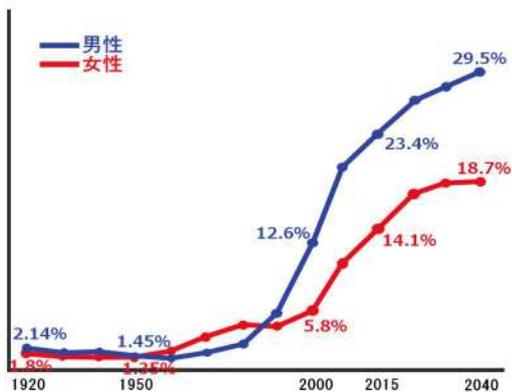
※2019年 国土政策局「企業等の東京一極集中の状況」より

一都三県大手企業数



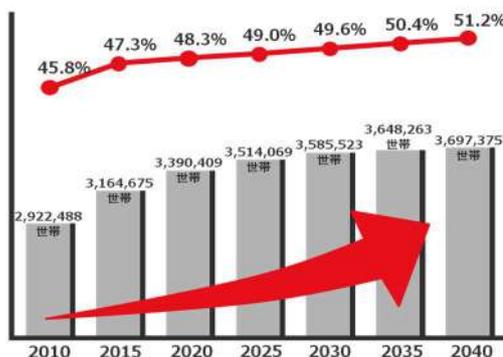
※国土政策局 2019年「企業等の東京一極集中の状況」より

50歳時未婚率



※2020年 国立社会保障・人口問題研究所「総務省統計局『国勢調査報告』」より

東京都の単身世帯数と割合



※東京都総務局統計部 2019年「東京都世帯数の予測」より

ワンルームマンションを取り巻く建築規制

地域環境の安定化を背景とし、東京都23区内で地域ごとにワンルームマンションを建築する際の規制条例を制定しており、これら地域ごとの住宅指導要項や条例などを指し、一般的に「ワンルームマンション規制」と呼んでいます。

一例 大田区の場合

- 総戸数15戸以上の建物の場合
 - ・専有面積25㎡以上
- 総戸数30戸以上の場合
 - ・用途地域に応じて40㎡以上の住戸を併設



供給戸数に制限があるため、**賃貸ニーズを確保しやすい。**

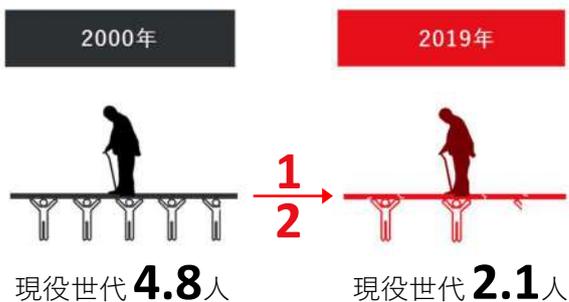


資産形成の必要性は高まるも、難しい時代へー

2019年の「老後2000万円問題」を皮切りに、個人による資産形成の必要性は政府主導のもと推進されてきました。しかしながら、少子高齢化による現役世代の保険支払額上昇や消費税引き上げ、物価上昇などを背景に、以前にも増して資産形成が「難しい」時代となっています。そこで、マンション経営は余力の生み出しづらい現代において「効率的に」「負担を少なく」行える資産形成手法として非常に注目されています。

📍 老後問題は”今”にも影響している

65歳以降1人に対する現役世代割合



※内閣府「令和元年版高齢社会白書」より

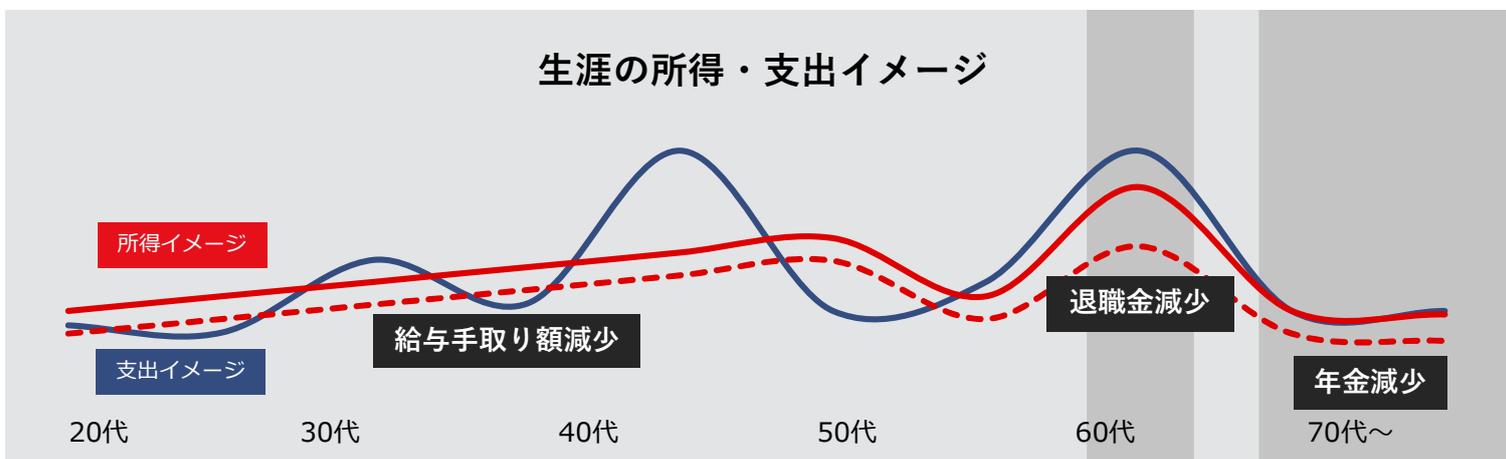
額面700万円の方の手取り収入



年収が変わらずとも、年金制度と税制変化により手取りは減少

※40歳会社員、専業主婦の妻と子供2人の想定による試算

生涯の所得・支出イメージ



結婚費用

平均
354.8万円

・婚約から新婚旅行までの全国平均額

※2017ゼクシィ調査より

住宅購入費

建売：
約 **3300**万円

・土地付注文住宅 3900万円台
・マンション 4200万円台

※住宅金融支援機構
フラット35利用者調査
(2016年度)より

生命保険費

約 **40**万円/年

・世帯別年間保険料40代

※公益財団法人
生命保険文化センターより

出産費用

約 **47**万円

・出産費用の総額
(入院料・室料差額・
分娩料・検査・薬剤料など)

※厚生労働省資料 平成27年より

教育費用

約 **930**万円

・幼稚園から高校まで
公立、大学のみ私立
の場合

※文部科学省資料 平成28年度より

老後の生活費

約 **35**万円/月

・ゆとりある老後
生活費の平均金額

※公益財団法人
生命保険文化センターより

介護費用

約 **8**万円/月

・介護保険受給者
1人当たり費用額

※公益財団法人
生命保険文化センター
平成27年度より

固定支出の圧縮と将来対策を同時に行っていくことが必須

家賃収入



長期的に安定した収入源。
私的年金の代用としても注目。

実物資産



実物があるという安心感。
インフレ時に有利な資産運用。

02

マンション経営のメリット

- 5つのメリットを1つの商品で実現 -

生命保険



万が一にも家賃収入付不動産
という資産をご家族に。

節税効果



所得税・住民税の還付で、さ
らに効率的に運用。

相続対策



相続税評価額の圧縮、資産分
配にも有効。

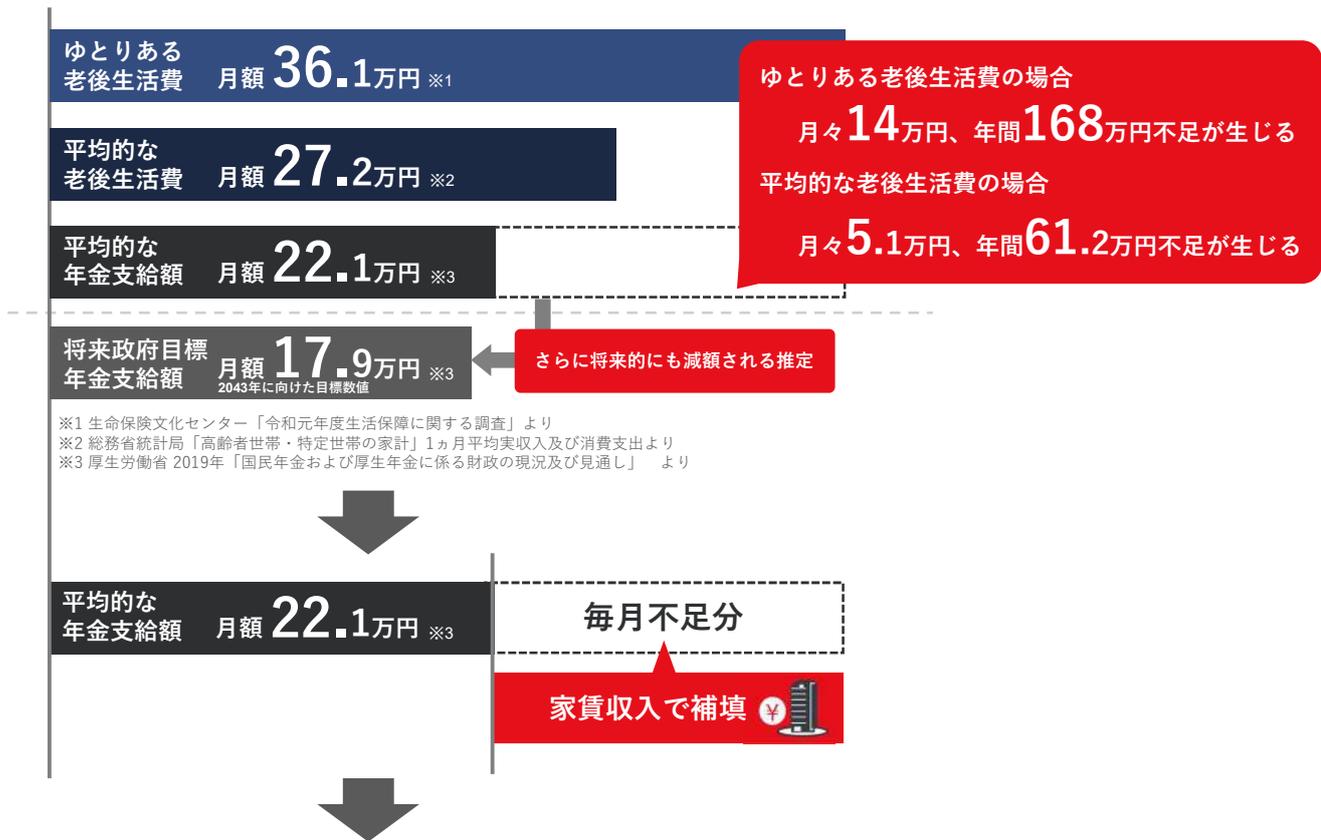
家賃収入



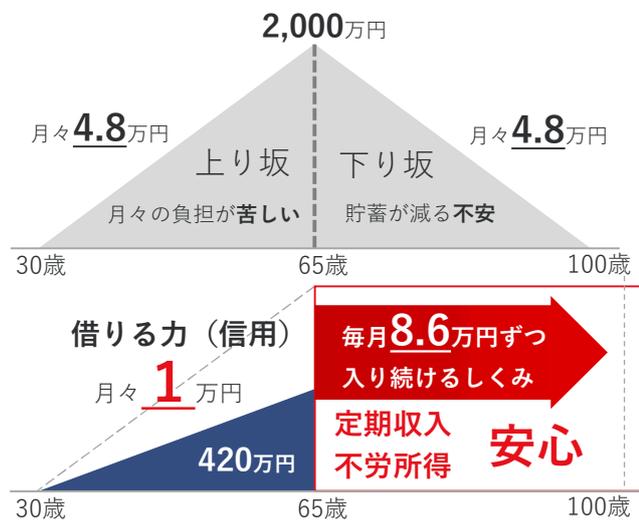
毎月の家賃収入が給与や年金以外の収入源に――

入居者がいる限り、長期的に安定した家賃収入が入ります。例えば老後に合わせたローン完済プランであれば、私的年金の代用として家賃収入を活用することも可能です。公的年金制度に対する不安が騒がれ、個人による資産形成の必要性を政府が謳う昨今において、長期で安定的な収入源となるマンション経営は有効な対策手段であるといえます。

📍 家賃収入が老後の生活資金にも



📍 お金は「貯める」から「働かせる」へ



※上記資料はご所有いただく際の条件や物件によって変動いたします。

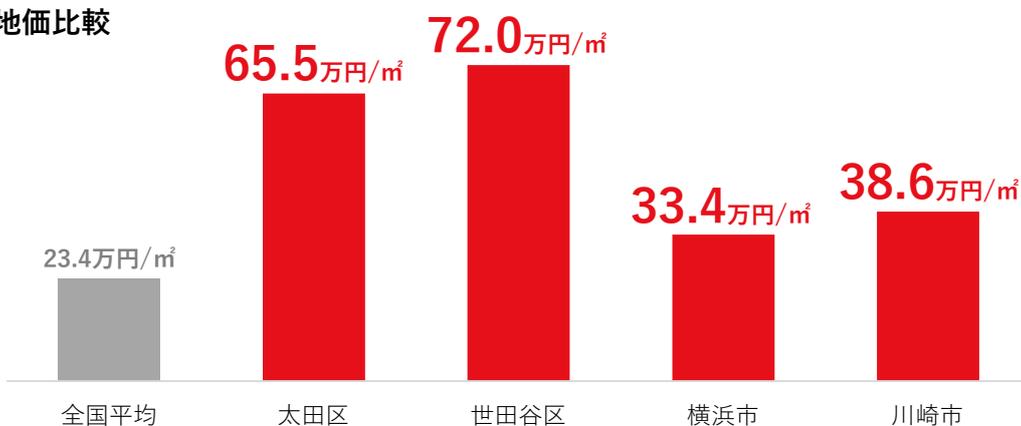


実物があるという安心感。インフレ対策にも

東京を中心とする一都三県は全国地価ランキングでも常に上位を占める場所です。そんな資産価値の元々高い場所に資産を持つということは、将来のリスクヘッジのみならず、再開発やニーズ上昇による資産価値の更なる上昇も見込めます。さらに、インフレの際には紙幣価値が下がる分、物の価値は上がりますので、現金も含めたトータルの資産づくりを考えた際にも非常に有効な手段であると言えます。

一都三県は全国と比較しても資産性が高い

公示地価比較



※国土交通省「令和3年地価公示」より当社作成

インフレ(物価上昇)時には実物資産の価値が高まる



実物資産



現金

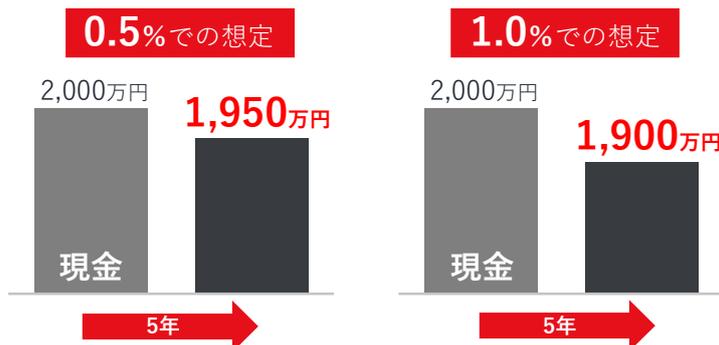


ペーパー資産

現金なら安心？現金の価値は変動する

▶ インフレ時の現金価値

年間物価上昇率・・・



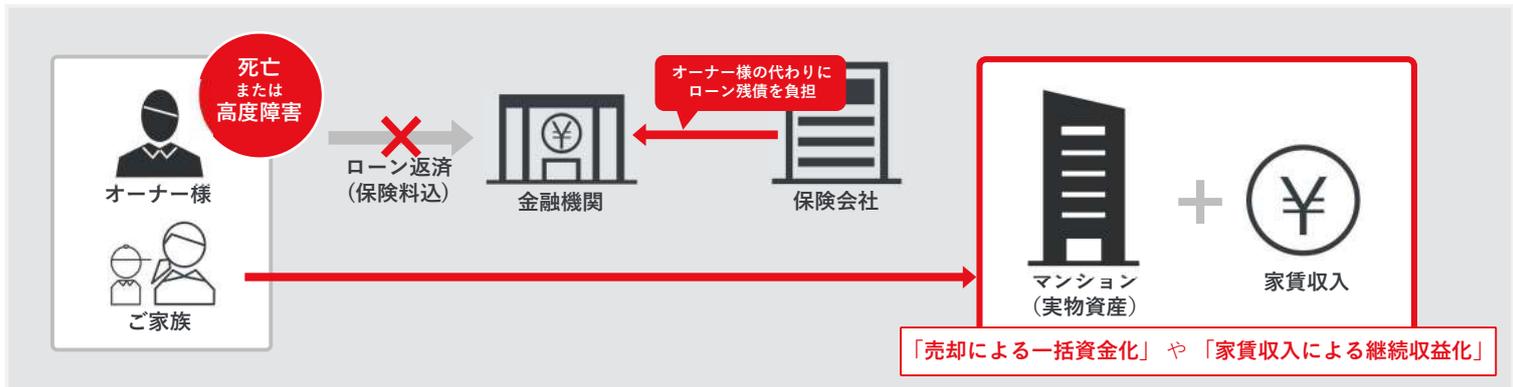
実物資産による資産地盤の強化で、安定した資産形成ができる。



万が一に、収入源と現物資産を残せる安心感

マンションを購入する際に組む不動産投資ローンには、団体信用生命保険の加入がセットになります。例えば、ローン返済途中でオーナー様に万が一のことが起こってしまった場合、不動産投資ローンの残債は0となり、ご家族には家賃収入と現物の不動産を残すことができます。また、保険料は月々の返済額に組み込まれるので、プラスで費用が発生する心配もありません。

団体信用生命保険の仕組み



マンション投資

団体信用生命保険 (Dream Plan)

人生100年時代対応

ローン返済額と家賃収入の差額

月々約 **10,000** 円

保障内容 (30歳から65歳までの35年で2300万円のマンション投資ローンを組んだ場合)

死亡保険：30歳～65歳⇒2300万円のローンがいつでも0円に (66歳以降、**実物資産+家賃収入**)

就業不能保険：30歳～65歳⇒病気で働けなくなったら86,000円/月の家賃収入 (66歳以降、**実物資産+家賃収入**)

年金保険：65歳～一生涯⇒年額103.2万円 (返済期間35年、受給期間**65歳以降一生涯**)

※保険会社により保障内容・金額は異なります。

一般的な保険

月々 **18,042** 円

保障内容 (30歳から65歳までの35年加入)

死亡保険：30歳～65歳⇒2,300万円 (66歳以降0円)

就業不能保険：30歳～65歳⇒病気で働けなくなったら100,000円/月の保障 (66歳以降0円)

年金保険：65歳～75歳⇒年額44.1万円 (払込期間35年、受給期間65歳以降10年)

※各種保険会社によるプランから当社作成。

内訳

5,356 円

2,686 円

10,000 円

さらに特約も充実



※ **がん**と診断された段階で

ローン残高が **0** 円になる

※ 所定の悪性新生物

がん特約付
団信

治ってもずっと **0** の人気商品

※1

□ 2人に1人ががんになる時代



□ がん診断後生存率は8割



□ 早期発見による5年生存率



□ 4割の人が収入減少のおそれ



※1 詳細な保証内容につきましては金融機関ごとに異なります。

※ 公益社団法人がん研究振興財団「がんの統計'17」年齢階級別罹患リスク (2013年罹患・死亡データに基づく)
 ※ 厚生労働省「がんの社会学」に関する合同研究班「がん体験者の悩みや負担に関する実態調査報告書 (概要版)」より

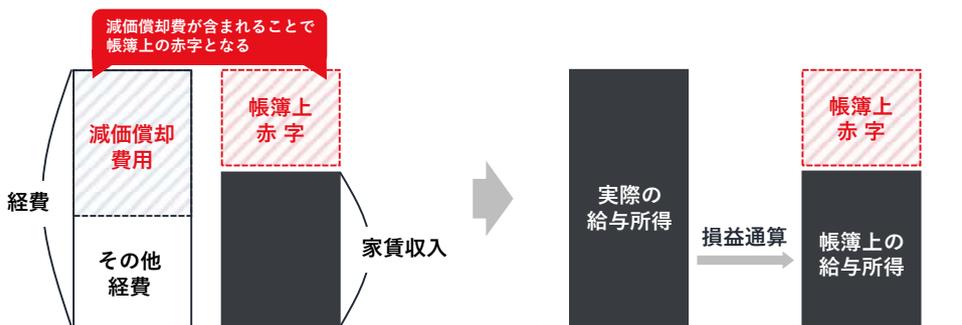
節税効果



所得税・住民税の還付でより効率的な運用を

不動産投資では運用にかかる諸経費を確定申告により経費計上することで、所得税・住民税の還付を受けることが可能です。「収支がマイナスだから経費計上できる」と勘違いされがちですが、不動産投資で経費計上するには減価償却費を含むため、あくまで帳簿上の赤字となっていることが重要となってきます。

節税の仕組み



帳簿上の給与所得分の納税が義務となるため、還付を受けることができる。

損益通算と減価償却

・損益通算

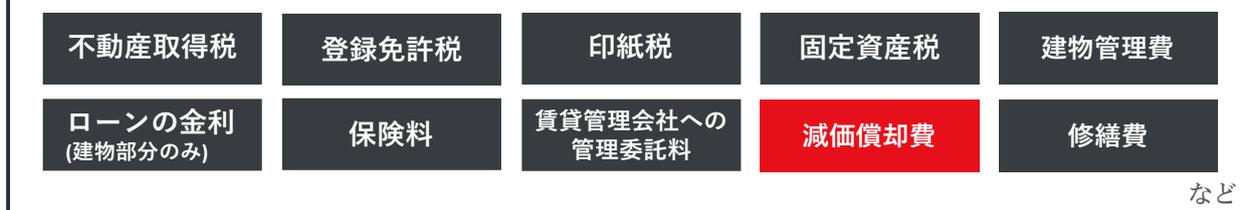
各種所得金額の計算上生じた損失のうち、一定のものにのみ認められる所得控除制度。

・減価償却

物は将来、価値が0になることを前提とし、法定上の耐用年数を定め、年数に応じた分配費用として計上できる会計上の手続きのこと。

こんな経費が計上できます

不動産投資で経費計上可能な経費の例



ご年収800万円の方の税金還付事例※

年	2021	2022	2023	2024	2025
年 収	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
①：所得税 (納税 / 還付)	160,500	157,500	130,100	129,100	76,600
②：住民税 (納税 / 減税)	78,600	77,100	63,700	63,200	37,500
合計 (①+②) (納税 / 還付)	239,100	234,600	193,800	192,300	114,100
累 計 (納税 / 還付)	239,100	473,700	667,500	859,800	973,900

※税金還付額は所有する物件やご年収によって変動いたします。

POINT

不動産投資で還付を受けたお金の使い方は自由ですが、当社では還付金をすぐに使用せず保持することをお勧めしています。万が一、空室等が発生した際の充当金に還付金を充てることによって、より安定的な運用が実現できるためです。還付金も賢く利用しながら、リスクを抑えた運用をお勧めしています。

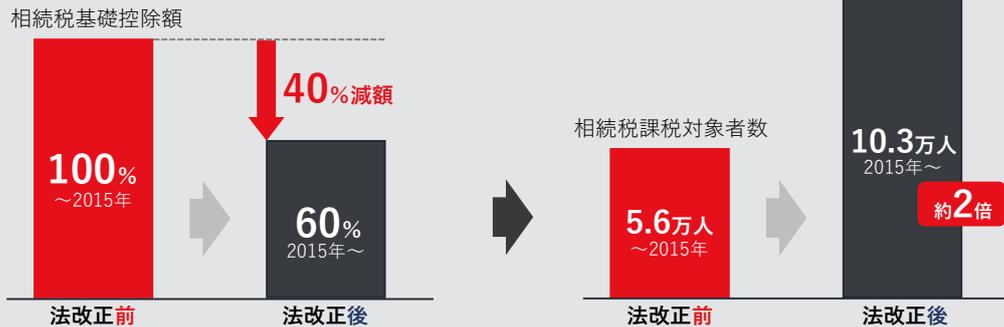
相続税対策



現金からマンションへの切り替えで効率的な相続を——

相続の際、現金は時価評価額（100%）に対して課税されますが、マンションは実際の価格に対して、大幅に評価額を下げることが可能です。つまり、現金に対して投資用マンションの場合は資産を見立て上圧縮することが可能なため、相続時には有効な対策手段としてお持ちいただく方も多くいらっしゃるのです。

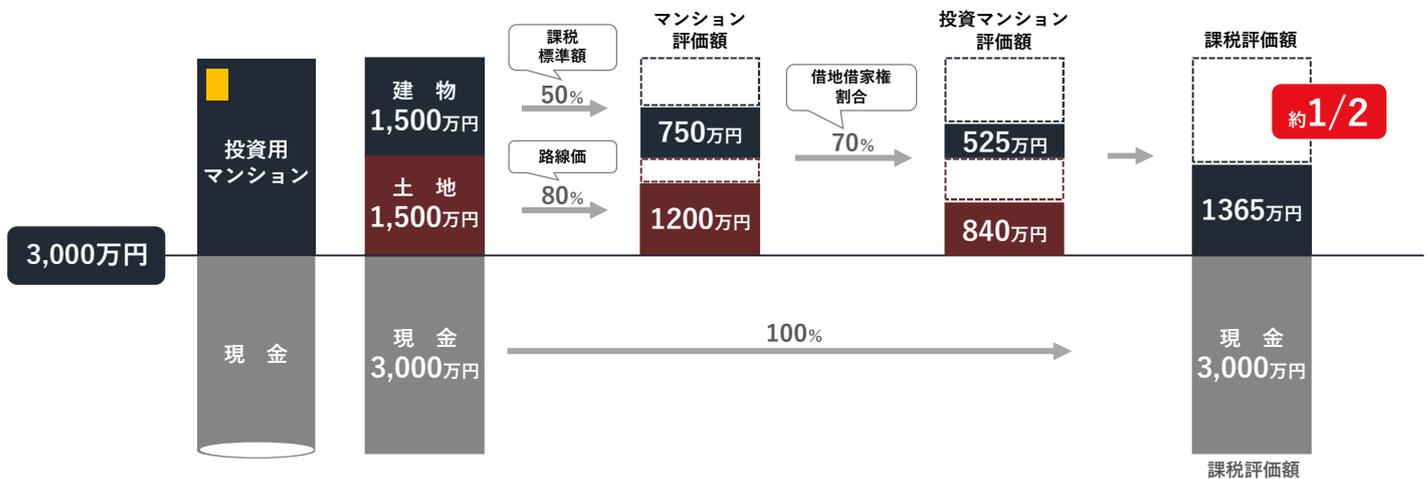
法改正により相続税課税対象者は2倍に



※国税庁「平成27年分の相続税の申告状況について」

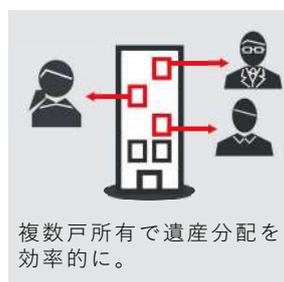
2015年1月1日以降、相続税基礎控除額は以前の60%まで引き下げられました。これにより課税対象者の総計はおよそ2倍にも膨れ上がり、いまやお金持ちだけでなく一般的な問題として考えられています。

相続課税評価額を減らして効率的な相続を



※建物・土地価格ならびに各評価額は物件により異なります。
 ※2019年時点での税法に基づき算出しております。
 ※土地に関して、小規模住宅等の特例を加味しての算出となります。

さらにこんな活用方法も





03 サービス



「運用の手間いらず」から「運用が楽しい」へ

エスティアグループでは物件の仕入れ業務から、ご提案、賃貸管理、運用サポート、売却サポートに至るまでをグループ会社含め一体となってお提供しております。

また、2021年6月に創業30周年目を記念しスタートした事業「ONEBOX」では、オーナー様へのフォローアップ事業をメインとし、各種イベントサービス等を展開しております。より「身近に」「楽しい運用」をご提供差し上げます。

ワンストップでサービスをご提供



エスティア

物件の供給から販売後サポートまでを行う販売会社

- ・ 物件供給
- ・ ご提案(販売)
- ・ アフターフォロー
- ・ 売却相談

ONE BOX ワンボックス

- ・ イベントサービス (購入前・購入後フォローアップ)
- ・ 各種定期抽選サービス



エステートナビ

賃貸管理を専門とする管理会社

- ・ 賃貸管理
- ・ ルームげっと!!運営 (お部屋探しサービス)



ご提案



ご購入



管理委託



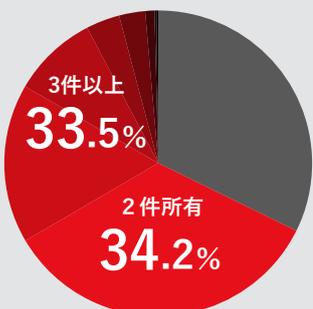
運用 (アフターフォロー)



売却

余計な負担なく、楽しんで運用できる！

だから...



2件以上ご所有の方 オーナー様1人あたり平均物件保有件数

67.7% **2.3件**

安心して運用をお任せいただいている証

■オーナーズボイス



- オーナーズボイス① <https://youtu.be/1ph7hdT6vmE>
- オーナーズボイス② <https://youtu.be/--ZxTRdI5u4>



お客様と歩んで30年。信頼のご提案をお届け

エスティアでは1992年の創業当時より単身者向けマンションにこだわった販売を通じて、多くのオーナー様方と共に歩んでまいりました。設立3年後に経験した阪神・淡路大震災、2008年のリーマンショック、東日本大震災、そして現在の世界的感染症の流行。多くの苦難をオーナー様と乗り越えた実績があるからこそ、我々は信頼と責任のあるご提案に自信があります。

📍 エスティアの特徴

首都圏
30年



『首都圏』
『資産運用型』
『単身者向け』
『マンション』
4つのこだわりで30年実績

提携金融機関
トップクラス



『ソニー銀行』
『auじぶん銀行』
『イオン銀行』
『クレディセゾン』など
長い実績・健全経営の証

有力な投資用不動産会社の集う協会
首都圏中高層住宅協会
会長就任



『コンプライアンス是正』
『首都圏域の活性化』
→販売先行型ではなく、
顧客本位を第一に。
業界牽引企業としての責任

先を見通した提案
AI&シミュレーション
システム



変動要素も加味することが可能なシステムを利用。ご購入後にはオーナー様にもご利用いただけます。
将来をシミュレーション

ご購入～運用・売却まで
トータルサポート



ご購入後の運用・売却相談までをグループ一体となってご提供。運用の隣には常に私共が寄り添います。
グループ全体でサポート

アフターフォローにプラスワン
定期開催イベント事業
ONEBOX



『ゴルフ』
『ボウリング』
『交流会』
『忘年会』など
更なる安心と楽しいの実現

📍 仕入れ物件について

20年以上の仕入れを担ってきたプロを中心に2つの軸で物件を仕入れています。

地域性

- 地域商業施設の利便性
 - 都市圏へのアクセス
 - 地域人口動態と予測
 - 周辺を含めた再開発要件の確認
 - 将来に渡る地域の発展性
- など

物件

- 室内外設備
 - 建物の管理状況
 - 最寄り駅からの距離
 - 間取り
 - 周辺賃貸との比較による現家賃の妥当性
 - 金融機関より評価の付く物件グレードか
 - 築年数
- など



地域性と物件を総合的に判断・評価



ご購入後の賃貸管理はエステートナビにお任せ

投資用物件のご購入後、賃貸管理はグループ会社のエステートナビにお任せいただきます。入金管理やクレーム処理、入退去管理など、運用中の賃貸管理にまつわる面倒な手間をすべてご対応させていただきます。また、確かな物件力に加えて、賃貸管理を徹底することで、4年連続入居率99%超え、滞納率は驚異の0%を誇っています。

エステートナビの代行業務

入金管理



賃料集金、賃料等送金など

契約管理



申込・審査、新規・更新契約など

解約管理



解約受付・退去立会
リフォーム・敷金精算など

管理業務

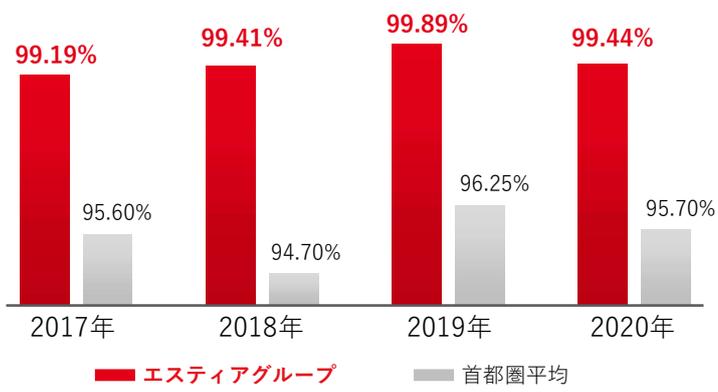


設備不具合・クレーム対応
業者手配・入居者募集など

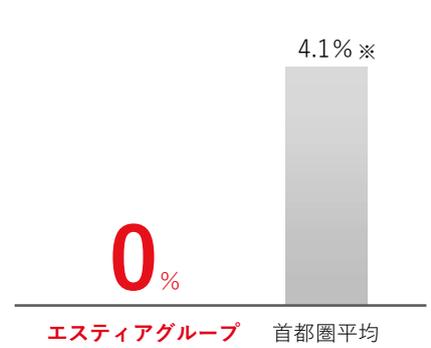
賃貸にまつわる手間をエステートナビが代行

業界トップクラスの入居率・滞納率

入居稼働率は4年連続99%超え



滞納率は4年連続0%！！



※日本賃貸住宅管理協会「日管協短観 2020年10月-2021年3月 家賃滞納率」より

賃貸住宅管理業者登録制度

登録義務化

2021年6月15日より管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理事業者に対し、国土交通大臣への登録が義務化。以前より登録を行っていたエステートナビでは施行日よりいち早くこの制度への再登録申請を行っております。

明確なルールの義務付け



貸主及び借主（入居者）のトラブルを防いだり、貸主・借主、双方の利益保護を図ることを目的としています。

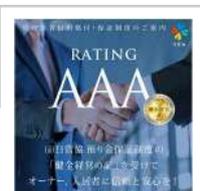
預かり金保障制度 加入

2010年4月1日 公財）日本賃貸住宅管理協会預かり金保証制度加入

本制度による業務

- (1) 管理会社倒産時、引き渡されなかった預かり金の**保証弁済**
- (2) オーナー様の要請に基づく、緊急的・一時的な**管理代行会社**の紹介
- (3) オーナー様への未回収債権の回収支援
- (4) 管理会社への安定経営の為のアドバイス

加入・更新時に、会社の経営状態を厳正に審査
→**経営の安定性を測る1つの証明になります。**





不動産投資から始まる新たな出会いと更なる安心を ——

ONEBOXでは主にオーナー様へのアフターフォローを中心としたオフラインイベントのご提供を差し上げております。インターネットが普及する今の時代に敢えて「オフライン」での取り組みを行うのは、単に「安心感」をお届けするだけではなく、オーナー様同士の密なつながりをご提供することによってオーナー様間で生まれるシナジー効果を大切に、対面だからこそその温度感を楽しんでいただきたいという弊社の想いがございます。

ワンボックスの不動産投資を知るきっかけに

ワンボックスではアフターサービスの一部を、ご検討中の方にも公開・ご提供差し上げております。

検討開始

ご購入

運用中

ONE BOX
倶楽部

不動産投資をご検討いただく際に、エステシアの
アフターフォローを知っていただくという観点から、ONEBOXサービスの一部を体験。
登録不要。ホームページからのお申込みでどなたでもご参加いただけるサービスです。



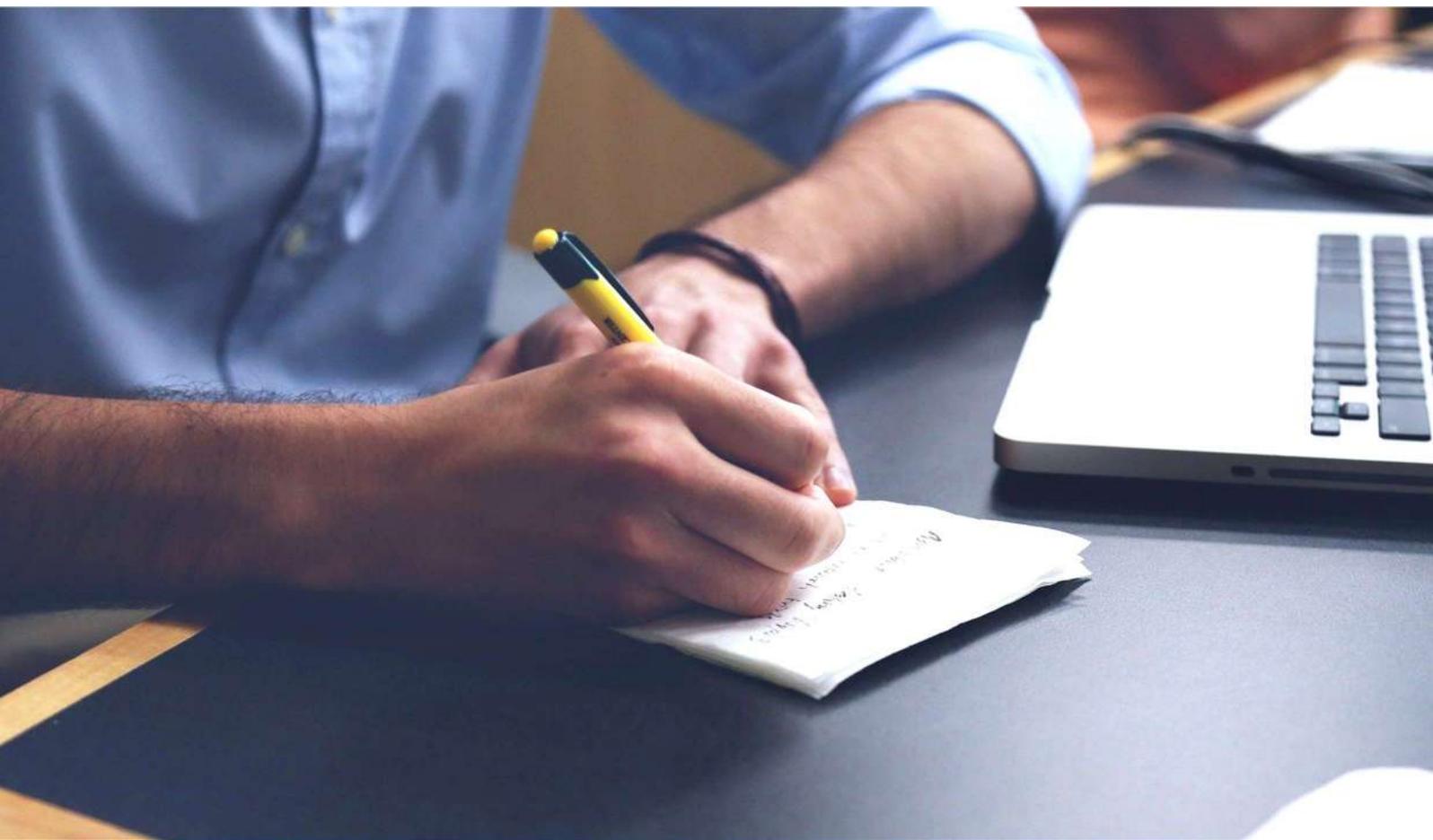
owner's
club

不動産投資に関する情報提供から各種イベントを定期的に行うことでオーナー様同士の新たな出会いと更なる安心感をお届けします。また大相撲昇席や東京交響楽団観覧チケット抽選など、運用を楽しんでいただけるようなサービス展開を行っております。



過去開催風景





04 最後に



マンション経営は出口まで考えての運用が大切

マンション経営は月々の収支に関係なく、早期で取り組むメリットが多数存在しますが、中でもとりわけ重要なのが「含み益」という概念です。「含み益」を知らずにマンション経営を始めてしまうと利回りや月々の収支に振り回され、本来は取らずに済んだ「負債」を抱えてしまうケースもあります。含み益を知ることで、不動産投資の「成功」に大きく近づくのです。

📍 「含み益」とは

含み益とは売却を想定した際に実際見込める利益のことを指します。マンション経営の場合、購入時金額に対して売却金額が下がったとしても、自己総支払額は購入金額よりも圧倒的に低く収まるため、一定年数経過後、売却を想定した際に利益が見込めるのです。(含み益)



※ 保有物件や保有年数により売却想定幅は変動いたします。

📍 なぜ自己総支払額が低く収まるのか

毎月ローン返済総額に対して家賃収入がその大半を返済していくため、月々の負担も少なく、最終的な自己総支払額も低く抑えることができます。



POINT 📍 含み益と保有年数

マンション経営の場合、前述の収益構造上、一般的に保有年数が長くなればなるほど含み益の幅は大きくなり、逆に保有年数が短ければ短いほど含み損を生みやすいと言われていています。そのため、中長期運用がおすすめの資産運用方法です。

ONE BOX

～ 寄り添うココロ ～



運営会社
株式会社エスティア
東京都知事(7)第63218号
〒105-0021
東京都港区東新橋2丁目11番4号 マヤパダ汐留プラザ 総合受付6F
TEL : 03(3432)6166 FAX : 03(3432)6168
URL : <https://www.estia.co.jp/>