対面でも
オンラインでも！

お気軽にご相談ください

**個別相談
セミナー**

もっと詳しく知りたい方や、ご検討されている方
不動産投資をわかりやすくご説明・ご提案いたします。
まずはお気軽にご相談ください。

お問い合わせ、資料請求はこちら
0120-008-761

セミナーや不動産投資の情報はこちら
https://awags.jp

マンション経営で
豊かな未来へ

マンション経営

FIRST STEP

AWAGS INC.
FIRST STEP BOOK

AWAGS.Inc.

長期にわたる安定収入で、
より豊かな未来を

マンション経営を はじめませんか？

年金だけでは老後の資金が足りないという不安はあるものの
「貯蓄から投資へ」といわれても、何からはじめていいかわからない…という方も多いかもしれません。
資産の運用は預貯金・有価証券・不動産にそれぞれバランス良く投資してリスクを分散し、
効率よく行うことが重要です。

そのなかでも運用に手間がかからず着実に安定した資産を残すことができるのが、
不動産投資のひとつであるマンション経営です。
しかしマンション経営には多くの知識が必要で、それを個人で得るのは容易ではありません。

**私たちアワジスは、そんなみなさまの不安やお悩みに寄り添い、
マンション経営をトータルにサポート。
みなさまの大切な資産運用を心を込めてお手伝いいたします。**

topic 1

マンション経営ってどのようにするの？

マンション経営の仕組み

マンション経営とは、マンションを購入し、そのマンションを他人に貸すことで家賃収入を得ることです。銀行のローンを利用し、毎月の家賃収入でローンを返済していくので、少ない自己資金で大きな資産を作ることができます。

topic 2

お金がたくさんないと無理なのでは？

少額でもはじめられるマンション投資

アワジスがおすすめしているのは、マンションの「区分所有」です。一棟マンションやアパートの場合、初期費用や維持費用が高額であり、一点集中型で持つことになります。区分マンションであれば、初期費用が少額であり、1件あたり月々1万円程度で持つことができます。また複数の物件をエリアに分けて持つこともできるので、リスクを分散させることができます。

※収支は家賃や金利等の影響で変動する可能性がございます。

topic 3

安定した収入が得られる以外には？

マンション経営4つのメリット

年金対策

▶ P5

税金対策

▶ P6

生命保険
代わり

▶ P7

資産形成・
インフレ対策

▶ P8

AWAGS's Point

アワジスの魅力

私たちアワジスは、都心部の物件に特化して実績と経験を積んできました。
オーナー様のマンション経営の入口から出口までを、全力でサポートいたします。

point 1

25年以上の歴史

アワジスは、1997年の創業時から、都心部の中古物件に特化してきました。またビジネスライクな業務による一方通行ではなく、オーナー様に寄り添い、オーナー様の立場にたったパートナーとしてマンション経営をサポートいたします。

＼25年以上のスペシャリスト！／

point 2

仲介手数料0円

アワジスからご紹介する物件は、すべて売主物件なので仲介手数料が不要です。また仲介業者から購入した場合は「契約不適合責任」が付きませんが、売主から直接購入した場合は、2年付くというのも大きなメリットです。

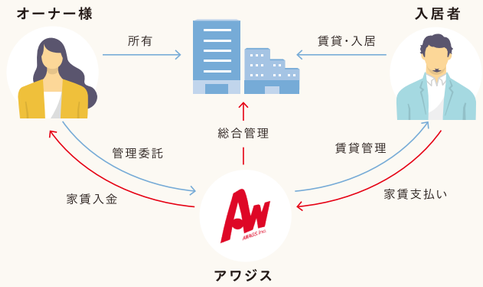
［ 契約不適合責任とは ］

売主が買主に引き渡した物件が契約内容と適合していなかったとき、その責任を負うもので、その物件に漏水やシロアリ被害といった欠陥があった場合は、売主は責任を負わなければならない。

point 5

質の高い管理システム

マンション経営では、適切な管理会社を選ぶことも重要です。入居者が安心して暮らせるよう考え抜かれた管理体制により、高い入居率を維持。オーナー様も継続的に安定した家賃収入を得られます。



賃貸管理の業務

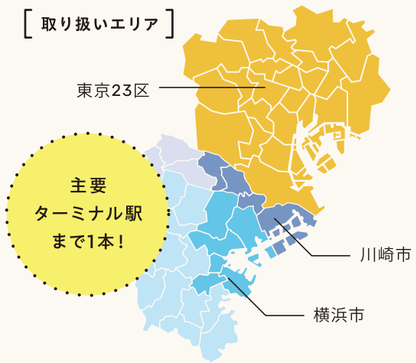
- 入居者募集
- 賃貸借契約
- 家賃集金・送金
- 苦情・修理対応
- 入居・退去時立会
- リフォーム・クリーニング

point 3

需要が高いエリアを厳選

物件は『最寄り駅から徒歩10分以内』、『電車で都心部や主要ターミナル駅まで1本』と厳選しています。交通面での利便性が高ければ、賃貸需要も高く、資産性も維持されやすい傾向にあります。

［ 取り扱いエリア ］



point 4

コンパクトなマンションをご紹介

現在、単身者や少人数世帯が増加しており、将来を見据えた物件選びが重要です。特に都心部では、社会人や学生向けのマンションの需要が高く、今後も人口が集中し、継続すると予想されます。アワジスはその時代や需要に合わせたコンパクトなマンションをご紹介いたします。

［ 1R～1LDK 築～20年程度 ］

［ 徒歩 10分以内 ］

point 6

安心の家賃保証（サブリース形式）

アワジスがオーナー様の物件の借り手になることで、家賃収入を保証いたします。マンション経営の「空室リスク」を取り除くことで、継続的に家賃収入を得ることができます。

※管理代行方式とサブリース方式のどちらかを選択いただけます。
※契約内容により、保証する賃料が変動する可能性があります。

point 7

リノベーションホームステージング

アワジスは中古物件を「リノベーション」し、新築以上の付加価値をつけることも得意分野です。またオーナー様の売却予定の物件に家具や小物を設置し、理想の住空間を演出する「ホームステージング」を行うことで、販売価格の上昇や売却期間の短縮効果も期待できます。

＼築年数が増えても資産価値を上げられる！／

----▶ 詳しくは P9 へ

マンション経営のメリット

年 金 対 策

老後は年金だけで生活できない時代になるかもしれません。

出生数の減少や平均寿命の延びにより、2036年には3人に1人が65歳以上の高齢者になると予想※され、将来的に年金給付額は減少し、支給される年齢や医療費の負担額は引き上げられる可能性があります。公的年金だけではゆとりのある老後はおろか、普通の生活さえ心配な時代に。その年金不安を軽減するものとして、マンション経営という資産運用が注目されています。

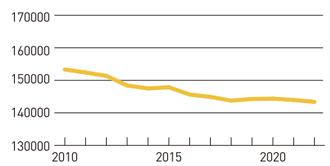
data

1人の高齢者を支える現役世代の人数

「令和4年度生活保障に関する調査」によると、夫婦2人の老後の「最低日常生活費」に必要な資金は平均23.2万円／月、「ゆとりある老後」のためには平均37.9万円／月が必要であるとの結果が出ています。つまり、60歳で定年を迎えてから25年間、ゆとりある老後を過ごすためには約1億円もの資金が必要となるのです。

data

老齢厚生年金 平均受給額の推移



※厚生労働省の資料を元に作成

data

夫婦2人の 老後の生活費が不足

・ゆとりある老後の生活費

平均 37.9万円

・現在の平均的な老後の生活費

平均 23.2万円

不足分 約15万円！

※総人口が減少する中で65歳以上の者が増加することにより高齢化率は上昇を続け、
令和18(2036)年に33.3%で3人に1人となる。(引用：1　高齢化の現状と将来像｜令和4年版高齢化社会白書)

税 金 対 策

マンション経営をすることで、お支払されている税金を還付・軽減できることが見込めます。マンション経営による収入は、家賃収入から運用にかかる経費を差し引いた上で、他の所得金額と合算できます。もし収支が赤字であれば、他の所得金額から控除でき、合算した所得を下げられます。また運用にかかる経費として、新聞図書費や借入金の利息、実費を伴わない減価償却費などが認められています。

マンション経営を上手に活用することで、節税効果の期待だけではなく、所得制限がある制度を利用できる可能性も出てくるのです。

data

節税の仕組みについて

税金は所得に対してかかる税率によって納める金額がきまります。

Ⓐ

・年収 800万円

800万円 × 税率 ＝ 所得税 + 住民税 約90万円

↓

所得を低くすることで、納める税金を少なくすることが出来ます。

Ⓑ

・年収 800万円
・不動産所得 -200万円

600万円 -200万円 × 税率 ＝ 所得税 + 住民税 減税額 40万円 約50万円

40万円も減税に！

［ ポイント ］

マンション投資にかかる費用は経費として計上でき、所得を低くすることが出来るので、納める税金が少なくなります。所得上は減りますが、もちろん家賃収入、マンションの資産等で、結果的に全体としてはプラスになります。

生命保険代わり

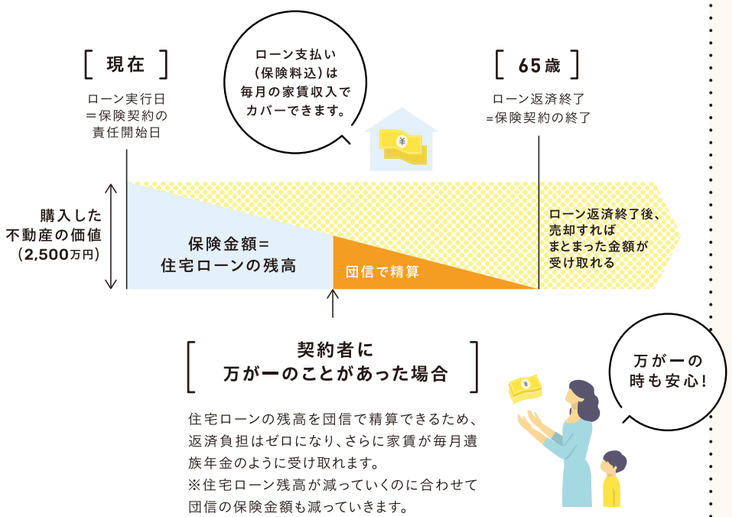
「団体信用生命保険」とは、住宅ローンや不動産投資用ローンの契約者が死亡・高度障害状態になった場合に、残りのローンを肩代わりしてくれる生命保険です。

長期間にわたるローンの返済中に万が一のことが起こった場合も、この保険に入っていれば、家族に借金を残してしまうのを防ぐことができます。さらに家族には「資産」として不動産が残り、必要に応じて売却しまとまった金額を得ることも、家賃収入を継続的に受け取ることもできます。

このように、マンション経営は生命保険よりも柔軟性が高く、毎月の家賃収入を得ることもできます。

data

2,500万円の住宅ローンを借りる場合



[契約者に 万が一のことがあった場合]

住宅ローンの残高を団信で精算できるため、返済負担はゼロになり、さらに家賃が毎月遺族年金のように受け取れます。
※住宅ローン残高が減っていくのに合わせて団信の保険金額も減っていきます。

資産形成・インフレ対策

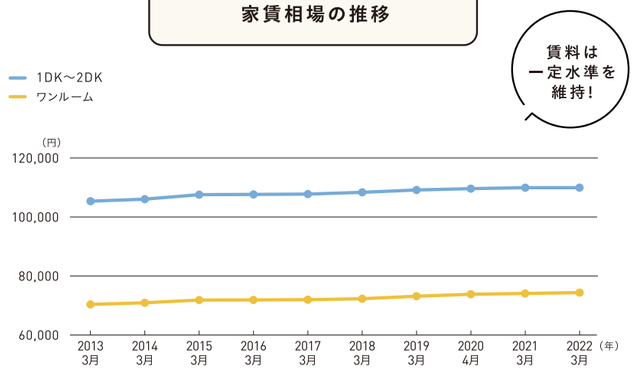
将来に向けてお金を備えるには「資産形成」と「インフレ対策」が大切です。

インフレ（インフレーション）とは、物価が上昇し、お金の価値が下落する状態をいい、デフレ（デフレーション）とはその逆の状態を指します。このような物価の変動は、現金や不動産などの現物資産にも影響を与えます。

例えば、インフレ時には家賃や不動産の建築費用、土地の価格が上昇しますが、デフレ時には家賃や価格が下落する可能性があります。しかし、東京圏の賃貸マンションの家賃相場は、過去10年間の推移を見ても一定の水準を維持していることが下記の図からわかります。

data

東京圏の賃貸マンションの家賃相場の推移

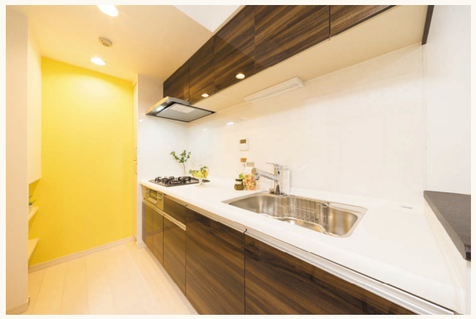


資料：（株）住宅新報「住宅新報」より、3月分の家賃相場

特に東京圏の賃貸需要が高いマンションであれば、デフレ時でも物件価格や賃料の下落速度は緩やかであり、不動産投資におけるリスクを軽減する効果が期待できます。インフレ時には資産価値や家賃相場が上昇するため、長期的な「資産形成」と「インフレ対策」にとって有効な選択肢の一つになります。

安心して
お任せください！

リノベーション
ホームステージング



〚 リノベーション 〛

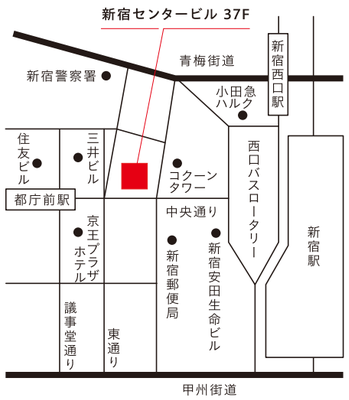
リノベーションとは、中古住宅に大規模な工事を施して「新たな機能」を追加し、「付加価値」をつけることを指します。代表的なものとして、その時代に合わせたデザイン性の高い内外装への改良、間取りの変更、最新設備の導入などが挙げられます。

中古物件は、立地や広さが同じであれば新築物件よりも低コストで購入できます。その物件をリノベーションして住環境を向上させることで、新築時以上の「新たな資産価値」を生み出せるのです。またリノベーションを施した物件は高い資産価値を持つため、売却時に容易に処分できるのもメリットといえるでしょう。

〚 ホームステージング 〛

せっかくリノベーションして室内が綺麗になっても、そこに家具や生活用品がないと住居としての実感が伴わず、殺風景な印象を与えてしまいます。そんな時に力を発揮するのが、専門コーディネーターが小物を含めたトータルコーディネートで室内を魅力的に演出するホームステージングです。良い印象を与えることにより物件の価値を高め、より好条件での成約につながります。アワジスではホームステージングサービスも行っておりますので、どうぞ安心してお任せください。

会 社 概 要

company profile

会社名	株式会社アワジス
所在地	東京都新宿区西新宿1-25-1　新宿センタービル 37階 TEL：03-6911-0380　FAX：03-6911-0382 E-mail：info@awags.jp
代表者	代表取締役　大石啓太
資本金	5,000万円
設立	1997年7月
事業内容	個人向け中古収益不動産の買取り及び販売事業 インターネットによる仲介及び販売事業 不動産投資コンサルティング事業 リフォーム・リノベーション・住宅販売事業 損害保険・生命保険の代理業
取引金融機関	三井住友銀行／みずほ銀行／りそな銀行／きらぼし銀行／群馬銀行／北陸銀行／東日本銀行／常陽銀行／足利銀行／オリックス銀行／楽天銀行／商工組合中央金庫／西京信用金庫／城北信用金庫／さわやか信用金庫／芝信用金庫／大東京信用組合／(株)ジャックス／ダイヤモンドアセットファイナンス(株)／イオン住宅ローンサービス(株)／(株)アプラス／ARUHI住宅ローン(ARUHI(株)／アルヒ(株))
主要取引先	三井不動産リアリティー株式会社／野村不動産アーバンネット株式会社／東急リバブル株式会社／大成有楽不動産販売株式会社／住友不動産販売株式会社／スターツピタットハウス株式会社／鈴与三和建物株式会社／中央施設管理株式会社／株式会社東宝ハウスホールディングス(順不同 敬称略)
会計顧問	粟野隆徳　公認会計士(粟野公認会計事務所)
顧問弁護士	小林哲也　弁護士(藤森法律事務所) 楠慶　弁護士(東京桜橋法律事務所)
免許番号	東京都知事免許(6)第75687号
所属団体名	(社)東京都宅地建物取引業協会
保証協会	(社)全国宅地建物取引業保証協会
アクセス	新宿駅西口より徒歩約5分