

年金不安、相続増税に備える！ 30代からのマンション経営

将来への備えは十分か——。30代、40代では、こう問われても胸を張って答えられる人はまだ少ないのではないか。年金不安などに備える運用先として、若い世代から注目を集めているマンション経営を紹介する。

国の財政状況が 個人の暮らしに打撃

将来支給される年金は、現役世代の収入の約四割しか見込めないかもしれない——。

今年六月、厚生労働省がまとめた年金の財政検証をひも解くと、ビジネスパーソンのそんな未来像が浮かび上がる。首都圏を中心に単身者向けマンションを開発・販売するヴェリタス・インベストメントの川田秀樹社長は、「これから、現役のことと、年金受給時の収入ギャップがますます大きくなっていくでしょう。早めに具体的な準備を進めておくことが肝心です」と話す。

年金の財政検証では、社会情勢が変化したとき、現役世代の収入に対してどれだけ年金がもたらえるのかという八パターンを、モデルケースを用いて試算している。最も悲観的な「ケースH」では、生産人口は減り続けて労働力が低下。経済はマイナス成長となり、現役世代の給与に対する年金の所得代替率は約四〇年後には三九％にまで落ち込むと想定している。

「少子高齢化が進む日本で、経済成長率が好調のまま継続する事態は考えにくいと思います。もしも年金財政が逼迫すれば、悲観的なシナリオも現実味を帯びてくるでしょう」

さらに今後気をつけたいのが、相続

税改正だ。

二〇一五年から相続税の基礎控除が縮小し、最高税率は引き上げられる。相続税の基礎控除額は、これまで「五〇〇万円＋一〇〇万円×法定相続人数」で算出していたが、改正後は「三〇〇万円＋六〇〇万円×法定相続人数」と四〇％減額される。これによって課税対象となる人がおよそ一・五倍、さらに都心部などでは二倍ほどに拡大すると予測されているのだ。

年金や相続に備える 付加価値の高い投資を

何かと不安の多い時代にあって、危機への感度の高いビジネスパーソンが、将来のために活用している資産運用手段の一つが、マンションをはじめとした不動産投資だ。アベノミクス以降、株式市場の持ち直しなどを受けて個人



川田秀樹
●かわだ・ひでき
VERITAS INVESTMENT

株式会社ヴェリタス・インベストメント
代表取締役

1972年生まれ。青山学院大学卒業。前職では会社のNo.2としてIPOに携わり、設立4年目で株式上場を果たす。2008年、株式会社ヴェリタス・インベストメントを設立。代表取締役役に就任。著書に『デザイナーズマンション＋3つの条件で成功する不動産投資』がある。

の投資意欲が増加。加えて、東京オリンピックピック開催決定や山手線の新駅発表などの追い風を受けて、東京都心部の立地の希少性が見直され、東京に不動産を持つ利点が高まっている。

不動産投資というと、専門的知識や高額の元金資金が必要と思われるが、が、「弊社のお客様は、三十〜四十代のビジネスパーソンが七割超。ごく平均的な収入の方々が、将来のために購入されるケースがほとんどです」と川田氏は話す。

なぜ、若い世代がマンション経営に関心を示すのか。川田氏によると「やはり公的年金のみで将来の生活基盤を築くのが難しくなってきた昨今、安定した賃貸収入が見込めるマンションへの投資が安心感につながっているのではないのでしょうか」とのこと。

またマンション経営は、相続税の節税対策としても有効な手段となるという。

「仮に親が五〇〇万円を現預金で保有していれば、全額が課税対象となってしまう。しかしその五〇〇万円を元手に新築マンションを購入した場合、建物の評価額減や賃貸用不動産に対する軽減措置により、課税評価額を二〇〇万円程度に圧縮できます」

さらに、現在は住宅ローンの歴史的な低金利が継続しており、資金調達が容易なタイミングなことも、若い世代の投資を後押ししている。ローン返済中は「団体信用保険」に加入するため、万一の事態にも、家族に負担をかける心配はない。いわば生命保険代わりに使えるというわけだ。空室リスクや賃料の延滞リスクにも、「サブリース契約」同社が部屋を借り上げ、借主の代わりに家賃を払う仕組みで対応する仕組みが整っている。入居者募集やクレーム対応なども同社が担うため、煩雑な管理業務の心配も無用だ。

三〇年後にも価値を持つ マンションを開発

長期投資を考えるには、二〇年、三〇年先までのマンションが資産価値を保てるかが重要になる。ヴェリタス・インベストメントは立地やデザイン、設備仕様にこだわりを尽くし、将来にわたって競争力のあるマンションを開発することに注力してきた。これまで、世界で活躍するデザイナーや人気

「PREMIUM CUBE 奥沢 #mo」での収支シミュレーション

※外観の完成予想図は、設計段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なる場合があります。



Design Concept

今回私がプロデュースする「PREMIUM CUBE 奥沢 #mo」は“温もり”がテーマです。

住んでくださる方に、都会での生活の中、帰るたびにホッとしてもらう家になりたいと思ひ、幅広い年齢層の方に気に入っていただけるよう外壁タイルや、室内の壁紙、フローリングのカラーなどを選んでみました。

自由が丘にも近い、九品仏という便利に住みやすい環境の中で、ゆったりと毎日を楽々しながら生活したいと考えていらっしゃる方に住んで頂けたら嬉しいです。

押切もえ

物件概要
物件名：PREMIUM CUBE 奥沢 #mo
価格：24,500,000 円
諸費用：800,000 円（概算）
賃料：106,500 円
ローン年数：35 年
ローン金利：2.05%
ローン返済：81,789 円

自己資金ゼロの場合の収支シミュレーション

賃料	+106,500 円
ローン支払い	− 81,789 円
管理費	− 8,390 円
修繕費	− 2,540 円
サブリース手数料	− 10,650 円
収支	+3,131 円

自己資金ゼロでも、ローン返済と賃料収入の収支で毎月3,131円の収入を得ることが可能。途中、退職金などで一括返済すれば、その後は家賃収入をそのまま私的年金とすることができる。

ローン残債ゼロの場合の収支シミュレーション

賃料	+106,500 円
ローン支払い	0 円
管理費	− 8,390 円
修繕費	− 2,540 円
サブリース手数料	− 10,650 円
収支	+84,920 円

※賃料、銀行ローンの金利、管理費・修繕費、サブリース手数料は、将来の変動の可能性を見込まないものとします

モデルとのコラボレーションでマンション開発を進め、入居者はもちろん、マンションオーナーから見ても魅力的な物件を作り続けている。

この九月に販売開始した「PREMIUM CUBE 奥沢 #mo」にも、そんなコンセプトが現れている。緑豊かな住宅地にありながら、渋谷にも近く、若者に人気の自由が丘にも自転車でも五分程度の好立地。デザインは、ファッションモデルの押切もえさんがプロデュースを担当した。外観タイルや室内の配色などにも押切さんが全面的にかかわり、新しいライフスタイルを求める世代の心をつかむデザインとなっている。

上の試算は、実際にこのマンションに投資した際の収支を表したものだ。自己資金ゼロで投資を始めた場合でも、月々約三二〇円プラス収支に。さらに退職金で残債を一括返済すれば、その後は一括購入した場合と同じく、毎月約八万五〇〇〇円の現金収入を得られる。退職後もこれだけの定期収入を得られれば、将来の大きな安心となるに違いない。

老後の安心は自らが築いていく時代になっている。「二〇年、三〇年後にも高い価値を有するマンション」への投資は、その選択肢となり得るのではない。か。まずは一度、現場まで足を運び、上質さをその目で確かめてみてほしい。