



株式会社 フューチャア



# なぜ『今』 資産運用が必要なのでしょうか？

## 老後、いくらあつたら人並みに暮らしていくける？

「夫婦2人の老後に確保したい生活費は月38万円！」

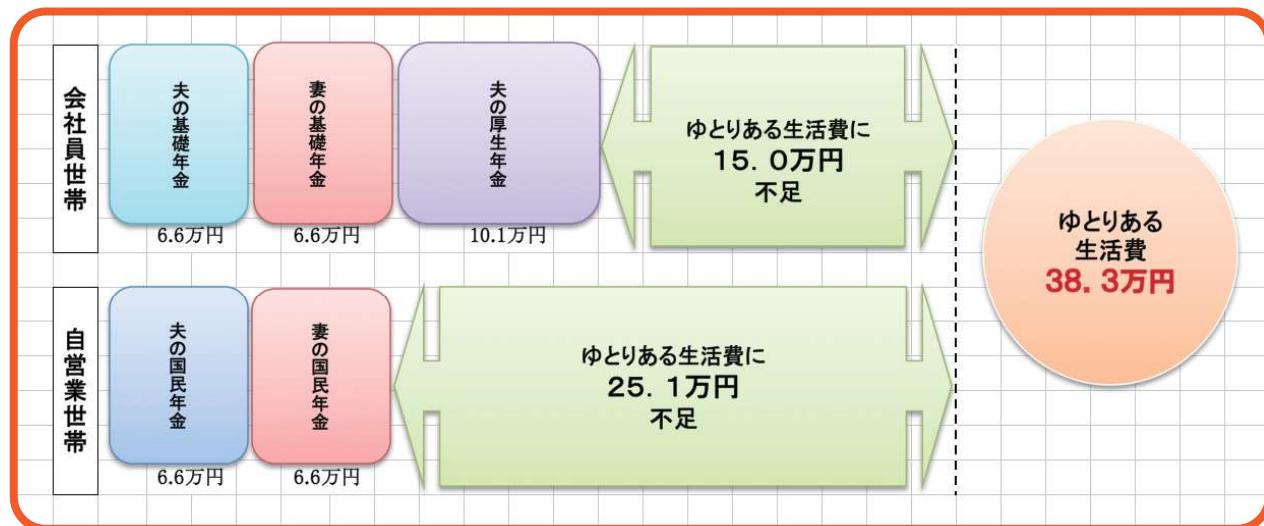
新聞や雑誌の記事、銀行や証券会社、  
保険会社のパンフレットなどでそんな数字を目にされたことはございませんか？

老後の不安とは、すなわちお金の不安です。  
定年後も働くうちはいいけれど、年をとればいつか収入が年金だけという日がくる。  
そうなったときに暮らしていくれるのでしょうか？

実際には、定年後の収入となる公的年金の受給額はかなり個人差があります。  
厚生労働省は、夫が平均的な会社員、妻がずっと専業主婦という夫婦を「モデル世帯」とし、  
**年金額は夫婦で月約23万3000円**としています。

「老後の生活水準」に関する意識調査では、老後に必要な生活費としてサラリーマンが  
予想しているのは月平均24万4000円となっています。  
ただしセカンドライフは想像以上に長い期間。20年～30年間、ただ細々と生活するだけでなく、  
趣味やレジャーなど充実した暮らしを楽しみたいもの。  
そのためには、ゆとりある生活を楽しむ余裕資金が必要です。  
意識調査によれば、現役時代の年収によって多少差はあるものの、  
**多くの人が生活費以外に月15万円前後**あれば、ゆとりができると考えているようです。

### ◆ゆとりあるセカンドライフの生活費と公的年金受給額との比較◆





『何か始めないと。。。』  
『このままでは。。。』とお思いでは？

## 各種資産運用の主な商品一覧

株式投資

債券

投資信託

外貨投資

不動産投資

商品先物取引

預貯金

個人年金

金(現物)

銀行に預けていても、一向に増えないし…

投資といっても、そんなに大きな資金もないし…

株やFXは儲かりそうだけど、リスクも大きそうだし…

ローリスク・ローリターンからハイリスク・ハイリターンな金融商品まで、まとまった額の自己資金を使ったり、毎月々、多額の掛け金を払込みするような資産運用は数多くありますが、そのような資金をかけずに運用を始められるのが、『マンション経営』です。



# メリットの多い 『マンション経営』をご存知ですか？

簡単にいえば、マンション1室を購入して、  
そのマンションを第三者(賃借人)に貸して家賃を取りながら、  
マンションの支払いを家賃で補い、  
**少ない負担で少しづつ借入れを減らしながら**  
**資産を作っていく**という借家業です。

メリット  
01

**安定的かつ継続的に収入が得られ、  
個人年金の代わりとして最適です。**

メリット  
02

**所得税・住民税の節税に高い効果  
を発揮します。**

メリット  
03

**ローンは生命保険付きなので、  
まさかの際にも安心です。**

メリット  
04

**不動産という現物を保有するため  
インフレに強く、大切な資産が目減りしません。**

メリット  
05

**専門的な知識や手間がいらず、  
誰でも簡単に始められます。**

メリット  
06

**将来の不動産市況の動向によっては  
キャピタルゲイン(売却益)も期待できます。**



# 資金をかけずにできるのが マンション経営？ なぜ？

弊社が分譲するシリーズのマンションは  
好立地・高級仕様ということもあり、金融機関の担保評価が非常に高く  
ご案内します物件だけを担保に全額ローンを組むことが可能です。  
手付金をご用意いただければ  
他にまとまった自己資金は必要ありません。

## 【仮に2,290万円の物件であれば】

手付金 ━━━━━━ 100万円

提携ローン ━━━━━━ 2,190万円

※ローンを組むと、毎月の支払い(返済)が発生します。

ボーナス払い無し。毎月元利均等払いで **70,319円** です。

(金利・借入期間により異なります)

弊社のご案内物件は、全て入居者が入居済

所有されると、  
家賃収入が毎月 **80,000円** 入ってきます。  
(物件・設定家賃により異なります)

毎月入ってくる家賃収入を、毎月のローン返済に充てていくことで、  
負担をかけずに運用することができます。

別途、入居者のお世話をする賃貸の委託管理費用《4,320円》(家賃の5%+消費税)や  
建物管理費《6,500円》、修繕積立金《1,500円》が必要となります。

**家賃  
収入 - 月々  
支払 = 数千円の僅かな  
手出し**



# 個人年金の代わりになるって どういうこと？

年金対策として「マンション経営」を始められる場合も、ほとんどの方は住宅ローンを活用してお持ちになられます。

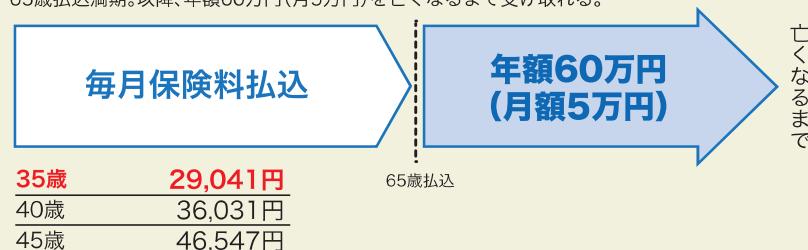
ただ途中で繰り上げ返済をしたりとか、ローンの期間を短縮したりとか、また退職金を有効活用されたりしてローンを完済されると、それ以降は安定した家賃収入を継続的に得ていくことができます。

## つまり **家賃年金** という発想です。

### 【参考】個人年金商品との違い

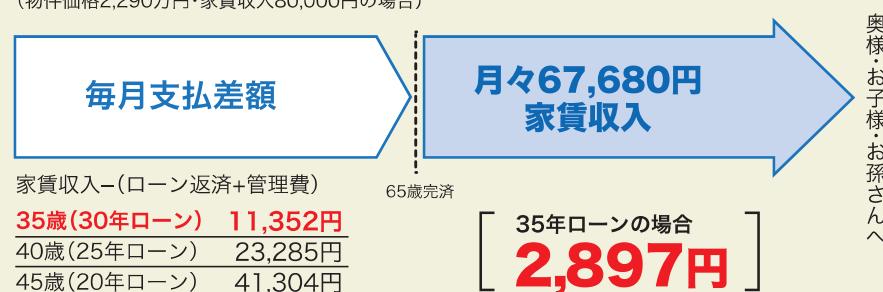
#### ◆某民間生命保険会社の終身年金保険

65歳払込満期。以降、年額60万円(月5万円)を亡くなるまで受け取れる。



#### ◆マンション経営による家賃年金

65歳ローン完済による支払。以降月67,680円の家賃収入が得られる。  
(物件価格2,290万円・家賃収入80,000円の場合)



マンション経営による家賃年金の場合、個人年金商品とは違い、  
家賃収入を得られる収益資産として、  
奥様～お子様～お孫さんの代へと遺してあげることができます。



# 所得税・住民税の 節税効果って？ 必要経費？

マンション経営をやると家賃という収益が発生します。  
当然、収益には税金がかかります。但し、家賃を得る為にかかった費用を  
**必要経費として収入から差し引く**ことが出来ます。

$$\boxed{\text{家賃収入}} - \boxed{\text{必要経費}} = \boxed{\text{不動産所得}}$$

## ◆その必要経費として認められているものが

- ローン金利(毎月の支払いに含まれる)
- 建物の減価償却費(帳簿上の価値の目減り分)
- 管理費、修繕費、委託料、固定資産税、取得税
- その他 雑費(交通費、通信費など)

## 《解説》

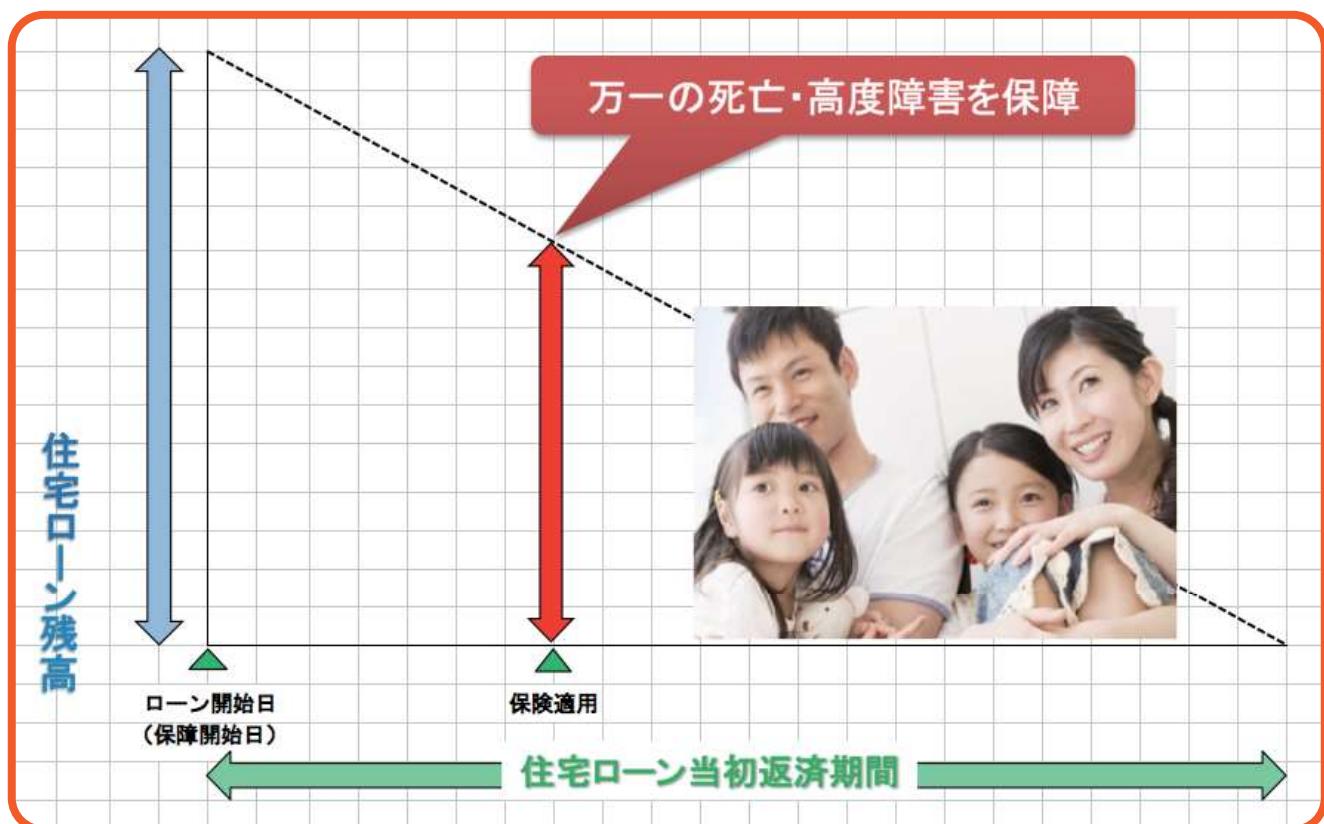
年間に入ってくる家賃収入よりも必要経費のほうが上回った場合不動産所得はマイナスとなり、赤字で申告する形になります。その場合、所得税法69条の『損益通算』(ある所得がマイナスの所得となった場合、他の所得と合算して差し引いていいという法律)によりマンション経営で出た**赤字分を給与所得から差し引く**ことになります。例えば、マンション経営で年間100万円の不動産赤字が出た場合、700万円の所得の人であれば、600万円の所得の人と同じとみなされ、100万円分の税金が課税されなくなるということです。そうすると、当然納めすぎている**所得税が還付**され、また、**住民税も少なくなる**わけです。

10室以下であれば『事業』にあたりませんので、  
公務員法の兼業禁止規定には該当しません。  
**安心してお取り組みいただけます。**



# ズバリ！ 生命保険の代わりになります！

マンションを住宅ローンを活用して所有された場合、  
借入金額に対して「**団体信用生命保険**」が付与されています。  
オーナー様に万が一のこと(死亡・高度障害)があった場合、  
借入残債は保険により全額返済されますので、残されたご家族は、  
**無借金となったマンションと安定した家賃収入**を得ることが出来ます。  
また売却することにより**現金化も図れる資産**です。



「団体信用生命保険」はいわば  
「死亡保障保険」にもなりますので、今掛けられてる  
生命保険をスリム化することも可能です。



# 『現物資産』だからこそ インフレに強いのです！

## ◆預貯金があれば老後は安心…ではないかも？

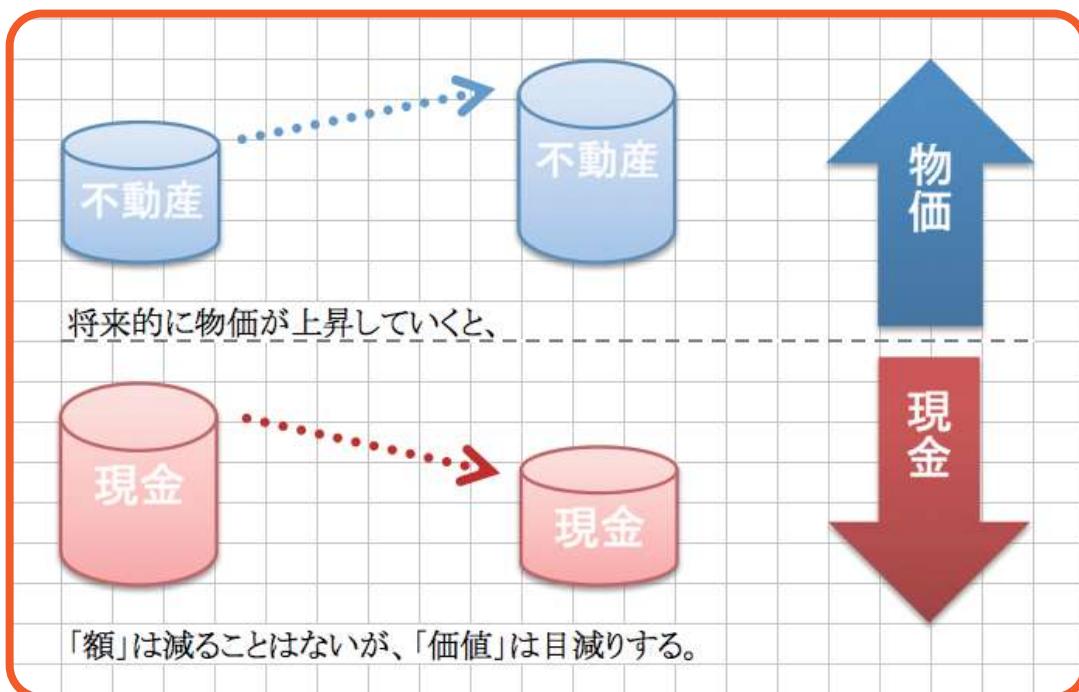
将来のために預貯金されている方、退職金や年金、生命保険もあるから老後は不安はないという方…本当にそれで大丈夫でしょうか？  
例えば〇十年後、物価が上昇し貨幣価値が下がったとしましょう。  
いわゆるインフレですね。あなたがもし現金でしか資産を持っていなかったとしたら…  
・物の価値は上がり、頑張って貯めた現金の価値は下がってしまいます。

## ◆インフレに強い資産とは？

現金は、その時点での物の価値で等価交換をするためのものです。  
株券などの有価証券も現金と同じで「金融資産」になります。  
物価水準が上昇した場合、この「金融資産」は価値が下がりやすくなると一般的に言われています。しかし反対に物価上昇時にプラスに作用する資産があります。それが「現物資産」です。

## ◆マンションは「現物資産」だからインフレに強い！

では「現物資産」とは具体的にどのようなものなのでしょうか。  
一般的には金や銀、骨董品や自動車などがこれにあたります。  
そして不動産＝マンションも「現物資産」です。  
発行している国や機関の信用によって価値の変わる「金融資産」に対し、「現物資産」は「物」自体に価値があるので、インフレに合わせて価値や価格も変動する資産となります。  
マンションは、物の価値が上がるインフレの時には合わせて価値が上がるのです！





# 専門的な知識や手間は いりません。お任せください！

## 《賃貸管理システム》

### 1 入居者募集

当社のホームページや情報誌による募集をはじめ、優良賃貸業者150店舗に毎週空室の一覧表を送付します。最新の情報で広範囲に入居者を探せるシステムです。

### 2 入居者選定

入居者の身元調査は、当社および提携金融機関の調査情報により徹底して行います。オーナー様が安心して貸せる、確実なお客様をスピーディに選定します。

### 3 家賃管理・滞納処理

気になる家賃滞納もご心配はいりません。たとえ入居者の滞納があっても、当社が立て替え、当月分のお家賃を当月10日まで(金融機関休業日は、前営業日)にオーナー様の口座にお振り込みいたします。

※振込手数料はオーナー様のご負担となります。また空室時の立て替えはいたしません。空室保証制度もございます。

### 4 退去時の復旧工事

退去の連絡を受けましたら、書面にてオーナー様へご連絡。次の入居者に備え、速やかに復旧工事(内装工事)を行います。

### 5 退去時の事務処理

室内の復旧工事が終了したら、退去精算など事務処理を行います。

## 《建物管理システム》

建物管理は、マンションオーナー様から支払われる月々の「管理費」・「修繕積立金」を管理運営して建物の資産価値を守り、良好な居住環境を維持いたします。管理運営については、管理費等の事務管理や建物諸設備の管理等の業務について、オーナー様にて構成される管理組合様より管理業務を受託する形でサポートさせて頂きます。





# 日本で、世界で注目をあつめる 国際都市『福岡』！

2013年150万人突破、2035年には160.6万人に！



2012年5月に福岡市が発表した将来人口推計では、2002年の推計予測を遥かに上回り、現在150万人の人口が、2035年に160万6千人に達すると発表されました。福岡市は2020年から2030年までの間に、神戸市を抜き、20都市の政令指定都市の中で5番目の人団規模になると推測されています。このことで福岡市の人口集積がさらに鮮明になってきました。つまり、福岡市は今後とも住宅需要の伸びが見込まれる市場だといえます。

福岡市の  
単独世帯 **47.7%**

## ビジネスマンの評価はトップクラス

| 希望する所 |     | 住み良かった所 |     |
|-------|-----|---------|-----|
| 順位    | 都市名 | 順位      | 都市名 |
| 1     | 札幌  | 1       | 福岡  |
| 2     | 福岡  | 2       | 仙台  |
| 3     | 仙台  | 3       | 広島  |
| 4     | 静岡  | 4       | 札幌  |
| 5     | 広島  | 5       | 静岡  |
| 6     | 金沢  | 6       | 松山  |
| 7     | 名古屋 | 7       | 北九州 |
| 8     | 大阪  | 8       | 金沢  |
| 9     | 神戸  | 9       | 浜松  |
| 10    | 岡山  | 10      | 神戸  |

全国のビジネスマン1,000人に調査したところ、福岡市は「希望する所」で2位、「住み良かった所」で1位となりました。住み良かった理由には「買い物や交通の利便」「住環境」などが、また希望する理由には「食べ物」「買い物物や交通の利便」などが挙げられています。



福岡市が  
住みやすさNo.1

## 福岡市は世界で住みやすい都市第10位

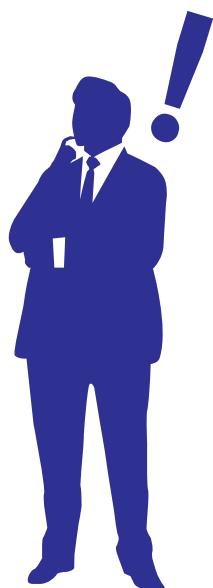
イギリスのグローバル情報誌『MONOCLE(モノクル)』が「世界で最も住みやすい25の都市ランキング」を発表しました。福岡市は昨年の12位から成績を上げランキング10位。日本ランキングでは東京・京都に次ぐ3位となっています。都市の半分以上が緑地で山、海が近い。自転車通勤が人気。国家戦略特区に指定された。などを評価されています。



## 福岡市は女性シングル率No.1

全国の大都市において、20代後半から30代前半の女性シングル率が最も高いのは福岡市という発表がありました。これは、働く場所に恵まれた街だからこそ活躍する女性が集まっている証拠ともいえます。

まずは  
ご相談ください  
ぜひ、この機会を  
はじまりに。



株式会社フューチャア

〒810-0001  
福岡県福岡市中央区天神三丁目4番1号  
旭栄第一天神ビル5F  
TEL: 092-406-6308 FAX: 092-406-6930