

Soveric 不動産投資家デビューガイド

不動産投資、はじめの一步を踏み出しませんか。

会社勤めをして給料をもらっていても、この先収入が大きく増えることは期待できず、将来の「年金」も不安。

そこで資産運用をご検討されている方も多いと思います。

「不動産投資」は、マンションなどの不動産の物件を購入し、
購入した物件を他人に賃貸することによって収益を得ること。

経済的基盤を作ることでできる不動産投資には他の資産運用にはない楽しみがあります。

不動産投資を始めて、人生に「ゆとり」と「楽しみ」をつくってください。



🎵 POINT 01

購入後すぐに 家賃収入が見込める

不動産投資は賃貸不動産を購入後、借り主が見つければ毎月の家賃という安定した収入(インカムゲイン)を長期にわたって受け取ることができます。

🎵 POINT 02

ローン完済で そのまま生活資金に

ローンの支払いを完済すれば家賃収入を不労収入として継続的に受け取ることができます。例えば、老後の公的年金に加えて家賃収入が生活資金になります。

🎵 POINT 03

「所有」ではなく 「経営」

賃貸不動産のオーナーにも一般企業の経営者と同じような経営感覚が必要です。空室対策やトラブルにどう対処するか。経営感覚を磨き、事業家・資産家として成長する楽しさもあります。

🎵 POINT 04

売却して 現金化も可能

バブルの頃は値上がりによる売却利益が主流でしたが、現在では家賃収入による運用益が主流です。運用中に土地が値上がりしたり、買い手が見つければ「売却」という選択も可能です。

不動産投資はこんな方に適しています。



不動産投資を行っている方の「職業」は？

意外にも一般企業にお勤めの会社員が多数。若い世代からベテランまで幅広い年齢の方が「サラリーマン大家さん」になっています。



不動産投資を行っている方の「年収」は？

実は平均的な年収の会社員・公務員の方も、金融機関でローンを組んで収益不動産を購入しているケースが多いのです。



なぜ不動産投資を始めたのですか？

理由

- 将来に対する不安への対策、備え
- 給与以外に収入がほしいから
- 老後のゆとりある生活のために
- 家族に残したい



不動産投資の良いところは？

理由

- 不動産経営は少額で始められるから
- 他の投資より運用リスクが少ないから
- 安定した家賃収入で
ローン返済の計画が立てやすい

一般的な生活水準の方ほど将来に不安を感じて不動産投資を始める方が多くいらっしゃいます。少額で始められる安定した投資であることが魅力です。

はじめてでも安心。自己資金0円でも始められます。

最近では自己資金のない人でも条件によって金融機関がすべてを融資し、フルローンでの購入が実現するケースが増えています。ソヴリックコーポレーションでは不動産投資を始める際にさまざまなシミュレーションを行い、安心かつ安全な不動産投資、賃貸経営をコンサルティングいたします。



物件の選定～賃貸経営をトータルにサポートします

RISK

不動産投資の「リスク」に対してあらかじめお知らせします。

空室／賃料の下落

不動産投資は空室が多いほど収入は減少します。また継続して十分な家賃を確保できるとも限りません。適正な物件選びや、近隣の物件と差別化を図るなどの適切な対策で空室を回避する必要があります。

建物の老朽化

経年による建物の老朽化に適切な対策を講じないことにより、新たな入居者が決まらなったり、家賃設定を下げざるを得ないこともあります。修繕費をあらかじめ計算に入れるなどの事前の計画が必要です。

地震などの災害

地震や火災などで建物が倒壊・消失してしまう危険があります。住宅火災保険の加入は、耐震性・防火性の高い構造の物件を選ぶことも大切です。

住宅ローンの金利上昇

変動金利を選択した場合、金利上昇局面では返済額が増額します。長期固定金利ローンを選択するなど、あらかじめ余裕を持った返済計画を検討する必要があります。

不動産投資にご興味をいただき、ご質問等がありましたら遠慮なくお問い合わせください。

誠心誠意、メリットやリスクについてお伝えします。

不動産投資で副収入を得たい!

不動産投資の
3つのメリット

副収入

自分保険

節税

不動産投資なら、
安定した収入が実現
できるって本当?



今の収入だけでは子どもの学費やローン返済、将来の収入が少し不安…

**今の仕事をしながらも、
家賃収入で安定した副収入が欲しい!**



プラス投資運用で着実に安心できる資産をさらに増やして

**退職後の「自分年金」として
活用したい!**



月一のちょっとした贅沢や年一回の旅行など、もっと人生を充実させたい!

**着実な収入源を確保して、充実した毎日、
さらには早期退職、第二のライフプランを考えたい!**

そんないろんな夢と不安に、私たちがお答えします。



不動産投資ならしっかりした 収支計画のもと、安定した収入確保・ 将来設計をめざすことができます。



働きながら安定した 副収入を確保

不動産投資の特長は株やFXなどとは違い、大きな利益や一攫千金ではなく着実な利益をめざせることにあります。そのためにも利益を見込める物件を保持し、きちんとした収支計画にもとづく安定した収入をめざすからこそ、コツコツと毎月の副収入を確保することができるのです。



退職後の自分年金 として積み立てる

ゆとりのある老後生活費は月平均36.6万円と言われてます。不動産投資なら賃料収入などインカムゲインを確保でき、さらにキャピタルゲインも期待可能。年金の上乗せとすれば、老後の安定性がより強いものとなります。

公益財団法人生命保険文化センター
「生活保障に関する調査」ゆとりのある老後生活費
平成22年度より



いち早い ライフプランで、 ゆとりの将来を設計

不動産投資の魅力は、安定した家賃収入により、日々の生活のゆとりや夢のある将来設計を実現できることです。第二の人生プランを考えたい方はもちろん、若い世代の方にも夢のある人生のために、不動産投資をお勧めしたいと考えています。

例えば…

月々6万円の収入



10年後には



ここが
POINT

知れば安心。不動産投資のメリットとリスク

不動産投資でいちばん心配なのは、何より「損をするのでは？」という不安ではないでしょうか。不動産投資には大きなメリットがある反面、リスクを伴うのも事実。だからこそいかにリスクをなくすかが、投資成功者への仲間入りの秘訣なのです。

■ デメリット

経済環境に左右されやすいけれど…

景気低迷時には不人気物件ほど家賃を下げざるを得ない場合があります。しかし住まいのニーズは決してなくなることはありません。だからこそ値下幅がなくても需要の発生する人気エリア物件を所有することが大切なのです。

+ メリット

もしものインフレ時にも安心

万一インフレが発生すれば、現金資産の場合その価値は一気に暴落します。しかし不動産自体の価値はインフレに左右されることはないため、現物資産として価値を持続・資産を生み出し続けることができます。

■ デメリット

マンション損失の危険性

マンションは「モノ」なので、火災や地震などにより損失してしまう可能性があります。これらに対しては保険加入でリスクを軽減することができます。

大切なのは、資産価値の見極めと、「もしも」を想定した幾重ものリスクヘッジ！

不動産投資は生命保険!?

不動産投資の
3つのメリット

副収入

自分保険

節税

不動産を所有することは、
生命保険のように将来の
ための備えになるって本当?



将来のために貯蓄型の保険に加入したいけれど、
いまからでは月々の積み立てが高いし…

**いまの年齢から保険に加入するなら
不動産運用の方が賢いって本当?**

もしものときのために、
家族のために資産を残してあげたいけれど…

**不動産を所有することは
生命保険の代わりになるって本当?**



そんないろんな夢と不安に、私たちがお答えします。

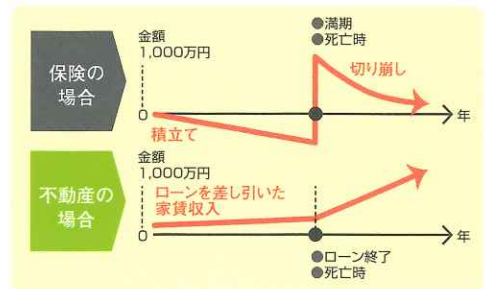


不動産投資なら、 その活用法によって、保険以上の メリットを生み出すことができます。



積み立てるのではなく、
「受け取る」ため、
いますぐ保険の代用と
なります。

不動産投資の大きなメリットは、「減らしていく」貯蓄型保険に対して「増やしていく」ことにあります。しかも保険が「もしものとき」には満期前に解約するように、資産として売却することも可能です。



ローンで購入なら、
生命保険代わり
だけでなく、ガンなど
8大疾病にも安心。

マンションをローン購入すれば、団体信用生命保険に加入することになります。万一の場合も保険金でローン残高を相殺。完済されたマンションで家賃収入を得られ、残された家族に生活の安心を保障できます。

しかもソヴリックコーポレーションの
提携ローン購入なら

3大疾病+5つの疾患
保証付きの安心

3大疾病

- ガン
- 脳卒中
- 急性心筋梗塞

5つの重度慢性疾患

- 高血圧症
- 糖尿病
- 慢性肝不全
- 肝硬変
- 慢性膵炎

保障期間：住宅ローンご返済期間 保障満期：年齢が満80歳に達したとき ※詳しくはお問い合わせください。

ここが
POINT

知れば安心。保険商品としてのメリットとリスク

不動産投資においてローンを組むことは、
月々の家賃収入を確保しながらも団体信用生命保険に加入できるという二つのメリットがあります。

＋ メリット

団体信用生命保険で生命保険代わりに

ローン期間中であれば万一のときは生命保険代わりになり、物件
資産と家賃収入を家族に残すことができます。

＋ メリット

現物資産なので万一のときに活用しやすい

貯蓄型保険と違い、月々の収入はもちろん現物資産としていつ
でも売却することができます。

－ デメリット

保険に比べて
不透明感がある

不動産投資では世の中の経済環境やマンション自体の損失など、予測しきれない影響を受けることがありますが、貯蓄型の投資の場合は資産価値の目減りが少ない物件の選定、損失に関しては火災保険などによってリスクを低減。なお生命保険や疾病保障に関してはローンを持つ限りいつまでも恩恵を受けることができます。

不動産投資のメリットをうまく活用することで、生命保険よりも大きな効果を発揮！

不動産投資で
税金対策ができると
聞いたのですが…。



いろいろ工夫をしているけれど、
なかなかお金が貯まらない…

**不動産を上手く活用して
少しでも税金の出費を減らしたい。**

不動産投資は投資なので副業ではないと聞いたのですが、
**会社員でも公務員でも不動産投資を通じて
家賃収入・税金対策ができるって本当？**



そんないろんな夢と不安に、私たちがお答えします。



所得税の還付から相続税対策まで 不動産投資ならかしく 税金対策を行うことができます。



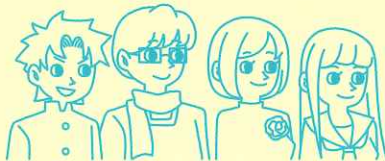
購入時の諸経費や
減価償却、金利や雑費で
所得税・住民税を節税

不動産所得の申告には、購入時の諸経費や月々の金利、それに伴う減価償却費や雑費などを経費として計上することができます。これらを上手く活用することでキャッシュフローはプラスにしながら大きな節税対策が実現できるのです。



投資マンションの高い節税効果

不動産投資のポイントは、法律に基づく確定申告によってその節税効果を発揮することにあります。毎年の所得税や住民税が軽減することで、毎年の出費や貯蓄高も大きく変わってくることでしょ。



CASE: Aさん(45歳)

家族構成 年収 現在のお住まい
妻、長女、長男 700万円 持ち家

投資用マンション無の場合

収入 本業収入
700万円

所得税+住民税
約60.4万円

減税額…なし

投資用マンション所有の場合

収入 本業収入 家賃収入(申告上の出費)
700万円 - ▲100万円
= 600万円

所得税+住民税
約39.0万円

差引減税額

▲所得税…約11.4万円の減税
▲住民税…約10.0万円の減税
合計 21.4万円の減税

- 月々の金利
- 減価償却
- 雑費 など

サラリーマンの方でも公務員の方でも必要経費として認められます!

下がった税金は、所得税…還付住民税…減税となります!

比較検証



不動産投資は
資産運用なので
公務員の方でも可能です

不動産投資は国債などと同じように「投資」なので、いわゆる副業とはなりません。そこで、公務員の方や副業が禁止されている会社員の方でも運用が可能となるのです。