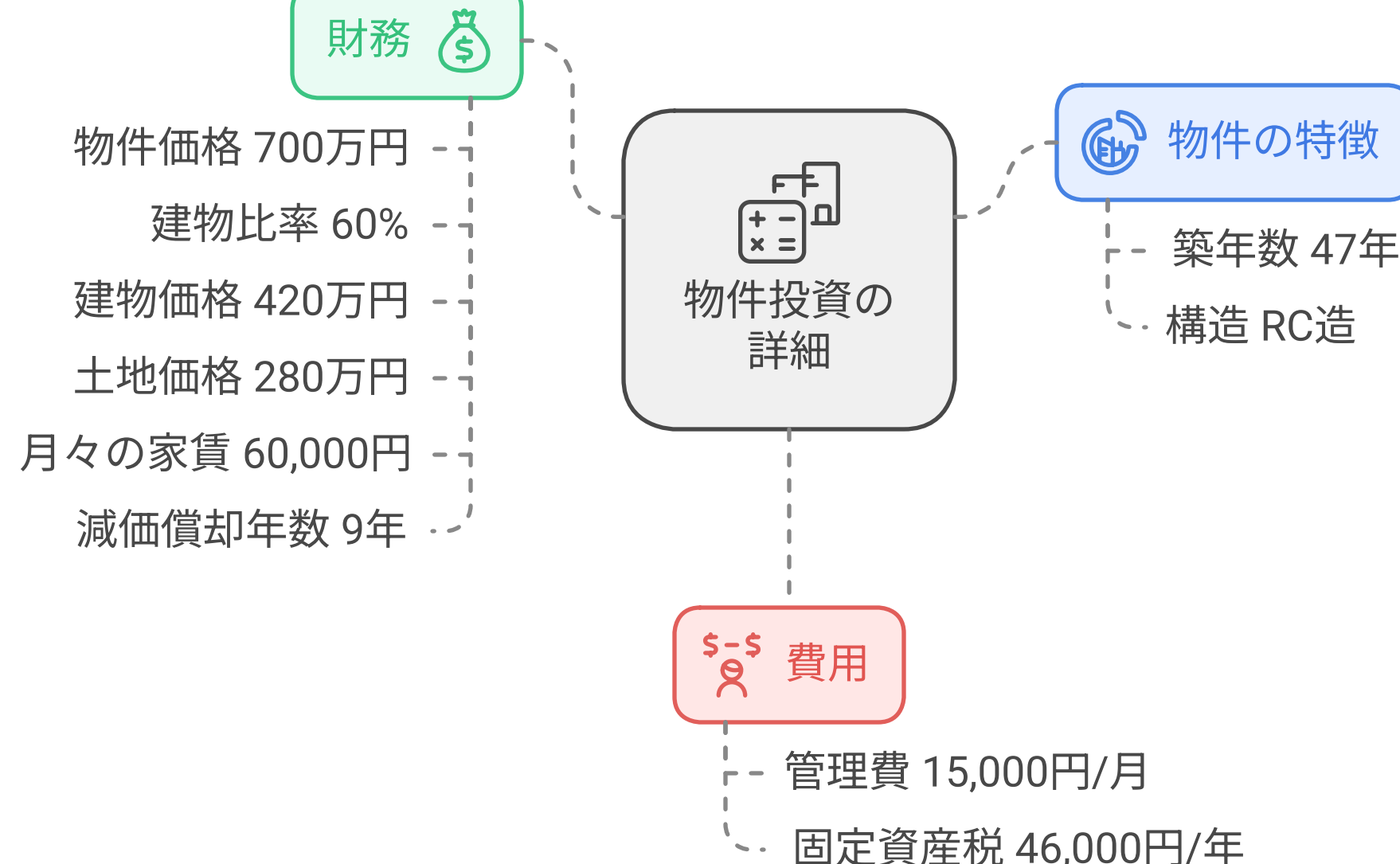


主婦に魅力的な団地投資（103万円の壁）

前回に続き、103万円の壁をテーマに！ 具体的なお話

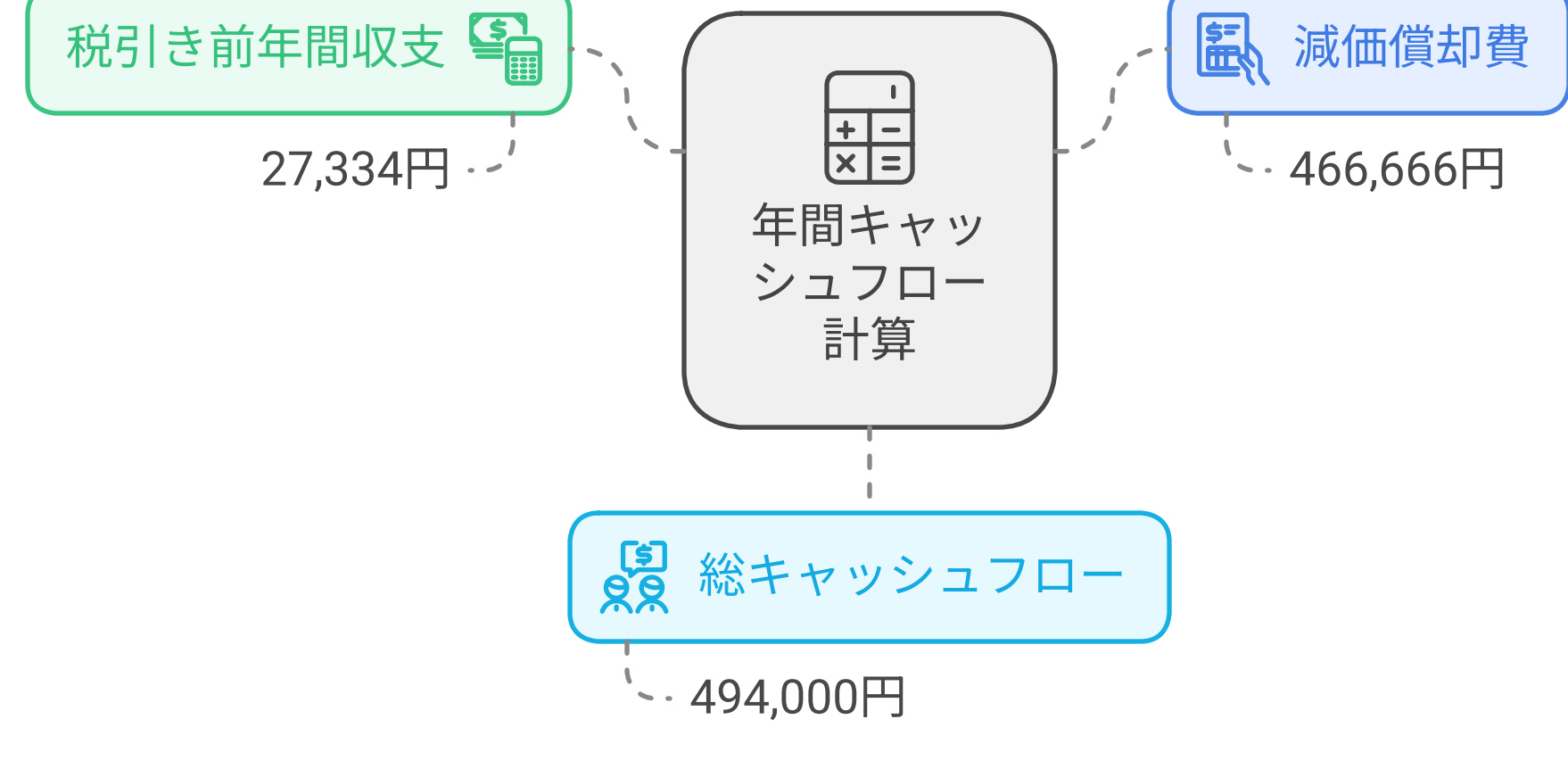
投資対象物件の基本情報

- 物件価格: 700万円
- 建物比率: 60% (建物価格420万円、土地価格280万円)
- 築年数: 47年
- 構造: RC造 (鉄筋コンクリート造)
- 減価償却年数: 9年
- 月々の家賃: 60,000円
- 管理費・修繕積立金: 15,000円/月
- 固定資産税: 46,000円/年



年間収支シミュレーション

1. 年間家賃収入
月々の家賃収入60,000円を12ヶ月分で計算すると、年間の家賃収入は以下の通りです。
- 年間家賃収入:
60,000円 × 12ヶ月 = **720,000円**
2. 減価償却費
RC
造の建物の法定耐用年数は47年ですが、築47年の物件なので、税法上9年間で減価償却を行います。建物価格は700万円の60%に相当するため、420万円です。これを9年間で均等に償却し
- 年間減価償却費:
420万円 ÷ 9年 = **466,666円** (9年間 毎年経費として計上できます)
3. 年間の経費
経費として管理費・修繕積立金、固定資産税、および減価償却費が考慮されます。
- 管理費・修繕積立金:
15,000円 × 12ヶ月 = **180,000円**
- 固定資産税:
年間 **46,000円**
- 減価償却費:
年間 **466,666円**
合計で、年間経費は次の通りです。
- 年間経費合計:
180,000円 (管理費・修繕積立金) + 46,000円 (固定資産税) + 466,666円 (減価償却費) = **692,666円**
4. 税引き前の年間収支 (減価償却後)
年間家賃収入から年間経費を差し引いた結果、税引き前の年間収支は以下の通りです。
- 税引き前年間収支:
720,000円 (家賃収入) - 692,666円 (年間経費) = **27,334円** (103万円に遠く及ばず)
5. キャッシュフロー
減価償却費は非現金支出 (帳簿上の経費) であるため、実際のキャッシュフローは次のように計算されます。
- 実際の年間キャッシュフロー:
税引き前年間収支 + 減価償却費
27,334円 + 466,666円 = **494,000円**



毎年494,000円が手元に残ります。(9年間)

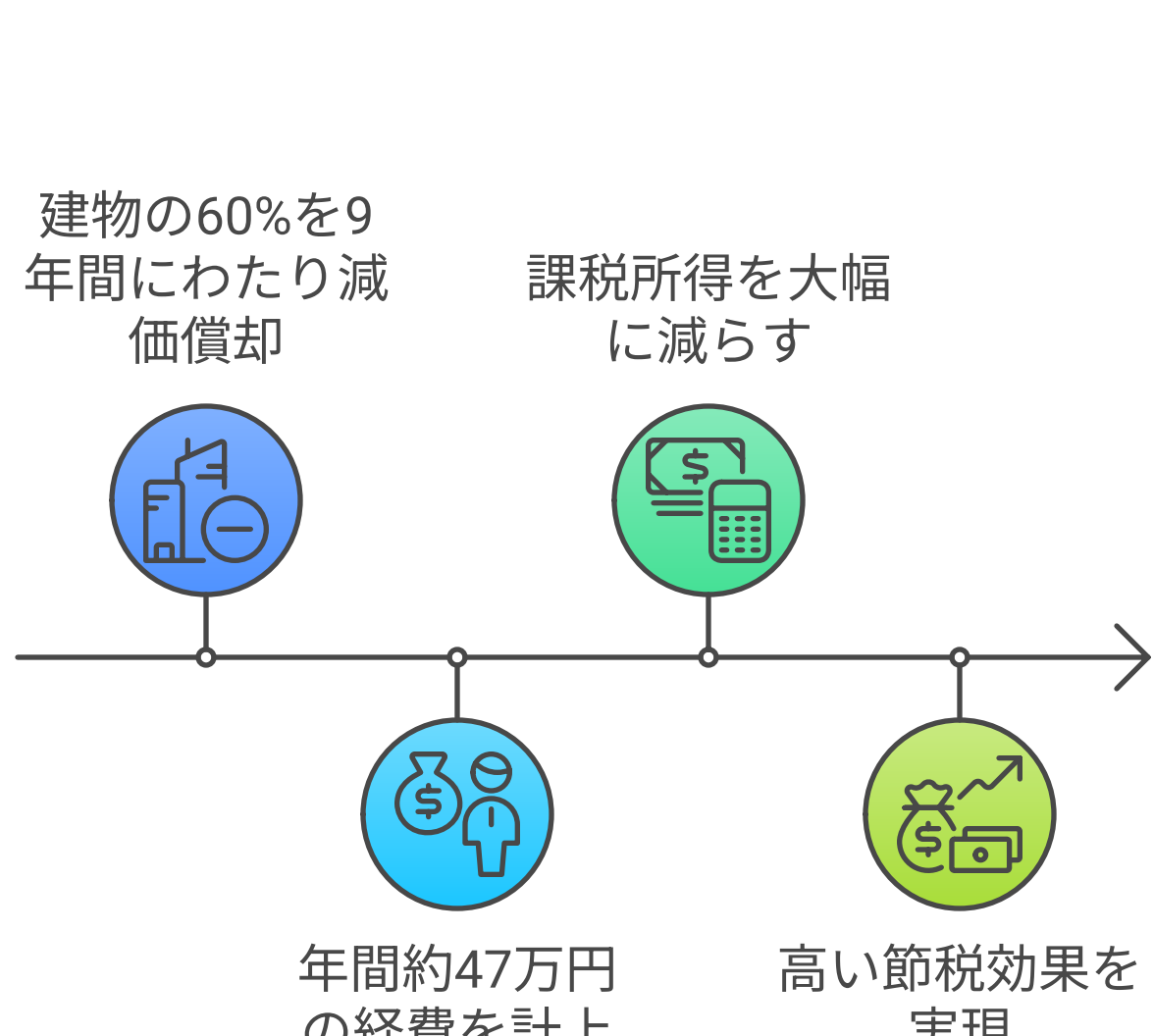
余ったお金の使い方は?



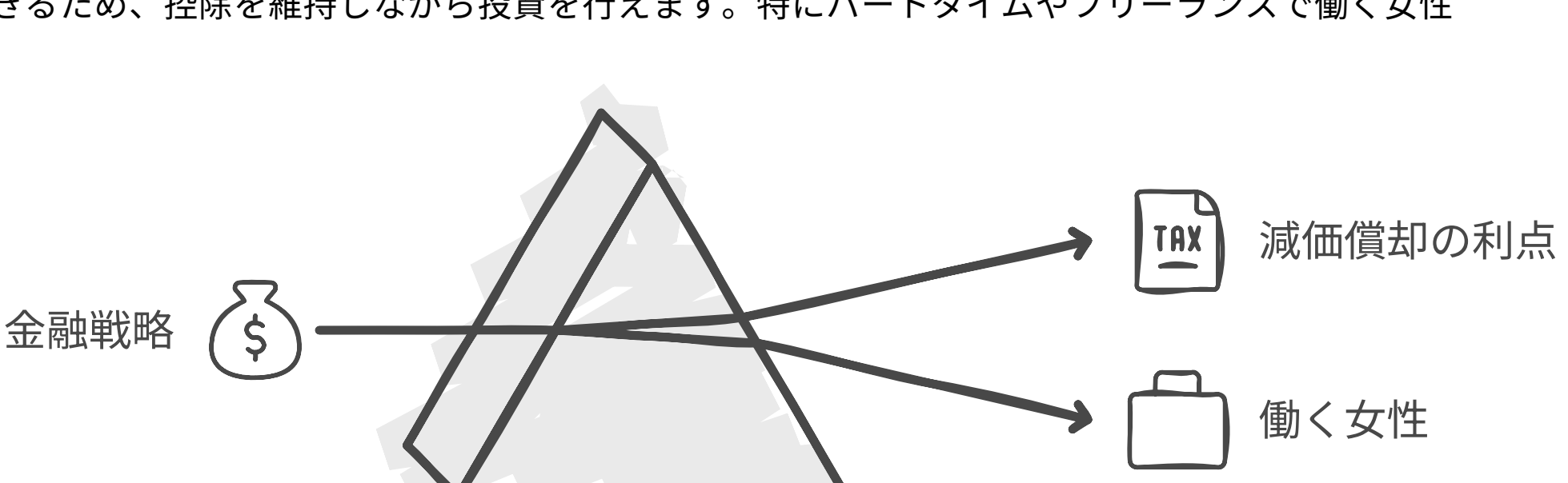
投資家にとっての魅力ポイント

1. 安定した家賃収入:
毎月60,000円、年間で720,000円の安定した家賃収入を見込めます。これは、築年数の古い団地特有のニーズの強さを反映しています。
2. 大幅な節税効果:
建物の60%を9年間にわたり減価償却でき、年間約47万円の経費を計上できます。これにより、課税所得を大幅に減らすことができ、節税効果が非常に高い点が魅力です。

建物の減価償却による節税効果の最大化



3. キャッシュフローがプラス:
年間で約49万円のキャッシュフローが得られるため、減価償却による節税を享受しながら、実際の手元資金はプラスになります。特に、家賃収入から実際の出費 (管理費・固定資産税など) を差し引いても、しっかりとキャッシュが残り
4. 103万円の壁を超えずに投資が可能:
減価償却を活用することで、103万円の壁を気にする必要がありません。所得を適切に調整できるため、控除を維持しながら投資を行えます。特にパートタイムやフリーランスで働く女性



5. ローリスクの安定投資:
築古の団地は賃貸需要が根強く、低リスクで長期的な安定収入を得ることが期待できます。また、物件価格が比較的手ごろであるため、初めての不動産投資としてもリスクを抑えたスタートが可能です。

まとめ

このシミュレーションに基づき、築47年の団地投資は節税効果を活用しつつ、安定した家賃収入とキャッシュフローを得られる魅力的な投資対象です。減価償却をしっかりと活用することで、税負担を抑えつつキャッシュを増やす戦略が可能であり、特に「103万円の壁」を気にする女性投資家にとって最適な選択肢となります。

