

Direct Management in Japan



ゆとりある未来のため
ひとりひとりが
対策・管理・運営する時代に。





私たち桜丘住販は、桜の咲く季節のように

就職・進学・結婚・出産・転勤・引越し等

お客様の大切なライフステージの際に役立つ企業であり

お客様との確たる信頼関係を基本とし

お客様と同じ目線に立ち

安全・安心で、安らぎと満足につながる

最良のサービスを提案・提供し

私たちと関わるすべての人々の生活

社会に貢献する企業を目指します。

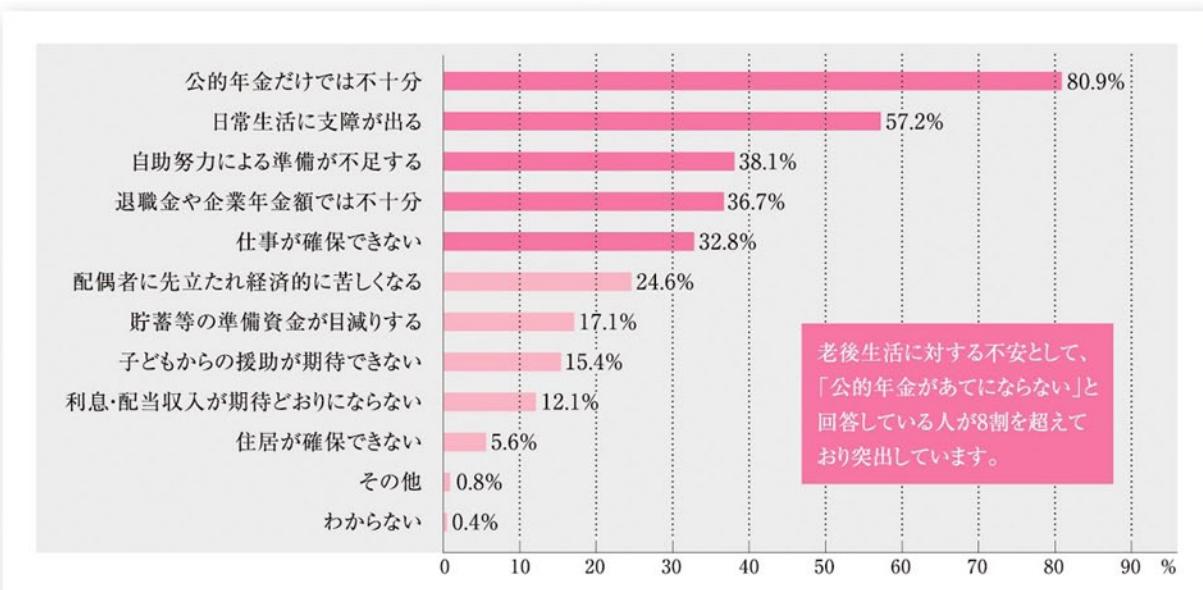
1

家賃収入を個人年金として安定収入に

ご自身の将来に不安を感じることはありますか？現在、テレビや新聞、雑誌等でご存知のとおり、「年金問題」「増税問題」「退職金制度廃止」「後期高齢者医療制度」など、ご自身の将来、ご家族の将来は、自分たち自身で対策を立てる時代に移行してきました。定年後のゆとりある生活を送るには夫婦で月々38万円が必要とされます。また、65歳を過ぎて支払う

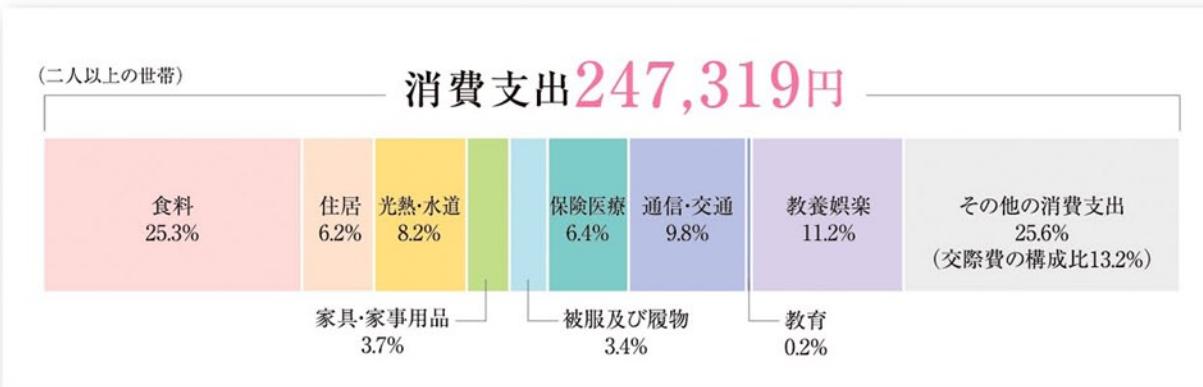
医療費は生涯医療費の半分以上の1,000万円を超えると言われています。預貯金を切り崩しながら生活をしていくという、明日の見えない不安をどう解消すべきでしょうか。私達は、コンパクトマンションを購入していただき、賃貸にして、毎月安定して入ってくる家賃収入を「家賃年金」と考え、皆様の将来の不安を解消する方法をご提案いたします。

●老後生活に対する不安の内容(複数回答)



生命保険文化センター「生活保障に関する調査」(平成28年度)

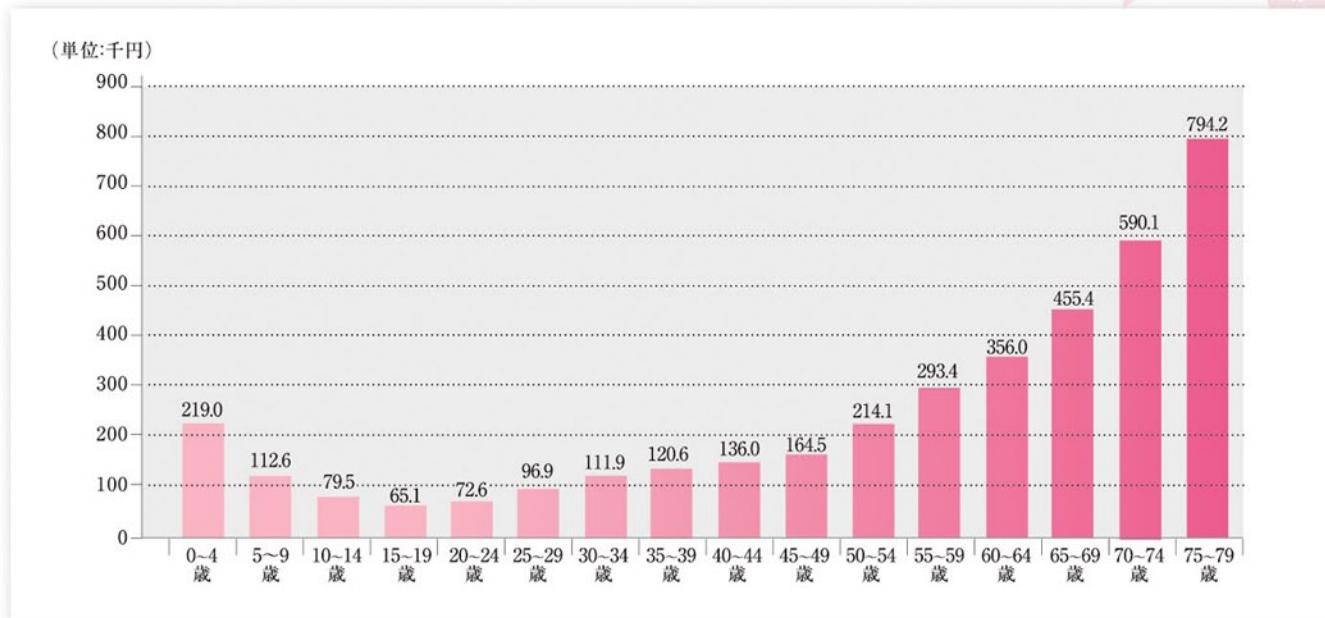
●老後の生活費は平均約25万円/月



総務省統計局「平成23年家計調査年報」

世帯主60歳以上の日常生活費でみると、「食料費」が1位、次いで「教養・娯楽費」「通信交通費」。ゆとりのある生活には約38万円が必要となっており、その使途は「旅行・レジャー」次いで「趣味や教養」「身内とのつきあい」となっています。

●年齢階級別の人ロ1人当たり国民医療費

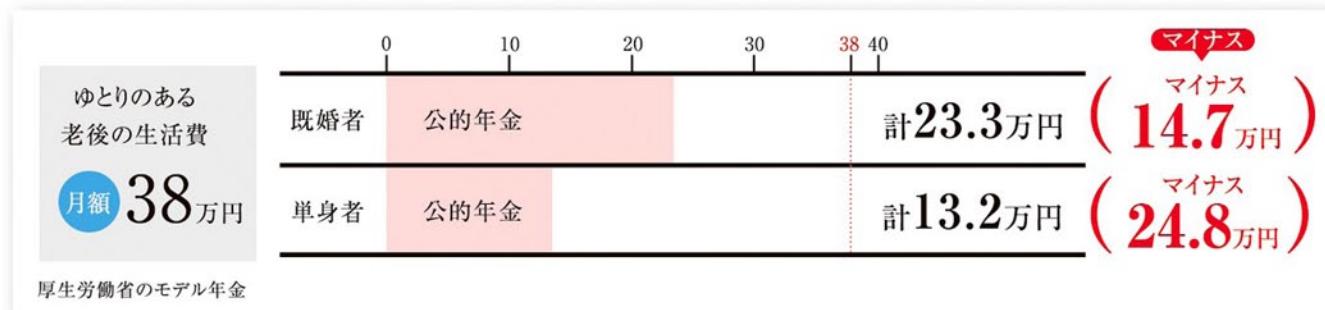


厚生労働省「国民医療費」(平成23年度)

厚生労働省が出した年齢別医療費の推計では、70歳以上で医療費が高額になっていることが分かります。高齢期になるほど、生活習慣病などで長期に渡る治療が増えることや、医療の進歩による新しい治療や新薬など満足のいく治療を受けるために、個人負担額が大きくなっていくことも挙げられます。

●公的年金だけでは足りない(預貯金を切り崩していく生活となります)

〈厚生年金:37年6ヶ月間加入の場合〉



●家賃年金の場合(ゆとりのある生活を確保)

〈厚生年金:37年6ヶ月間加入の場合〉



定年後に夫婦2人で余裕をもって暮らすには月々38万円が必要と言われています。月々38万円を20年間だけでも、約9,000万円必要です。受け取れる公的年金だけでは足りません。例えば、月に10万円(年間120万円)の利息を一般的な銀行金利で受け取るには定期預金金利0.6%としても、約2億円の預金が必要です。

2

団体信用生命保険によって、 万一の時は全額完済

たとえば、コンパクトマンションを住宅ローンで購入した場合、自動的に団体信用生命保険(団信)に加入となります。これは、万一の時(死亡もしくは高度障害になられた場合)に、ご本人に代わって団信が住宅ローン残高をすべて支払う制度です。団信の補償額は住宅ローン残高となりますし、一般的な掛け捨て型の保険と違い、団信で完済した場合でも、コンパクト

マンションは所有者のものとなりますので、遺されたご家族は「無借金のコンパクトマンション」と、「一生涯にわたる家賃収入」を得ることができます。もちろん、売却して現金化することも可能です。保険料は月々の住宅ローンに含まれています。したがって、別途、保険料を支払う必要はありませんし、一般的な生命保険のように保険料が年々あがっていくこともありません。



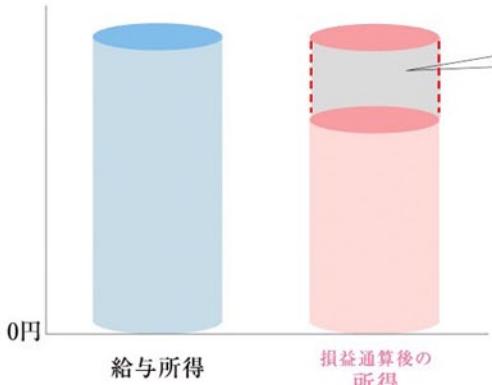
3

確定申告によって、 税金の還付が受けられます

国や自治体の財政難により、大幅な増税は避けられない時代となっていました。このような状況の中で、サラリーマンでもしっかりとした税金対策ができるのが、他の金融商品にない『家賃年金』の魅力のひとつです。例えば、購入したコンパクトマンションを賃貸にした場合、「不動産所得」と呼ばれる収入が生まれますが、固定資産税や管理費、修繕費、損害保険料、交通費、通信費、

実際には支出のかからない建物・設備の減価償却費、ローンの金利等々、賃貸に関わる様々な「経費」が認められます。「不動産所得」より「経費」の方が上回ると、帳簿上赤字となります。この赤字を確定申告によって、給与所得などから差し引くことで、所得税法第69条【損益通算】による『所得税の還付』『住民税の軽減』を受けることができます。

所得税法第69条【損益通算】



帳簿上赤字部分

損益通算 (課税対象が減る)

建物の減価償却費や管理費、固定資産税などの計上できる経費が家賃収入を上回れば、不動産所得は赤字になり、他の各種所得(給与所得)から差し引くことができます。

税金が軽減

計上できる経費

- 1.租税公課/固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税など
 - 2.借入金利子/借入金で取得した場合は借入金の利子など
 - 3.損害保険料/賃貸する建物の火災保険の掛金(当年度分)
 - 4.手数料/宅地建物取引業者への仲介手数料など
 - 5.委託管理費/管理会社が代行する管理業務費用
 - 6.減価償却費/建物、設備の減価償却分(当年度分)
 - 7.その他/消耗品費、水道光熱費、通信費、税理士の報酬など
- 年間の不動産収入 - 必要経費 = 不動産所得

4

インフレ対策としてのコンパクトマンション

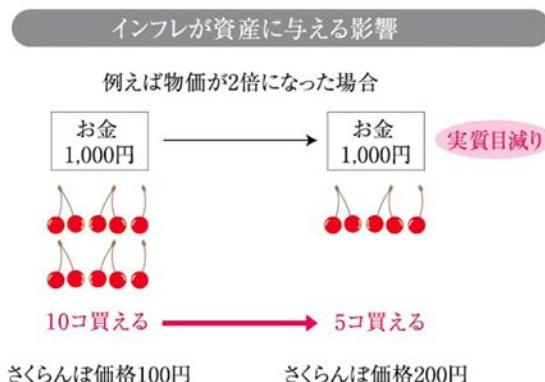
景気の回復などによりインフレになった場合、物価が上昇する反面、通貨自体の価値が下がる為現金や預金の価値は目減りすることになります。一方、実物資産であるコンパクトマンションの価値はインフレの場合、物価と共に上昇します。仮に年2%の物価上昇が起こった場合、1,000万円の現金の価値は5年間で906万円にまで目減りしてしまいますが、1,000万円の不動産の価格は5年間で1,104万円まで上昇します。このように同じ価値の現金と実物資産を見比べた場合、インフレ時には現金は価値が目減りしますが、実物資産は価格が上昇すると言えるでしょう。(下図1参照)

さらに、インフレ時には借入をした方がお得といわれています。

というのは、借入した残高の価値もインフレによって目減りしてしまう為です。仮に1,000万円の銀行ローンを利用してコンパクトマンションのオーナーになられた場合、1,000万円のローン残高の価値は現金の価値と同様に906万円にまで目減ります。借入れた金額よりも、実質少ない金額の返済で済むといえるでしょう。(下図2参照)

このようにインフレ時には、①「現金の価値が目減りし、実物資産の価格が上昇する」②「銀行ローンの残高が実質目減りする」という特徴が見受けられます。この2点を踏まえた場合、実物資産であるコンパクトマンションは、インフレ対策に非常に有効と言えます。

(図1)

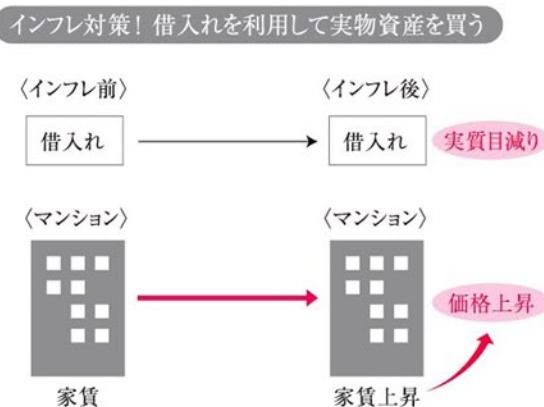


例えば1,000万円銀行にあづけた場合

インフレ率	1%	2%	3%
スタート	1,000万円	1,000万円	1,000万円
5年後	951万円	906万円	863万円
10年後	905万円	820万円	744万円
15年後	861万円	743万円	642万円
20年後	819万円	673万円	554万円

※表示のインフレ率が毎年継続した場合、
1,000万円の価値がどのくらい目減りするのかを試算しています。
※物価上昇が続くと、お金の価値は目減りしていきます。

(図2)



たとえば、初任給は
おいくらでしたか?



平成24年
19.96万円

(大卒者初任給・男女)

※出典:厚生労働省・賃金構造基本統計調査結果(初任給)、
企業規制別新規学卒者の初任給の推移(大卒男女・企業規模計)より

5

相続税対策としてのコンパクトマンション

社会保障と税の一体改革の基本方針に基づき、2013年度の税制改正大綱に相続税改正が盛り込まれました。こうした動きを受け、新聞・雑誌でも相続税特集が組まれたり、対策セミナーなども盛んになっています。遺産のうち税金がかからない「基礎控除」が縮小されるため、相続税の対象者が大幅に増える見通しです。今回の税制改正でポイントとなる3点をまずご紹介します。

相続税改正のポイント

- 相続税基礎控除の大幅引き下げ
- 富裕層への増税相続税・所得税の最高税率のアップ
- 相続税、孫への贈与2,500万円まで非課税

●相続税基礎控除の大幅引き下げ

2013年度税制改正大綱が発表されました。(施行時期は2015年1月1日以後に開始する相続になりますので、ご注意ください。)では、今回発表された内容はどうなものでしょうか。現行の基礎控除を「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」から「3,000万円+600万円×法定相続人数」になりました。

例えば、8,000万円の遺産相続を妻と子供2人が相続する場合を考えてみましょう。

◎現行の制度の場合なら、基礎控除は

$$5,000\text{万円} + 1,000\text{万円} \times 3(\text{妻、子供2人}) = 8,000\text{万円} \text{(相続税額はゼロに)}$$

◎改正案での基礎控除は、

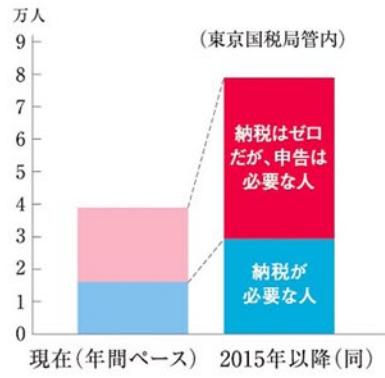
$$3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times 3(\text{妻、子供2人}) = 4,800\text{万円}$$

$$\text{課税対象額は} \dots 8,000\text{万円} - 4,800\text{万円} = 3,200\text{万円}$$

$$\text{相続税総額は} \dots \text{妻 } 190\text{万円}、\text{子供それぞれ } 80\text{万円ずつ合計 } 350\text{万円}$$

(ただし、配偶者控除により実質の支払額は減る)

相続税の対象者は倍増



(注)出典:日本経済新聞2013年2月13日付け紙面より

●富裕層への増税相続税・所得税の最高税率のアップ

2014年度からの消費税増税にあたって、富裕層の課税強化で経済格差の拡大に一定の歯止めをかけ、低所得層の不満を和らげるのが狙いです。所得税の最高税率を40%から45%、相続税の最高税率を50%から55%への引き上げが2013年度税制改正で決定しました。

社会保障と税負担がズッシリ!

相続税増税

番号制導入

消費税増税

年金改革

医療費改革

●相続税、孫への贈与2,500万円まで非課税

贈与税の課税制度に「相続時精算課税制度」があります。贈与税の課税制度には、「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあって、「暦年課税」の基礎控除は110万円ですが、「相続時精算課税制度」を利用すると累積で2,500万円までが贈与財産から控除できる「非課税枠」となります。今回の改訂のポイントは、①「これまで子への贈与が対象だったが、孫まで広げる」②「贈与側の人の年齢も従来の65歳以上から60歳以上に下げる」の2点です。20歳以上の子や孫への贈与は税率も下げる方針で、課税対象となる財産のうち600万円超~1,000万円に30%、1,000万円超~1,500万円を40%(現在は600万円超~1,000万円で40%)などとしており、一連の見直しは2015年1月から実施されます。

コンパクトマンションの所得は相続税の課税評価額を大きく下げるることができます。なかでも都心のコンパクトマンションは、

分けやすい 売りやすい 金額が小さい 節税力がある 相続人が困らない

といったメリットが挙げられます。

●所有資産の課税評価額を下げる

相続財産を評価する場合、金融資産、例えば現預金に対しては、額面のままで評価がなされます。株式や債券も相続時の時価になります。これが不動産だと評価の基準は一定の公的評価に基づくことになり、加えてコンパクトマンションであれば、利用度が制限されているという見地からさらに評価減がなされます。建物は購入価格のおおよそ50%、土地部分は公示価格

のおおよそ80%が評価額となっています。賃貸物件の場合はさらに20~30%評価額を下げることができます。コンパクトマンションは有効な相続税対策の一つであると言えます。このように金融資産を不動産に換算することにより、いわゆる「評価の圧縮」が可能になっており、相続税対策としてコンパクトマンションを購入することが有利になるといわれる理由です。

●変化対応型資産として有効

◎コンパクトマンション投資が相続税対策になる理由



それでは1棟アパートもコンパクトマンションも全て同じかというとそうではありません。それぞれにメリットや特性が異なります。なかでも都心のコンパクトマンションは、「分けやすい」「売りやすい」「金額が小さい」「節税力がある」「相続人が困らない」といったメリットがあります。こうした点からコンパクトマンションは中間層にとっても相続税対策として有効と言えます。以下にそれぞれのメリットを解説します。

【節税対策】 コンパクトマンションの場合、節税対策にも効果を発揮します。上述したように相続税評価額は購入価格の約3分の1程度にまで圧縮できるので、相続税をぐっと抑えることが可能です。

【納税対策】 相続税は「相続発生から10ヶ月以内」「現金一括納付」の待ったなしです。納税資金が足りず、不動産を売らないと払えないとしたら、急いで換金する必要があります。都心のコンパクトマンションなら、価格も手頃で、利回りが取れることから人気があるので、素早く換金でき、納税することができます。

【分割対策】 1棟アパートの場合は分けるといつても額が大きい資産ですから、一人に与えてしまうと遺された家族で揉め事がおこります。共有名義にすると、売却するにも、大規模なリフォームをするにも、名義全員の同意が必要になり、老朽化が進んでも、売るに売れず、修繕もできないといったことになります。共有名義は問題の先送りに過ぎないので、一方で、コンパクトマンションの場合は、1戸ずつ家族に分けやすいので、財産を巡ってトラブルも起きません。

6

安定した資産運用、資産確保ができる リスクに強いコンパクトマンション

銀行金利が0.02%の今、2,000万円銀行に預け入れしても利息は年間4,000円にしかなりません。仮に2,000万円で都心のコンパクトマンションを購入して賃貸にした場合、月々8万円、年間96万円もの「不動産収入」になります。利回りにすると4.8%の「金融商品」です。実際には、住宅ローンを利用してお持ちの方が多いため、月々1万円、年間12万円の総支払額に対して、

年間約24万円の税金の還付があるとすると、年間の自己資本に対する利回りが200%になります。たとえば、長期35年間で考えると、500万円(諸費用含む)の総支払い額に対して、物件価格2,000万円の実物資産が手に入り、そのまま定期的なインカムゲイン(家賃収入)を得ることができます。利回りで考えると、約400%を超える「金融商品」になります。

●現在のコンパクトマンションは、目先のキャピタルゲイン(売買差益)をあてにするものではありません。

超低金利時代といわれる昨今、安定した高利回り商品を見つけるのは難しいですし、株式や先物商品のような収益性が高い商品は、場合によっては元本割れする危険性もあります。

●コンパクトマンションは、ペーパー資産ではありません。

お持ちになられた段階で、オーナー様の名前が国に登記される実物資産なのです。したがって、確かな安全性と資産性を兼ね備えた、「ローリスク・ミドルリターン」の「確実商品」として大変注目を集めています。



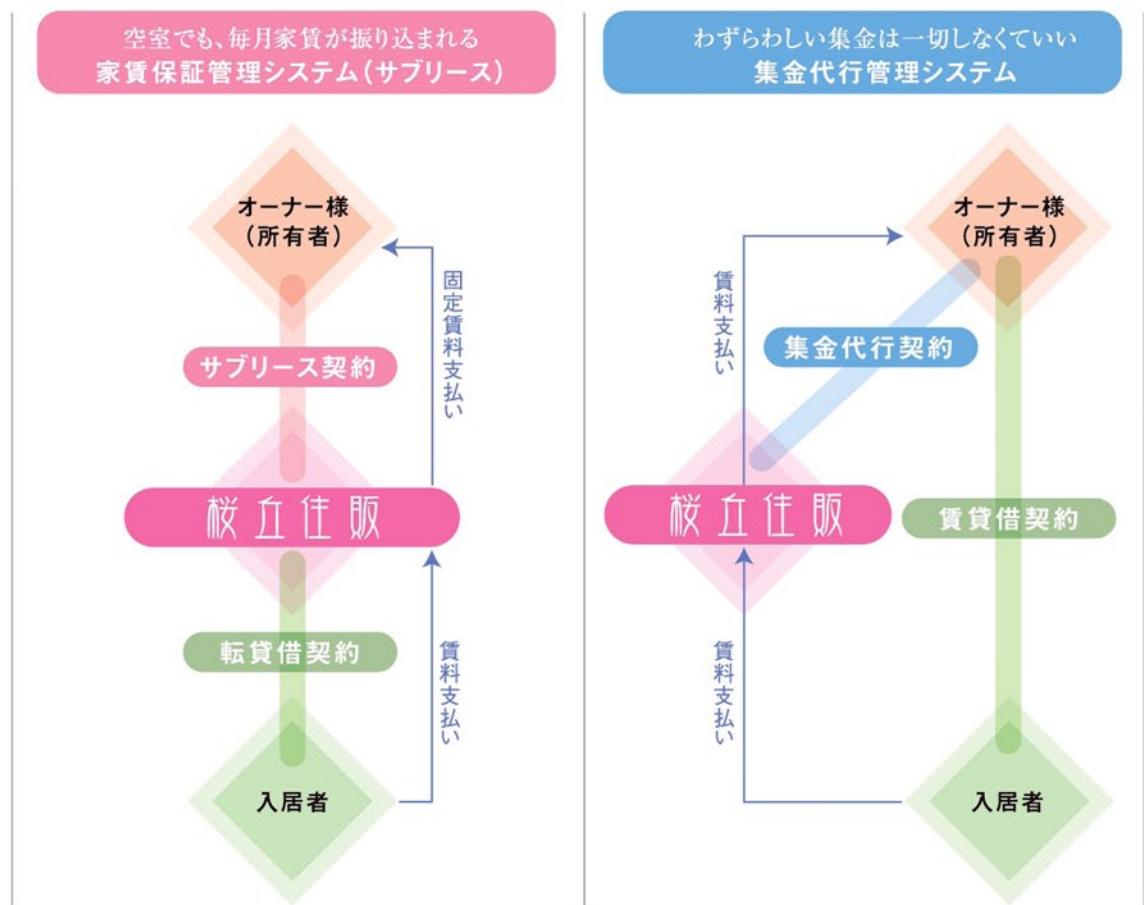
各種金融商品との比較		貯蓄商品	金	株式	不動産	コンパクトマンションを所有する場合
安全性	元本保証があるか	○	○	×	○	国が個人の財産を登記するのは不動産のみ
	配当(利息)が受けられるか	△	×	○	○	毎月安定した賃料収入を確保できる
有利性	利回りはよいか	△	×	△	○	家賃は物価に比例する
	インフレ抵抗力があるか	×	○	○	○	不動産価格の上昇は物価上昇を上回る
	担保力があるか	○	×	△	○	年々上昇します
	キャピタルゲインを期待できるか	×	○	○	○	値上がりも期待出来る
	節税効果があるか	×	×	×	○	所得税、住民税、相続税が軽減できます
便利性	換金しやすいか	○	○	○	○	立地条件のいいマンションほど換金しやすい
	投資しやすいか	○	○	○	○	少額からスタート可能
	ローンが利用できるか	×	×	△	○	35年の長期ローンが可能
	生命保険機能があるか	×	×	×	○	所有者が死亡及び高度障害の場合、ローン返済は免除され、遺産が残ります



コンパクトマンションのオーナー様になりますと、いろいろなメリットがありますが、一方で、入居者の募集や、賃貸の契約・解約、集金や修繕リフォーム、その他のトラブル解決など、多くの賃貸管理をしなければなりません。その「わざわらしさ」または「空室時が心配」「長期の管理は心配」といったオーナー様の不安を、当社の『総合賃貸管理システム』『ダブルフォローアップシステム(担当2人制)』で、オーナー様の安心・確実な賃貸管理をお約束いたします。したがって、オーナー様は日々の生活スタイルを変えることなく、趣味や仕事に集中しながら、将来の安心を手に入れることができます。

総合賃貸管理システム

桜丘住販ではオーナー様のニーズに合わせて、2つの管理システム
(家賃保証管理システムと集金代行管理システム)をご用意しています。
したがって、オーナー様は、賃貸管理に直接タッチすることなく、月々の家賃を受け取るだけです。
オーナー様にとって最良のサービスを提案・提供致します。



システム	家賃保証管理システム(サブリース)	集金代行管理システム
管理内容	オーナー様の代わりに全て行います。	オーナー様の代わりに全て行います。
礼金	管理会社預かり	0~1ヶ月分
敷金	管理会社預かり	管理会社預かり
家賃振込み	毎月15日(土・日・祝の場合は前営業日)	毎月15日(土・日・祝の場合は前営業日)
管理手数料	設定家賃の(30m²未満10%)・(30m²以上15%)	賃料の5%
管理期間	ご契約期間終身	ご契約期間終身

*保証開始まで60日の免責期間があります。

Room Plan

機能と美しさを兼ね備えた住まいへ。

美しい外観、エントランスをはじめグレード感のある居住空間。さらに、快適に過ごせる工夫や配慮。

機能性と美しさを兼ね備えた設備など、どこまでも満足していただける住まいを提供するため、

大手建設会社によるハイクオリティの施工、きめ細やかな設計にこだわっています。

ライフスタイルや目的に合わせて選べる、豊富なバリエーションも大きな魅力です。





●クローゼット

季節ごとの衣類をすっきりと収納できる便利なクローゼットを設置しています。お手持ちのワードローブが多い方にも喜ばれる設計です。



●キッチン

2口ガスコンロを標準装備しています。シンク横には冷蔵庫を設置できるスペースもあり、使い勝手のよさをコンパクトにまとめたキッチンです。上部吊り戸棚には耐震ラッチを標準装備しています。



●玄関

当社の物件は、入口とかまち部分に御影石を使用しています。この堅牢な天然石が床面の高級感を高めるとともに、丈夫で長持ちする住まいを実現します。



●洋室

自由自在にコーディネートできるスペース。天然木仕上げのフローリングが部屋の質感を一段と高め、使い勝手のよさを配慮した設計となっています。自分好みの暮らしをつくれる空間が魅力です。



●バスルーム

毎日の生活で使う場所だからこそ、暮らす人のことを第一に。換気や衛生機能も十分に配慮しています。浴室乾燥機は標準装備です。



●パウダールーム

使い勝手がよく、汚れも落ちやすい陶器の洗面台を使用。清潔感のある色でコーディネートされています。



●シューズルーム

玄関のスペースをスッキリと整理するために、一体感のあるシューズルームを設置しています。機能美を追求したこと、抜群の収納力を発揮します。



●トイレ

最新型シャワートイレが標準装備となります。



※写真は当社の標準的な仕様です。詳しくは担当までお問い合わせください。

安心の暮らしを。快適な生活空間を。

誰もが安心して暮らせる住まいを叶えるために、地震に強い堅牢な構造と耐久性を確保。

また、最先端の防犯設備の採用により、セキュリティ対策を強化しています。24時間365日、住む人に安心と満足を。

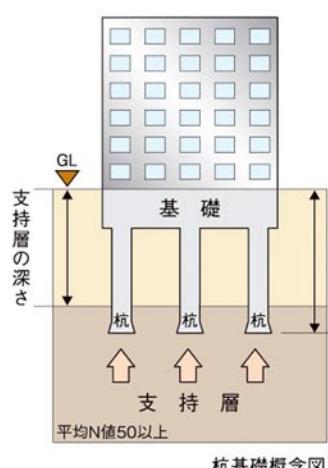
誰もが心地よく暮らるために、設計からサービスに至るまで万全の体制を整えています。

建築構造

Feature of Architecture

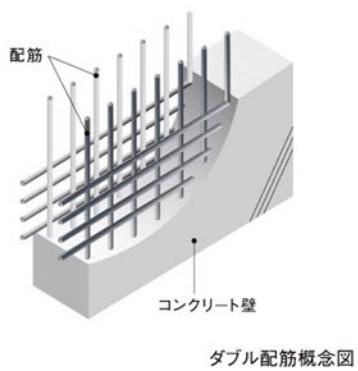
●耐震基礎構造

地震に強い建物を造るために、安全性の高い地盤を確保し、強固な杭で建物を支える杭基礎を採用しています。また、アースドリル工法による場所打ちコンクリート杭を使用しており、堅牢性・耐久性ともにワンランク上の構造を実現しました。



●ダブル配筋

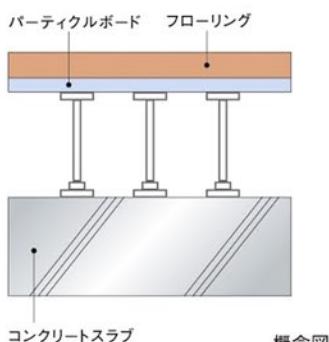
主要な壁や床の鉄筋には、ダブル配筋を採用し、十分な耐久性を確保しました。



●フリーフロア

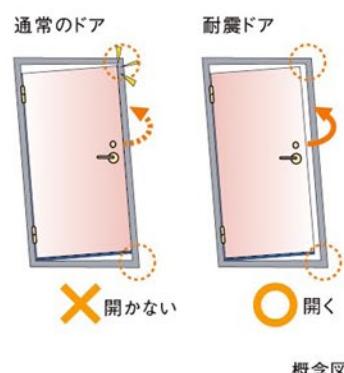
フロア部分は、床下に空気層を確保した置床式の構造。これにより、コンクリートの熱や冷えを直に伝えることがなく、通常の構造よりも過ごしやすいスペースが生まれます。もちろん、冷暖房の省エネルギーにも役立ちます。住もう人に対する気づかいを配慮した、エコロジーで人にやさしい住まいです。

※床暖房ではありませんので、ご了承ください。



●耐震枠

ドア枠と扉の間にすき間を設けることで、震災時に建物が変形してもドアの開閉を可能にする耐震枠を採用しました。



●耐震ラッチ

地震が起きたとき、戸棚の扉が一気に開いて次々とモノが落ちてくる。こんな危険な状況を回避するために、キッチンの吊り戸棚に耐震ラッチを設備。搖れを感じて扉が閉まり、中からの落下を防いでくれます。



●ノンスリップシート

バルコニーや共用廊下に、滑りにくく耐久性に優れたノンスリップシートを採用しました。足音の反響も和らげます。



安全対策

Measures of Safety

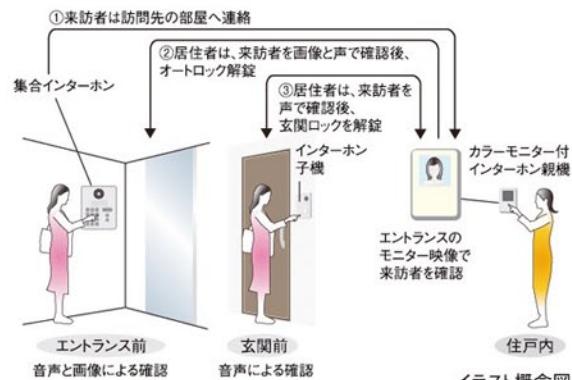
● E-mail コントロールサービス

携帯電話のメールアドレスを登録するだけで、外出先からエアコンや照明を操作できます。



● オートロックシステムとカードキー

テレビモニター付オートロックシステムと、カードキーの併用で安全性がアップしました。部屋に設置されたテレビモニターで来訪者をチェック。相手を確かめてからエントランス玄関を開錠することで、不審者や勧誘をシャットアウトできます。これ一枚で集合ポストから玄関まで開閉が可能。ダブルの安心セキュリティがプライバシーもしっかりとガードします。



● 24時間遠隔監視システム

火災・給排水設備・エレベーター・住居内警報等の異常信号を24時間体制で機械管理しています。万一の際には警備員も急行します。



● 防犯カメラ

建物内で生じた万一のトラブルに対処するため、高精度のセキュリティ・カメラをエントランスホールやエレベーター内などに設置。デジタル処理されたクリアな画像をリアルタイムでハードディスクに録画。24時間365日、住まう人の安全を見守り続けます。



快適設備

Comfortable Facilities

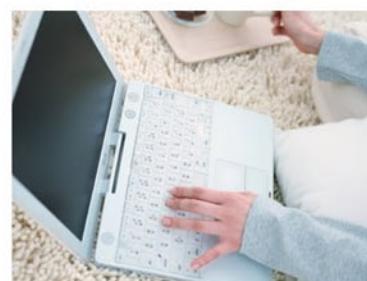
● フルタイムロッカー

優れたコンピューターシステムによって、24時間365日、住まう人に代わって大切な荷物を守り続ける「フルタイムロッカー」を設置しました。留守中に配達された荷物を簡単な操作で確実に受け取ることができますので、安全、便利。また、契約しているクリーニング店と衣類の受け渡しをすることも可能です。忙しい都市生活者にとって、何より嬉しい機能といえます。



● インターネット使い放題

快適なインターネット環境を整備しています。時代に対応した最新のパフォーマンスで、映画や音楽、オンラインゲームなどのコンテンツも、時間制限なしで楽しめます。



● 浴室換気乾燥機

雨の日や夜間でも洗濯物が乾かせる換気乾燥機を浴室に設置しました。一人暮らしには嬉しい設備です。しっかりと浴室が乾燥されるため、カビの発生も最小限に防止。いつも清潔な環境で入浴できます。



Q&A

「始めてみたいけど…」

Q1 実際どのような人たちがオーナーになってるの？

A

多いのは30代～50代までの公務員、サラリーマンの方ですが、最近では、退職金を手にした老夫婦や、女性公務員、OLの方々が増えてきました。年金先細りが確定している昨今、都心に限らず、一定の水準をクリアした、全国にお住まい、お勤めの皆様に大好評頂いております。現役の方には、少額の自己資金で始められる『格安の生命保険』『終身にわたる年金保険』としてお持ちいただき、ご引退された方には『銀行預金との比較』や『相続税対策』として現金購入でお持ちいただきまして、預貯金を切崩さなくてよい、ゆとりのある充実した老後を楽しんでいただいている方です。



Q2 コンパクトマンションのオーナーになると、生活環境が変わるものでは？

A

当社の『総合賃貸管理システム』『ダブルフォローアップシステム』によって、本来、オーナー様がしなければならない業務を、すべて私たちが請け負います。オーナー様は現在の生活スタイルを、一切変えることなく、安心して趣味や仕事に専念でき、将来の安心を手に入れることができます。

Q3 何年か経って、維持費などでいろいろお金がかかるのでは？

A

コンパクトマンションの維持管理は、大きく分けて、建物全体の『共用部分』とオーナー様の所有空間（内装）の『専有部分』の2種類になります。まず、『共用部分』に関しては、修繕積立基金、毎月々の修繕積立金により、一定期間ごとの大規模修繕工事や共用設備の交換、メンテナンス・修繕工事を行っています。また、『専有部分』に関しては、賃借人から『原状回復費』の一部をご負担願いますので、何年経っても、オーナー様に対して、大きな費用が発生することはありません。



Q4 転職や退職など、生活環境が変わっても大丈夫？

A

当初のご契約内容が変わるわけではないので問題ありません。例えば、家庭の事情で転職する方、会社での急な転勤など、生活環境が変わる理由は様々です。退職して、これから働かないという方でも、退職金の一部をマンションのローンに一部繰上げ返済することにより、その後、月々のご負担（お金）がかからない保険や私的年金として、コンパクトマンションをお持ちの方もいらっしゃいます。最近では、転職や退職の前だからこそ、将来の資産形成を考える方は増えています。



Q5 もし、地震があったらどうなるの？

A 震度7までの地震に対して、人的被害が出ない事が、建築確認を出す条件となっています。さらに、新耐震設計法の構造計算、構造規定により、現在のコンパクトマンションはさらに強度を増しております。しかも、ファミリーマンションに比べて壁の数が多い為、地震に強い空間としては高い支持を得ています。それでも耐震性が心配な方は、『地震保険』の加入も可能です。掛け金は年間で数千円程度、ひび割れや震災時の火災にも対応可能です。



Q8 すでに自宅のローンがありますが、さらにローンを組んでも大丈夫ですか？

A ご自宅はご自身で住むためのものであり、当社販売のコンパクトマンションは、人に貸して収益を生んでくれるもので。例えば8万円の支払いに対して、8万円の家賃収入がありますので、事業用マンション扱いになります。したがって、自宅のローンがあってもコンパクトマンションは所有可能です。

Q6 コンパクトマンションの寿命はどれくらいですか？

A 長期的修繕計画に基づく定期的な補修・管理により、マンションの寿命は延ばせます。マンション寿命は、一般的に60年前後と言われていますが、最近では以前と比べ、建築基準法の改正や建築技術が向上しているため定期的な補修をすれば90年以上の寿命があるといわれています。日常のメンテナンスはもちろんのこと、長期修繕計画をいかに実行しているかがマンションの寿命のカギ。私どもでは長期修繕計画の提案や保守点検をきちんと行い、適切な修繕を続けることでマンションを長持ちさせる備えをしています。

Q7 検討するにあたって、これくらい必要といった自己資金の目安はありますか？

A 所有するコンパクトマンションによって多少異なりますが、一般的には、登記する際にかかる費用、約70～105万円（各金融機関による）が必要です。ただし、各金融機関の諸条件や、お客様のご信用状況などにより、自己資金がほとんどかからない場合もあります。当社におきましては、お客様の今の状況、将来のビジョンを考慮し、最適なご提案を心がけています。



※詳細に関しましては、当社ライフプランアドバイザーにお問い合わせください。

会社概要

会社名 株式会社桜丘住販 SAKURAGAOKA JUHAN.CO.LTD

所在地 【本社】〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町15-14 フジビル40 9F

TEL:03-6427-0220(代表) FAX:03-6427-0228 【お客様専用フリーダイヤル 0120-168-440】

- 桜丘住販 売買部門直通
TEL:03-6427-8968 FAX:03-6427-8961
- 桜丘住販 管理部門直通
TEL:03-6427-8864 FAX:03-6427-8907
- 桜丘住販 業務部門直通
TEL:03-6455-0003 FAX:03-6455-0004

- 桜丘住販 賃貸部門直通
TEL:03-6427-0679 FAX:03-6427-0695
- 桜丘住販 保険部門直通(SJ Life)
TEL:03-6427-8754 FAX:03-6427-8763
- 桜丘住販 法人部門直通
TEL:03-6455-0001 FAX:03-6455-0002

【都立大学駅前店】

〒152-0032 東京都目黒区平町1-26-17
ソシアル都立大学駅前1F(売買・賃貸営業部)
TEL:03-6421-4933(代表) FAX:03-6421-4977



代表者 代表取締役 廣田泰成

創業 平成17年8月1日

資本金 1億円

顧問税理士 上田公認会計士事務所

顧問労務士 佐々木社会保険労務士事務所

顧問司法書士 鎌田幸子司法書士事務所

顧問行政書士 行政書士うすき事務所

【学芸大学駅前店】

〒152-0004 東京都目黒区鷹番3-5-1
ナカビル1F(売買・賃貸営業部)
TEL:03-6451-2536(代表) FAX:03-6451-2545



【桜丘住販の仲介 渋谷店】

〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町17-10 M.C.D. BLD 3階
(JR山手線渋谷駅徒歩3分)

● 仲介・法人営業部
TEL:03-6455-0001 FAX:03-6455-0002

● 保険事業部(SJ Life 渋谷支店)
TEL:03-6427-8106(代表) FAX:03-6427-8196



事業内容	◎マンション開発事業 ◎マンション販売事業 ◎土地・ビル・マンション・アパート仲介事業 ◎賃貸事業 ◎賃貸管理・委託代行事業 ◎リフォーム事業 ◎ハウスクリーニング事業 ◎不動産に関する総合コンサルティング ◎前各号に付帯する一切の業務 ◎リノベーション事業 ◎生命保険代理店事業 ◎飲食事業
商標登録	登録第5787011号
免許許可	宅地建物取引業 東京都知事(2)第94008号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣(1)第3824号 損害保険取扱業 三井住友海上火災保険株式会社 生命保険取扱業 オリックス生命保険株式会社 ◎東京海上日動あんしん生命保険株式会社 ◎三井住友海上あいおい生命保険株式会社 ◎NKSJひまわり生命保険株式会社
取引銀行	三井住友銀行(渋谷駅前支店) みずほ銀行(渋谷中央支店) 三菱東京UFJ銀行(丸の内支店) りそな銀行(渋谷支店) ゆうちょ銀行(渋谷支店) スルガ銀行(ドリームプラザ大宮) ARUHI(株)(渋谷店) SBJ銀行(新宿支店) オリックス銀行株式会社 クレディセゾン 〔順不同〕
加盟団体	(公社)全日本不動産協会会員 (公社)不動産保証協会会員 (公財)東日本不動産流通機構会員

グループスローガン

お客様の為に、
全部全力を尽くすグループでいよう。

グループミッション

「1人でも多くの人々と関わり、皆様の幸せの為、住まいの提供、
将来のライフプランを考えるきっかけ造りをします。」

社会貢献

- ◎私たちは、国立大学法人筑波大学の「筑波大学基金 TSUKUBA FUTURE SHIP」を通じて、新しい道を拓く可能性を秘めた将来性豊かな、多くの若者を応援しています。
- ◎「ユニセフ」や「国境なき医師団」をはじめとした、各ボランティア団体等への定期的な寄付及び活動協力をしています。
- ◎地域密着を目指し、「桜丘町会」「渋谷駅前共栄会」に所属し、季節ごとのイベントやお祭りに参加協力しています。
- ◎大型街頭ビジョン(渋谷109前・新宿・品川)、タクシー広告などでCM放映中



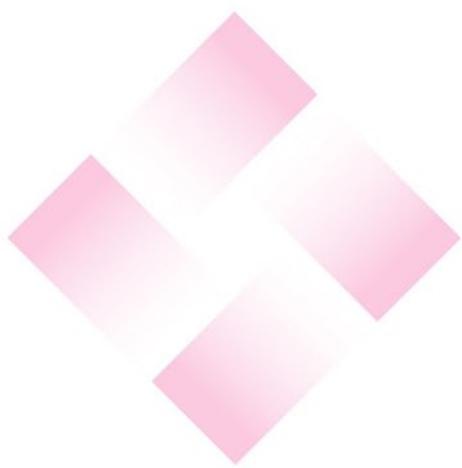
お問い合わせ

0120-168-440 営業時間／10:00～18:00(平日)



- | | | |
|--------|--------------------|---|
| ホームページ | ● 本社HP | http://www.sakura-jh.com/ |
| | ● 都立大学駅前店HP | http://www.sakura-jh-td.com/ |
| | ● 学芸大学駅前店HP | http://www.sakura-jh-gd.com/ |
| | ● 保険事業部(SJ Life)HP | http://www.sakura-jh-life.com/ |

E-mail info@sakura-jh.com



桜丘住販