満室　賃貸　管理
まん ちん かん ニュースレター

PRODUCE Co.,Ltd.
■満室・賃貸・管理を実践する賃貸管理会社
株式会社プロデュース

23’5 月号

This Month Topics!

最大 9 連休のゴールデンウイーク
長期修繕計画の前に減価償却費を理解しよう
- ◆ 減価償却を活用しながら資産価値を上げる方法とは？
- ◆ 減価償却とその活用法とは？

気になるニュース
不動産・金融・保険・建築のコンサルティング
（株）エージェントをご活用ください

最大 9 連休のゴールデンウイーク

今年のゴールデンウイークは最大で 9 連休の休みになります。
4 月 29 日が土曜日で 5 月 1 日・2 日が平日なのですがこの 2 日間を有給にすれば最大で 9 日間の休みになります。WITH　コロナになり初めて海外にも出かける方もいるでしょう。新幹線や飛行機も満席が予想されています。各地方のホテルも満室でしょう。高速道路の渋滞は望まれるものではありませんが各地のお土産屋さん、飲食店舗、ホテルが活況になってくれることは喜ばしいことです。我が家は、特に予定を入れずこの期間を避けたい考えです。民主党政権時代に高速道路一律 1000 円という時がありました。子供も小学生でしたのでまとまった休みにどこかに行かねば、と思いホテルも取らず無計画で高速を走った記憶があります。仮にホテルを予約していたとしても 1 人 5 万円くらいかかったと思います。
その時は、結局車中泊をしました。子供たちは珍しいこともあり喜んでいましたが大人は慣れない狭いスペースに寝ることはできなかったことを思い出します。向かった先は長野でした。善光寺の御開帳もあり人でごった返していました。この 3 年間人の移動がなかったころに比べれば比較にならない人の移動が予想されます。事故のない旅行をお楽しみください。

井口　浩司

長期修繕計画の前に減価償却費を理解しよう

◆ 減価償却を活用しながら資産価値を上げる方法とは？

前回のニュースレターでは、日頃から修繕費を積み立てる考え方と減価償却についてお伝えしました。
計画的な修繕費を積み立てるためには、全体を理解してその対策を講じることが重要だからです。
そこで今回は、アパマン経営においての減価償却の考え方とその活用法についてお伝えします。

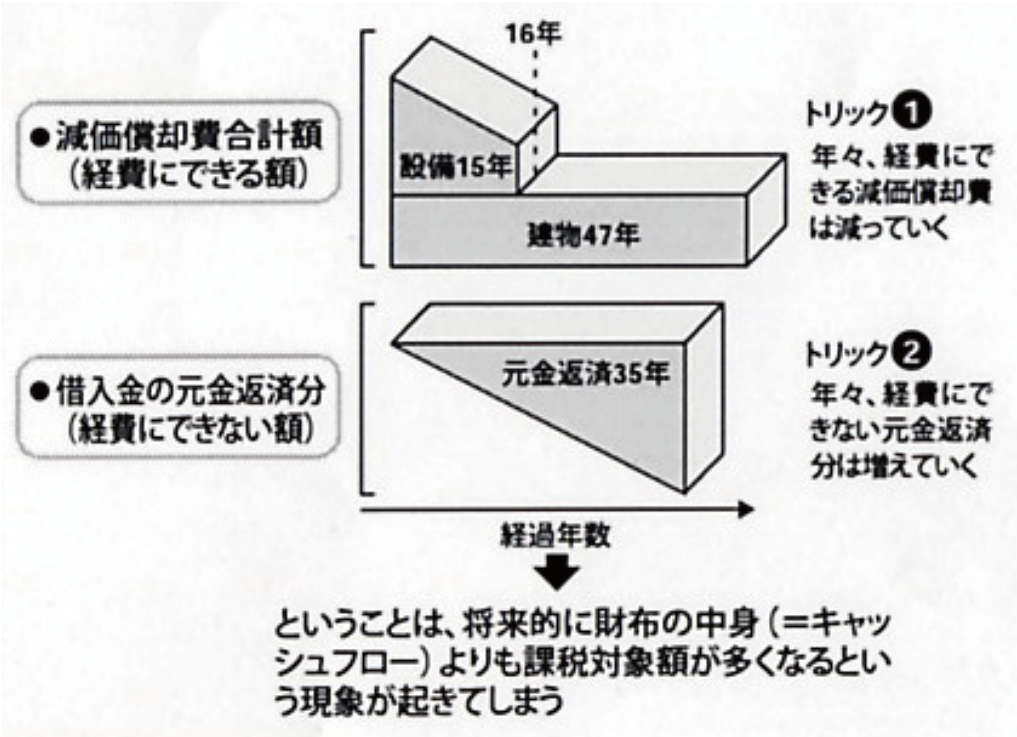
◆ 減価償却とその活用法とは？

「減価償却費は、建物の初期投資を毎年経費として分割したもの」といえます。
つまり、減価償却費を計上することによって「実際にはあなたの財布から出ていかないお金を経費にすることが出来る」のです。
これにより毎年所得から減価償却費分が経費として引かれるため、手元に残るキャッシュが、申告所得よりも少なくなるのです（資産圧縮効果）。これが、アパ・マン経営が所得税対策になるという所以です。
しかし、ここで一つ注意点があるのです。
実は、減価償却費は「経費にできる額が経年とともに少なくなってしまう」という特徴があるのです。

「アパ・マン経営」と「２つの減価償却」

減価償却の方法には、「定額法」と「定率法」があります。
「定額法」は決められた法定耐用年数の期間で均等に割り、必要経費に算入するという方法です。
一方「定率法」は、耐用年数に応じた一定割合を必要経費に算入するという方法です。
それでは、アパ・マン経営では、どのように減価償却がなされるのでしょうか。
大きく分けると下記 (1)(2) となります。
(1) 建物に関する減価償却：「定額法」
(2) 付属設備に関する減価償却「定額法」「定率法」どちらでも選択可。ただし、「定率法」が一般的。
実はこのうち、(2)「付属設備に関する減価償却」が思わぬ落とし穴となるのです。
定率法は、初年度が一番償却額が大きく、経年とともに償却額が減少していきます。
さらに付属設備の法定耐用年数は１５年だから、１６年目には付属設備の減価償却費はゼロになってしまいます。
実際に数字を当てはめて計算してみましょう。

仮に１億円の建物（鉄筋コンクリート造）を新築したとします。このうち、建物全体に対する「建物」と「付属設備」の比率は、概ね７：３程度となります。ですから、「建物：７千万」「付属設備：３千万」ということになります。
年ごとに計算していくと・・・
１年目　560 万円（建物 134 万、付属設備 426 万円）
２年目　500 万円（建物 134 万、付属設備 366 万円）
３年目　448 万円（建物 134 万、付属設備 314 万円）
・
・
・
１３年目　202 万円（建物 134 万、付属設備 68 万円）
１４年目　192 万円（建物 134 万、付属設備 58 万円）
１５年目　184 万円（建物 134 万、付属設備 50 万円）
１６年目　134 万円（建物 134 万、付属設備　０万円）
なんと、初年度と１６年目では、426 万円もの開きが発生してしまうのです。
当然のことながら、経費に出来る費用が減れば、課税所得は増えることになる。つまり、年を追うごとに所得税は高くなってしまうのです。
これが、「減価償却費」の落とし穴です。気がつくと年々キャッシュフローが厳しくなってしまう方が多い原因の一つは、実はこれなのです。



新築後数年は順調ですが、ふと気づくと一気に税負担が大きくなりキャッシュフローが悪化してしまう・・・どうです、恐ろしくないですか？
ところが、実は「減価償却費」の減少に、「もう一つのトリック」が加わることで、さらに恐ろしい危機が大家さんを襲うのです！！それについてまた次回解説いたします。

➡ 別紙へつづく

➡ 別紙より

★ここがポイント！

長期修繕を念頭に修繕費を積み立てる前に減価償却を理解して、修繕をしましょう。
減価償却費は設備と建物の構造体により経費にできる年数に違いがあります。
この経費にできる年数を理解しておかないと後々ボディーブローのように効いてきます。

気になるニュース

不動産・金融・保険・建築のコンサルティング(株)エージェントをご活用ください。

相続税対策、マイホーム購入、不動産の売却、建物診断、ライフプラン作成、借り換え相談、資産の組み替え、保険を活用した節税対策等、今号でも解説させていただきましたが、トータルでのフォローをさせていただきます。
今後とも㈱プロデユース同様、㈱エージェントを宜しくお願いいたします。

㈱プロデュースがアパレル参入！

アパレルをデザインしてみました

下記ページから商品詳細ご覧いただけます

https://agent1.theshop.jp

○オリジナルパーカー

○オリジナルオックス

フォードシャツ

○オリジナルフリース

または直接お電話でお問い合わせ下さい。

⇒Tel　03-5641-3733

株式会社エージェント　　担当　井口

ふどうわん　検索

賃貸物件オーナーさまへ

建物一括無料Wi-Fi

防犯カメラ

オートロック・モニターホン

宅配ボックス・郵便ポスト

賃貸物件の入居者さまは、快適設備が完備された物件を探しています。
住居設備のご相談はデルファにお任せください。

最新 単身者ニーズのある人気設備ランキング	
1位	インターネット無料
2位	エントランスのオートロック
3位	高速インターネット(1Gbps)
4位	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機
6位	独立洗面台
7位	システムキッチン
7位	24時間利用可能ごみ置き場
7位	防犯カメラ
10位	追いだき機能

(全国賃貸住宅新聞社 22年調査記事抜粋)

青字の設備は弊社が提案・施工・保守を専門としているアイテムです。
現状、空室にお困りでなくとも、現入居者の退去防止として設備グレードアップをご検討ください。
修繕コストの高騰が続く、今日の賃貸不動産経営では先回りした対策が必要です。

とはいえ、、すべての設備をそろえるのも、当然費用がかかります。

そこで、まずはご物件や経営状況にあったアドバイスをするべく、
無料で診断してみてはいかがでしょうか。
もちろん、新築・既存、新設・リニューアル問わずいかなるご相談も承ります。

Delpha 株式会社Delpha デルファ

デルファ 担当 マツモト
連絡先 03-6824-2111

空室にお困りの大家さん必見！

資産を上げて節税する方法があります

入居者サービスとしてインターネット無料工事をしたが速度が遅く、あまり喜ばれていない・・・・。
デルファさんから最新設備について提案を頂き、設置したところインターネットのスピードも速く、動画を見ていても止まらなくなったと喜ばれました。

弊社の工事を実施した芦澤オーナー様

10世帯物件の例

J社建物一括
インターネット無料プラン

オーナー負担月額　24,000円

回線速度：320メガ

Delpha

デルファ建物一括
高速Wi-Fi無料プラン

オーナー負担月額　21,800円

回線速度：**1,000メガ**

現状プランより月当たり2200円の減額かつ、
回線速度改善のため、入居者満足度が違います！
差額で古くなったオートロックシステム更新や
遠隔監視カメラの新設をすることも出来ます！

お問い合わせはこちらまで

Delpha
株式会社Delpha《デルファ》
東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 9F
03-6824-2111

担当　：　松本
Mail　matsumoto@delpha.jp
MOB 070-8410-4441

介護老人ホームを お探しの方へ

ご自宅での介護が困難・退院がせまっている
遠方に住む両親の施設の相談

- 介護・認知症
- 特養・老健待ち
- リハビリ・医療
- 入居金 0円～

●高齢者の生活のお悩み総合相談・住み替え支援　HP http://www.1stopde.com

Rホーム+ 日本橋入居相談室 無料相談
㈱プロデュース TEL 03-3665-1161

不動産のお悩み ワンストップ解決！

御存じですか？
家族が認知症になったとしたら・・

その不動産は、何も進めません！！

【もし、不動産オーナーが認知症になってしまったら・・・】
・不動産の修繕・売却・管理が出来なくなる。
・預貯金その他、財産の管理が大変になる。

家族信託について詳しく知りたい方！

今なら先着５０名様限定
「家族信託の仕組みＱ＆Ａ」を差し上げます。

５日以内にお申込みの方、
さらに！
「資産家と経営者のための法務と税務」をプレゼント！

まずはお電話でお問い合わせ下さい。
03-3665-1161（土日祝定休）
東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F
株式会社プロデュース 担当 井口

不動産のお悩み ワンストップ解決！

借金をして賃貸経営をすれば相続税は下がるはウソ？

相続税対策は資産分析からです！

・将来の相続についてどうしたらいいのかわからない方
・ハウスメーカーや建築会社に相続対策の提案を受けている方
・あなたの相続税はいくらかかるかわからない方

資産分析表

資産分析は人間ドックと同じです。
建築会社・ハウスメーカーに煽られないためにまず、資産分析を！

あなたの相続税について詳しく知りたい方！
今なら先着３０名様に限定で無料簡易資産分析致します。

弊社提携会社　東京シテイ税理士事務所の税理士が簡易資産分析を作成致します！

更に今なら先着５名様限定で
「資産家のための法務と税務」
を差し上げます。

まずはお電話でお問い合わせ下さい。
Tel 03-5641-3733（毎週土・日祝定休）
東京都中央区日本橋茅場町３-５-３-９F
株式会社エージェント 担当 井口

神秘の島！世界遺産 屋久島無農薬のお茶

「屋久島　愛子茶」（８０ｇ）

世界遺産屋久島の自然だからこそ
栽培できた無農薬有機栽培のお茶です。

私の叔父の茶畑で栽培されたお茶です。
神秘の島、屋久島の自然を利用した
有機栽培無農薬のお茶です。　井口 浩司

１袋ご注文の場合、1,000 円(税込) 送料 250 円(税別)
２袋ご注文の場合、2,000 円(税込) 送料 250 円(税別)
３袋以上ご注文の場合、送料サービス
ご自宅用にまたは贈呈用にご利用ください。
(採れるお茶に数に限りがございます。お早目にご注文下さい。)

ご注文は今スグ ⇒ Fax 03-3665-1163　24 時間受付
または直接お電話でお問い合わせ下さい。
(株)エージェント 担当 井口⇒ Tel 03-5641-3733
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町３-５-３ 日宝茅場町ビル９F（毎週土・日祝定休）

製造者：愛子茶園　鹿児島県熊毛郡屋久島町小瀬田　　販売代理：株式会社エージェント
※ ご注文いただいた商品のお支払いは、佐川急便代金引換サービスにて集金させていただきます！
※ 商品の在庫により、多少発送にお時間を頂く場合がございます。予めご了承ください。
お預かりした、個人情報は商品の発送のみにより使用させていただきます。

BuilNet Group　満室・賃貸・管理を実践する
株式会社プロデュース

満室賃貸管理なら　オリジナルブランド

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3　日宝茅場町ビル９F
TEL. 03-3665-1161　FAX. 03-3665-1163
E-mail : info@1stopde.com
https://www.1stopde.com　http://blog.1stopde.com

賃貸・管理・運営は　まんちんかん　検索
首都圏の賃貸は　とちん　検索
アパマンオーナーのお悩み解決　アパマン経営達人会　検索
不動産のお悩みはワンストップ解決　よろふど　検索