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
23’7 月号

This Month Topics!

円安が進み株価も上がっています

アパ・マン経営と節税

◆ デッドクロスとその対策！

◆ 倒産防止共済で修繕費が積み立てられる？

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

円安が進み株価も上がっています

円安が止まりません。本日現在（6 月 22 日）で 1 ドル 141 円です。
2023 年の 1 月は 1 ドル 131 円でした。為替ですから当然に増減しますが、日々円の価値が下がり、外国製品をはじめとした物価が上がっています。
また、株価も最高値を更新しています。6 月 1 日の日経平均株価が 3 万 1,148 円でした。本日現在で（6 月 21 日）3 万 3,578 円と約 20 日間で 2,430 円も月初に比べて上がっています。
一部の証券アナリストによると年末に向けて 3 万 7,000 円台まで到達するとまでコメントする方もいます。低金利の時代にドルでの運用や株の運用等で少しでも運用をするといった認識が必要かもしれません。
但し、円だけで保有すると現在のように円の価値が下がっていますので保有されている現金の価値も下がっていることになります。
円とドルで保有しておくとどちらかが下がってもどちらかは上がっていることになります。以前にもニュースレターで書かせていただきましたが円だけで持つのではなく、ドルも保有することでバランスを保つことが出来ます。

井口　浩司

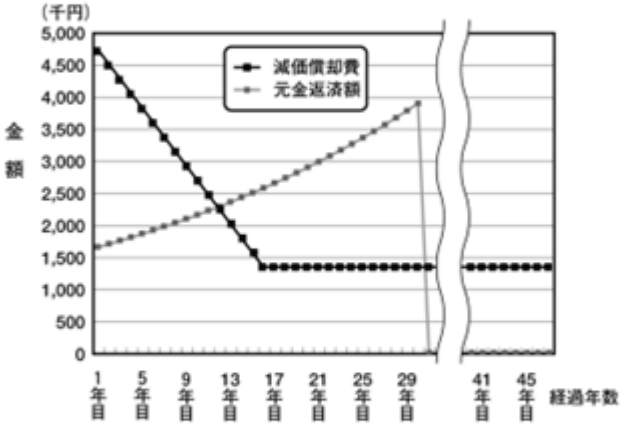
アパ･マン経営と節税

◆ デッドクロスとその対策！

前回は、減価償却費の減少に伴う大家さんの対策について解説しました。今回は、デッドクロスに伴う事前対策について解説したいと思います。
この考え方を知ることで計画的な修繕とその修繕費を節税しながら捻出することができます。

例えば、設備、建物は経ち上がった瞬間から老朽化へと進みます。
新築当初に計上できる、減価償却費の先を見据えた〝経費〟に充当する考えを持つことです。

借入金 1億円	借入期間 30年（元利均等）		
建築費 1億円	金利 3%		
減価償却	建物 建築工事費の 70%	定額法	
	設備 建築工事費の 30%	定率法	
法定耐用年数	建物	47年	残存価額10%
	設備	15年	残存価額10%



	1年目	2年目	3年目		11年目	12年目	13年目
減価償却費	4,715	4,490	4,265		2,465	2,240	2,015
元金返済額	1,654	1,704	1,755		2,223	2,289	2,358

デッドクロス

１０年を経過すると設備も交換する箇所がありますし、防水工事、塗装工事等も１０年を経過数すると考えなくてはなりません。
この費用は、その都度掛かるものです。

このかけなければならない費用に対して、新築当初から保険等を活用して積み立てる考え方です。前回まで解説させていただきました通り、〝減価償却〟という当初の経費としてみなされるお金を使わずにこの修繕費に充当するという考え方です。

◆ 倒産防止共済で修繕費が積み立てられる？

倒産防止共済とは、建物にかける損害保険のことではありません。倒産防止共済を活用するものです。
倒産防止共済は、その仕組みを理解すると十分節税のための道具として利用できますし、修繕費を積み立てることができます。
倒産防止共済について、大まかにご説明させていただきます。

《共済について〉

「中小企業倒産防止共済」は、中小企業基盤整備機構（中小機構）が、中小企業や創業期の規模の小さいベンチャー企業向けに提供している共済制度です。「経営セーフティ共済」とも呼ばれ、掛金を納めることによって、**「取引先の倒産」によって連鎖倒産、すなわちキャッシュフローが悪化し資金繰りに困るような事態になった場合、無担保・無保証人で納めた掛金の最大 10 倍（上限 8,000 万円）の資金を迅速に借り入れることができます。**
実際的には、中小企業倒産防止共済は、取引先の倒産による連鎖倒産を防ぐための「つなぎ融資」的な意味合いも強い制度です。

ベンチャー企業や中小企業は、たとえ自社の経営は健全であっても、取引先が突然倒産すればキャッシュフローが悪化して資金繰りに困ります。そんな時、銀行などの金融機関から資金調達をしようとしても、銀行は融資に慎重になり、実際に資金を手にするまで時間を要することが少なくありません。そのような場合に、中小企業倒産防止共済の共済金で一時的な運転資金を確保することができます。
キャッシュフローが悪化してしまうと、最悪の場合、黒字倒産してしまいます。

☆ 無担保・無保証にて掛け金の 10 倍まで借り入れが可能。
共済金の借入れは、無担保・無保証人で受けられます。共済金貸付額の上限は「回収困難となった売掛金債権等の額」か「納付された掛金総額の 10 倍（最高 8,000 万円）」の、いずれか少ないほうの金額となります。

☆ 取引先が倒産後すぐに借り入れができる
取引先の事業者が倒産し、売掛金などの回収が困難になったときは、その事業者との取引の確認が済み次第、すぐに借り入れることができます。

☆ 掛け金を損金、または必要経費に算入できる
掛金月額は5,000円～20万円まで自由に選べ、増額・減額できます。また確定申告の際、掛金を損金（法人の場合）、または必要経費（個人事業主の場合）に算入できます。

☆ 解約手当金が受け取れる
共済契約を解約された場合は、解約手当金を受け取れます。自己都合の解約であっても、掛金を12か月以上納めていれば掛金総額の8割以上が戻り、40か月以上納めていれば、掛金全額が戻ります（12か月未満は掛け捨てとなります）。

今回は、修繕積立金を捻出するために倒産防止共済を活用する考え方についてお伝えしました。次回は、アパート・マンションオーナーが倒産防止共済を活用して大規模修繕費を捻出する方法についてお伝えします。

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

不アパート・マンション経営には、売却、購入、建築だけでなく、売却後の納税対策や購入後のサポート、購入するまでのファイナンスなど、取得できるまでのプロセスは非常に重要となります。また、法人を設立しての節税対策やその後の対策として、保険を活用しての節税対策などがあります。
私共は、弁護士・税理士・司法書士・１級建築士・ＦＰ等、不動産を取り扱う専門家集団である、よろず相談所を設けています。
少しでも、お悩み事があればお気軽にお問い合わせください。

ご相談は、今すぐＴＥＬ　０３－３６６５－１１６１

㈱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Tシャツ

○オリジナルポロシャツ

その他、、、。

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。

さらに！

先着５名様に、「エンディングノート」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