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
23'9 月号

This Month Topics!

105 回大会で 107 年ぶりの優勝？

倒産防止共済を利用した、修繕費の捻出方法

- ◆ 節税しながら修繕費を捻出する方法とは？
- ◆ 大規模修繕はタイミングとお金の捻出が大事
- ◆ 共済金解約後の醍醐味
- ◆ 共済金積み立てのメリット・デメリット
- ★ ここがポイント！

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

105 回大会で 107 年ぶりの優勝？

先日甲子園第 105 回大会は神奈川県の慶應義塾高校で決まりました。慶應は、107 年ぶりの優勝でした。ん? 105 回大会で 107 年ぶり？？？と疑問に思ったのは私だけではないはずです。

ネットで調べてみると答えは簡単でした。

戦争で 4 年間甲子園大会がなかったからでした。1915 年（大正 4 年）に甲子園第 1 回大会が開催されていたのですが 1941 年に第二次世界大戦がはじまり、その年の甲子園大会は中止となりました。1945 年の終戦まで中止となり今回までの 105 回大会となりました。

優勝した慶応高校は、1916 年の第 2 回大会で優勝して、今回はそれ以来の優勝です。野球部の練習時間は 1 日 2 時間ほどでスポーツ推薦ではなく、内申も9科目で 38 以上ないと推薦枠での入学が出来ないほどの文武両道の野球部なのです。話題となった長髪や練習時間の短さ、選手の自主性を重んじるチーム作りなどいろいろな意味で話題性がありました。監督も優勝インタビューで“常識を覆すという目的に向かって頑張ってきた”“高校野球の新しい姿につながるような勝利”と仰っていました。今回の優勝が今までの根性論や丸刈りの髪形など強制的なやり方にも一石を投じる勝利だったのではと思いました。

井口　浩司

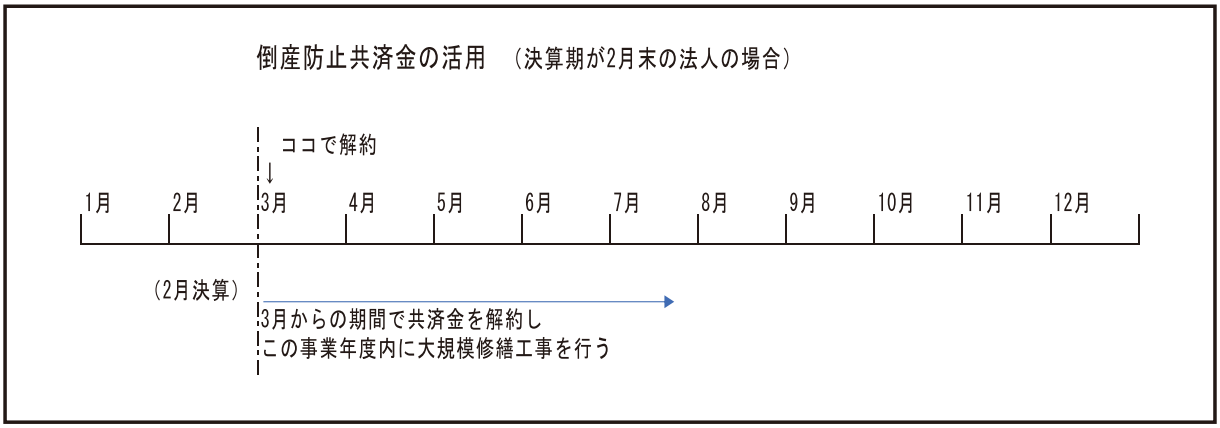
倒産防止共済を利用した、修繕費の捻出方法

◆ 節税しながら修繕費を捻出する方法とは？

前回は、倒産防止共済を利用した大規模修繕費の捻出する考え方についてお伝えしました。今回は、具体的にどのようなタイミングで共済金を解約して大規模修繕をするのがいいのかの具体例をお伝えします。
この方法を知ることで大規模修繕費用を自分の財布から出さずに経費計上しながら工事を実施することが出来ます。

◆ 大規模修繕はタイミングとお金の捻出が大事

法人名義の建物を所有していて、大規模修繕費用を経費計上しながら積み立てるいい方法が倒産防止共済になります。
例えば、800 万円まで積み立てた共済金で大規模修繕費用を捻出するとします。
この 800 万円を解約するとその年度の一時所得になってしまいます。
マンション経営の法人の場合、1 年間の収益はおおよそ把握出来ます。
例えば、20 世帯家賃 10 万円のマンションを法人名義で所有していれば年間の家賃収入は、10 万円 ×２０世帯 ×12 ヶ月＝２４００万円となります。
人件費、返済金利、空室や修繕など経費計上しますが、ここに一時所得として＋800 万円が計上されてしまいます。
この倒産防止共済の解約金 800 万円を一時所得に計上しながら全額経費にするタイミングは、決算期を超えた後に倒産防止共済を解約する方法です。
例えば、2 月末日が決算の法人があるとしましょう。
その年度の 3 月以降に大規模修繕を計画します。3 月になった時点で倒産防止共済を解約します。3 月に解約金 800 万円が法人の口座に振り込まれますのでこの 800 万円をこの年度内に活用しなければ一時所得として課税の対象となってしまいます。
しかし、3 月以降に大規模修繕を実施すればその費用が全額経費になります。



修繕費用が 800 万円だとしたら・・・
共済金の解約金 800 万円 ―大規模修繕費用 800 万円 = プラスマイナス０となりこの年度内での工事であれば全額経費となり、一時所得の課税対象外となります。

◆ 共済金解約後の醍醐味

倒産防止共済を一度解約すると改めて共済金を積み立てなければなりません。しかし、考え方を変えれば積立をしながら再度経費計上できる項目が増えることになります。
例えば、3 月に解約金と共に大規模修繕工事を実施しながら、共済には再度 4 月から加入するとします。4 月から翌年の 2 月までの 11 か月間分が積み立てられ、積み立てた共済金がその年度の経費計上できます。
月 20 万円の共済金 ×11 か月＝220 万円がこの年度の経費計上することが出来ます。
このように経費計上しながら共済金を800万円まで積み立て、解約金で修繕工事を実施することで節税しながら大規模修繕費用を捻出することが出来ます。
この作業を繰り返すことで建物美観が維持でき資産価値が上がります。

◆ 共済金積み立てのメリット・デメリット

共済金を活用するメリットは、何よりも節税しながら修繕費を積み立てられることです。800 万円という限度額はあるものの積立金を全額経費計上できる金融商品はありません。計画的な修繕を計りながら節税が出来る恩恵を受けてみてください。
また、デメリットは建物名義が法人でなければこの恩恵を受けることが出来ないことです。個人名義の建物には全額経費計上しながら積み立てる金融商品はありません。
建物の名義が法人で倒産防止共済に加入されていなければ、今すぐ加入を検討しましょう。節税しながら修繕費を捻出することが出来ます。
次回は個人名義の建物の法人化についてお伝えします。

★ここがポイント！

建物が法人名義の建物なら倒産防止共済を活用しよう。尚、活用方法は共催の解約を法人の決算月の翌月にして大規模修繕を実施しましょう。
更に翌月から再加入することでその年度の積立金も経費にすることが出来ます。

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