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
23'11月号

This Month Topics!

不況への入り口??

戦略的税金対策
管理会社を使って節税対策

- ◆ 管理会社を作って節税対策
- ◆ 法人化のメリットとは？
- ◆ 一括借り上げ方式の場合
- ◆ 小規模企業共済を利用する

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

不況への入り口??

円安が止まりません。10月26日の時点で1ドル150円を超えています。
また、ウクライナとロシアの戦争は終わりが見えず、あとどれくらいでどのようになれば停戦もしくはどちらかが敗戦を認めるしかありません。
そんな時に中東では、イスラエルとパレスチナとの戦争が始まってしまいました。こちらの場合は、長引くどころか70年以上続いていますし、今回の場合はイランまで出てくると第3次世界大戦にまで発展してしまいます。原油は間違いなく上がるでしょうし、その原料となる原材料価格も更に上がる可能性があります。
国民の収入が増えず、購入するものだけが上がれば不況になります。誰でも理解できるこの構図が今待ったなしで来ています。国同士の喧嘩には我々庶民はどうにもできませんが予想される物価高に関しては、コツコツとではありますが備えることが出来ます。
例えば、以前から何度も申し上げていますが円だけで保有するのではなくドルと円と併用して持つことが望ましいです。
また金なども不況の時にはいいかもしれません。資産を減らさないような努力が実を結ぶかもしれません。

井口　浩司

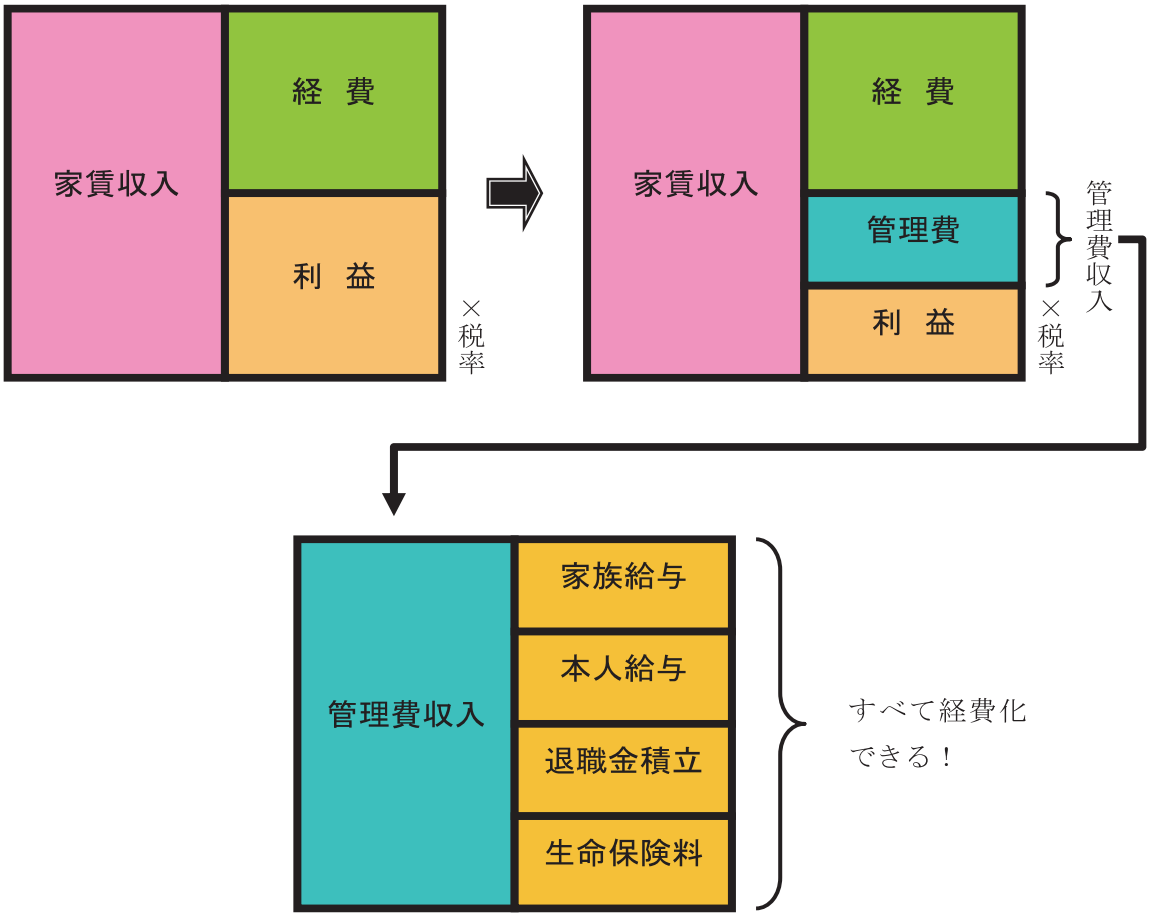
▼ 戦略的税金対策
管理会社を使って節税対策

◆ 管理会社を作って節税対策

個人名義の建物を所有している方が法人を設立して、その法人に管理を依頼するとその管理料が経費となり節税になります。
法人なのでその他、多くのメリットがあります。
今回は、法人を設立しての節税対策についてお伝えします。

◆ 法人化のメリットとは？

年間の家賃収入が 1000 万円を超えている場合、法人を作って節税対策を講じることをお勧めします。
図にしてみると下記のような図になります。



一般的なマンションオーナーのバランスシートは、ザックリとこんなイメージです。
法人を作ると右側の管理費という経費が作れます。
管理費収入をＰＬにすると家族への給与や退職金の積み立てまで経費扱いになります。

ポイント整理

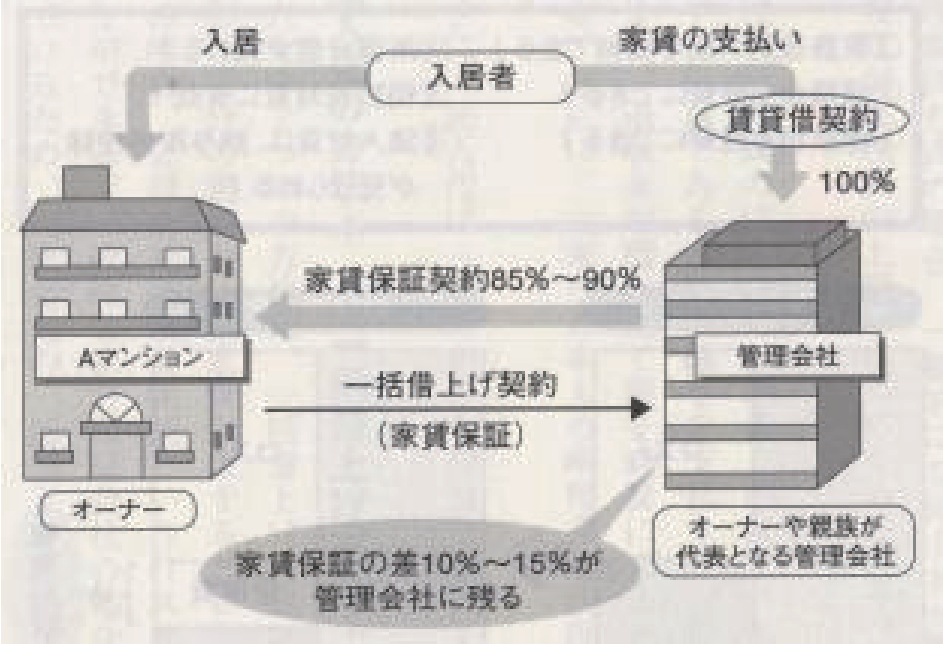
★ 管理の実態があること。
★ 給与は実働の対価であること。
★ 管理委託料の上限はおおむね賃料の８％程度

◆ 一括借り上げ方式の場合

法人が個人の物件を一括で借り上げ、その利ザヤを管理会社に移転し節税をはかる方法

■ 個人から法人への売却価格は簿価（帳簿上の未償却残高）で行う。
⇒譲渡所得が発生しないので無税で資産の移転ができる。但し、売買に伴う、不動産所得税、保存登記料、抵当権設定費用等が別途必要

■ 土地の無償返還に関する届出書を提出することで土地は２０％の評価減となる。



ポイント整理

★ 家賃保証をすること自体が管理会社の仕事なので、税務的に管理委託方式よりも安全。
★ 家賃保証の上限は募集賃料の１５％程度

◆ 小規模企業共済を利用する

小規模企業共済のメリットとは？
★ 法人役員だけでなく個人事業主でも加入できる。
★ 節税ができる。

★ 役員は小規模企業共済等掛金控除として全額所得控除が受けられる。
★ 掛金の範囲内で貸付制度が利用できる。

加入の条件

■ 従業員２０人以下の製造業・建設業(従業員５人以下の商業・サービス業)を営む法人の役員が個人で加入すること。
■ 個人事業主が加入すること。
■ 掛金は月１千円～７万円、５００円単位で掛金の増減が可能。

ポイント整理

小規模企業共済は、法人の場合、法人が加入するのではなく役員個人が加入する。
法人は掛金の分を役員報酬として上乗せして役員に支払い役員が毎月の掛金を支払うことになる。
保険料の分、役員報酬が増えるが、掛金は全額所得控除が受けられるので、結果的に節税になる。

中小企業基盤整備機構　　https://www.smrj.go.jp/

法人を作ると家族への給与支払いや節税をしながら退職金の積み立てができる小規模企業共済などがあります。
先月まで解説しました建物名義を法人化するメリットをお伝えしましたが、建物名義ごと法人化しなくてもこのようなメリットがあります。
年間の家賃収入が 1000 万円を超えるような規模であれば、是非法人を設立して節税対策をしてみましょう。

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

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

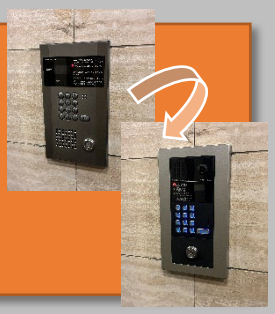
Delpha

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！

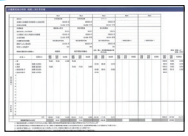
まずはお電話でお問い合わせ下さい。
03-3665-1161（土日祝定休）
東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F
株式会社プロデュース 担当 井口

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