

満室 賃貸 管理

まん ちゃん かん

ニュースレター

PRODUCE  
Co.,Ltd.



■満室・賃貸・管理を実現する賃貸管理会社  
株式会社プロデュース

24'5月号

This Month  
Topics!

## 社員旅行で長崎に行ってきました 相続税は戻ってくる???

- ◆ 払いすぎた相続税を取り戻そう！
- ◆ 相続税還付とは？
- ◆ 税理士に依頼したので・・・
- ◆ ここがポイント

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

## 社員旅行で長崎に行ってきました

先日、社員旅行で長崎県に行ってきました。昨年は高知県へ社員旅行に行ったのですが昨年同様に行先はアミダくじで決まりました。各々の行きたい場所をアミダにして、ジャンケンに勝った人がアミダの一つを選ぶという流れです。

今回は、函館、長崎、佐賀の中から長崎に決まりました。

私は、長崎県は一度も行ったことがないですがイメージするとハウステンボスが浮かびました。しかし、立地的にハウステンボスに行ってしまうと長崎市内の観光が出来なくなります。今回ハウステンボスは諦めて、長崎市内のみの観光にしました。大浦天主堂、グラバー園、長崎駅周辺などを観光してから翌日は念願の軍艦島に行きました。軍艦島は通称で正式には端島と言います。炭鉱の採掘で多い時で人口 5000 人が住んでいた世界遺産登録されている島です。波が大きい時では入島が出来ないと言われていましたが私たちは無事入島が出来ました。

最後は平和祈念公園を観光して帰宅しました。

次回はどこになるのかな???



井口 浩司

# 相続税は戻ってくる???

## ◆ 払いすぎた相続税を取り戻そう！

突然ですが、相続税は還付ができることをご存知ですか？

相続税は、相続税申告期限から5年以内であれば、主に土地評価部分の見直しをすることで納めすぎた相続税が戻ってくる可能性があります。

そこで、今回は相続税還付についてお伝えします。

この相続税還付のことを知ることによって、払いすぎた相続税が戻ってくる可能性があります。

数百万円、場合によっては数千万円もの金額が還付されます。

## ◆ 相続税還付とは？

相続税還付と言っても、すべての方に戻ってくる可能性があるわけではありません。

多くは、土地を多く相続された方が対象になります。

土地には、用途や経済的要素による価格の違いがあります。

例えば、大きい土地、小さい土地、形の悪い土地、傾斜地、道路のない土地等、土地の形状や立地条件も様々です。

しかし、

以下の項目に該当される方は、還付を受けられる可能性があります。

- 広くて大きな土地
- 駐車場や倉庫など
- 形の悪い土地(正方形や長方形ではない土地)
- 道路に接していない土地、または間口の狭い土地
- 空中に高圧線がある土地
- 2つ以上の建物を建てている土地
- 傾斜にある土地、または一部が崖になっている土地
- セットバックがある土地
- 道路の幅が途中から狭くなっている土地
- 袋小路に面した土地

・・・等、まだまだ土地の評価が下がる要素があるのですが、このような土地を所有されている方が相続税評価減の要素になります。

## ◆ 税理士に依頼したので・・・

医者が外科、内科、小児科、歯科、眼科・・・とあるように税理士にも得意分野があります。例えば、法人税を多く取り扱う税理士もいれば、相続、資産税を多く取り扱う税理士もおります。

相続税のように、土地の評価を試算して申告する場合には、相続、資産税を多く取り扱っている税理士が専門分野となります。

すると、相続税・資産税をあまりやられていない税理士が相続税の申告をしていると土地の評価減ができる土地の試算でも、通常の評価で試算をして申告されているケースが少なくありません。

「うちは、先代から知り合いの税理士に頼んでいるから安心、

「既に申告しているから、今更言われても・・・」

このような方は、一度再度見直してみませんか？

国税では、このようにうたわれています。

### 国税通則法施行令 第6条2項(更正の請求) 要約

更正の請求をしようとする者は、更正の請求する理由が、課税標準たる所得が過大であることの事実を証明する書類を更正の請求書に添付しなければならない。(具体的には評価意見書等)

また、支払い終わった相続税が還付される根拠としては、

### 国税通則法 第23条(更正の請求) 要約

納税申告書を提出した者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該申告書に係る国税の法定申告期限(10ヵ月)から5年間以内に限り、税務署長に対して、その申告に係る課税標準、又は税額等について更正すべき旨の請求をすることが出来る。

- ・ 一号 当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていないかつたこと又は当該計算に誤りがあつたことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額(当該税額に関し更正があつた場合には、当該更正後の税額)が過大であるとき。(以下省略)

### 国税通則法 第23条4項(更正の請求) 要約

税務署長は、更正の請求があつた場合には、その請求に係る課税標準等又は税額等について調査し、更正をし、又は更正をすべき理由がない旨をその請求をした者に通知する。

## (国税通則法 第70条(国税の更正、決定等の期間制限) 要約

更正決定等は、国税の法定申告期限の日から5年を経過した日以降においては、することができない。

このように国税通則法において、申告が終わった相続税であっても申告後5年未満であれば、申告をし直し、還付を受けることができるのです。

また、申告を受け付けた税務署は納税者側が申告をしてきた納税額に「多すぎたので、指摘をして減額を勧める、ことはしません。

ということは、「もしかして、うちの土地は相続評価減できるかもしれない?」と少しでも疑問をお持ちの方は、今すぐ税理士へご相談ください。

数百万円、数千万円もの納めた相続税が戻ってくるかもしれません。



### ★ここがポイント!

相続税を申告してから5年以内の方で不動産を多く所有していた方は一度ご相談ください。

もしかしたら、払いすぎた相続税が戻ってくるかもしれません。

弊社は、相続税対策、相続税について詳しい税理士と提携しております。

相続税対策が必要な方、今後対策を講じようとお悩みの方でしたらご連絡をお待ちしています。

### 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(株)プロデュース同様、(株)エーエージェントを宜しくお願いいたします。

**(株)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。

1位	インターネット無料
2位	インターネットのオートロック
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	追いだし機能

(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**してみたいかがでしょうか。

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。



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、動画を見られて  
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**  
(株)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！

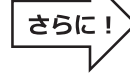
今なら先着50名様限定

「家族信託の仕組みQ&A」

を差し上げます。

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 東京シティ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。



プロが伝えたい！  
資産家にとって大切なこと  
相続税にどう対応するか

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

ご自宅用には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。)

ご注文は今すぐ ⇒ 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・管理を实践する

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