

満室 賃貸 管理 まん ちゃん かん ニュースレター



24'6月号

This Month Topics!

円安と値上げとインバウンド

相続対策とは、
建物を建てなければ節税できないのか？

◆ 相続税について

相続税のかかる財産を残した人
相続税の延納・物納申請数
相続財産の種類

◆ 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！

円安と値上げとインバウンド

物価が上がっています。肉や野菜、ほとんどのものが上がっています。私の知り合いの飲食店経営者は、口をそろえて“苦しい”と口癖のように言います。仕入れも値上がっているのでこれまでお客さんへの値上げをせずに留めていたが流石に値上げをすることになったと言っていました、しかし、値上げをしたら客足が（売り上げが）減ることも想定しなければならず不安との戦いだそうです。コロナ渦の時は協力金が国から出ていたが今は当然出る訳がなくむしろ今が正念場という方もいました。しかし、訪日外国人は2か月連続で300万人を超えました。先月このニュースレターでもお伝えしましたが社員旅行で長崎に行った際も外国人の方々がほとんどでした。

円安の影響が大きいとは思いますが“日本人に向けた”という商売ではなく“世界に”目を向けた宣伝や営業活動が今後のポイントかと思えます。例えば、SNSを利用した宣伝には外国人が見ていることを想定したSNSにしてみたり、YouTubeチャンネルを利用しているのであれば英字の字幕を入れるとかです。飲食店舗では店内のメニューに英字のものを設置するなどの工夫があると口コミをSNSで来店されたお客さんがアップしてくれるかもしれません。日本人のみをターゲットにした商売ではなく世界に目を向けることが円安時代のポイントかもしれません。



井口 浩司

▼ 相続対策とは、建物を建てなければ節税できないのか？

相続税の増税に伴い(平成27年)相続税対策に資産を圧縮させるための税金対策として、賃貸マンションが多く建てられました。

史上空前のマイナス金利により、銀行からも借入れがしやすくなったこともその要因の一つだと思います。

では、相続税は建物を建築したり、購入しなければ対策が出来ないのでしょうか？

答えは、NOです。

建物を建築したり、購入する前にやるべきことがあります。

いえ、寧ろやらなければなりません。

今回は、相続税についてのおさらいをしたいと思います。

◆ 相続税について

相続税は、法定相続人が相続財産を相続した場合、または遺言により相続財産の遺贈を受けた場合に課税されます。

相続税は時折改正され、資産のある方にはだんだん厳しくなっているのが現状です。では、実際に日本国内で一年間に亡くなられた方のうち、どれくらいの方の財産が相続税の対象になっているか？をご存知でしょうか？

相続税のかかる財産を残した人 平成25年に亡くなった方のうち、相続税がかかる財産を残されたのは、全体の約4.3%です。25人に1人の割合で、意外に少ないと感じられるかもしれません。

令和4年に相続税の申告書を提出し納税した人は15万人で死亡者数に占める課税割合は9.6%です。2013年からの約10年で倍以上の推移になっています。

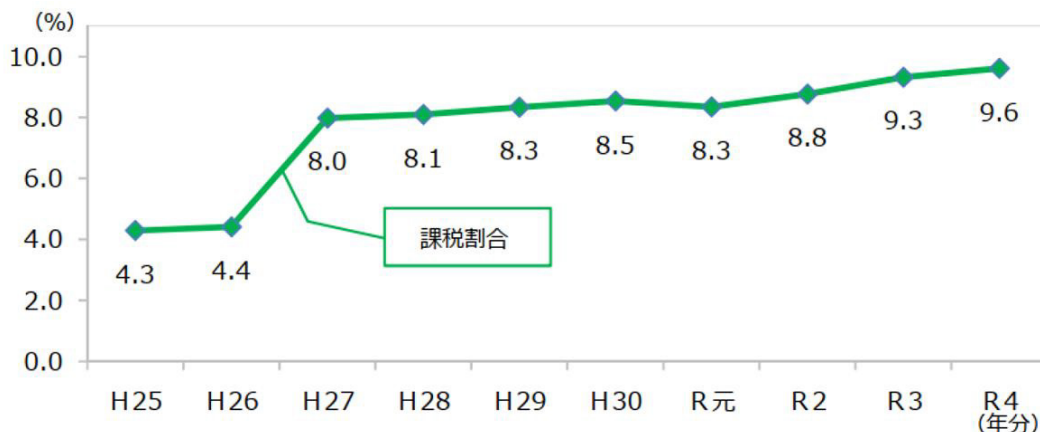
(相続税の申告実績)

	令和3年	令和4年	前年比
① 被相続人数(死亡者数)	1,439,856人	1,569,050人	109.0%
② 相続税の申告書を提出した被相続人数	134,275人	150,858人	112.4%
③ 課税割合(②/①)	9.3%	9.6%	0.3ポイント
④ 相続税の納税者である相続人数	294,058人	329,444人	112.0%
⑤ 課税価格	185,774億円	206,840億円	111.3%
⑥ 税額	24,421億円	27,989億円	114.6%
⑦ 被相続人1人当たりの課税価格(⑤/②)	13,835万円	13,711万円	99.1%
⑧ 被相続人1人当たりの税額(⑥/②)	1,819万円	1,855万円	102.0%

死亡者数である約157万人のうち、相続税の申告書を提出し納税した者が約15万人となっています。死亡者数に占める相続税の課税割合は9.6%となっており、相続税の基礎控除額の引き下げが行われた平成27年以降、ほぼ横ばいで推移しているものの令和4年が最も高い割合を示しています。被相続人1人当たりでは、課税価格が約1億3,700万円、税額が約1,800万円となっています。また、近年の傾向として、相続財産の金額の構成比で土地・家屋の割合が減少傾向、現金・預貯金の割合が増加する傾向が見られます。しかしながら、換価処分が困難な土地・家屋の

占める割合は約 37%となっており、相続税の納税資金の確保や対策が重要となってきます。

(課税割合の推移)

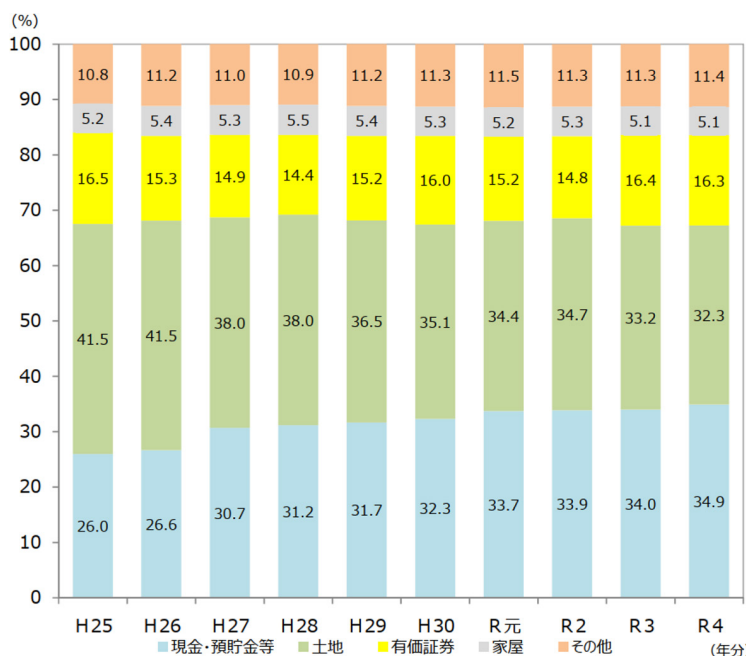


相続税の延納・物納申請数 相続税を現金で納付することが困難な場合に限定して認められる延納や物納ですが、申請件数は年々減少傾向にあります。

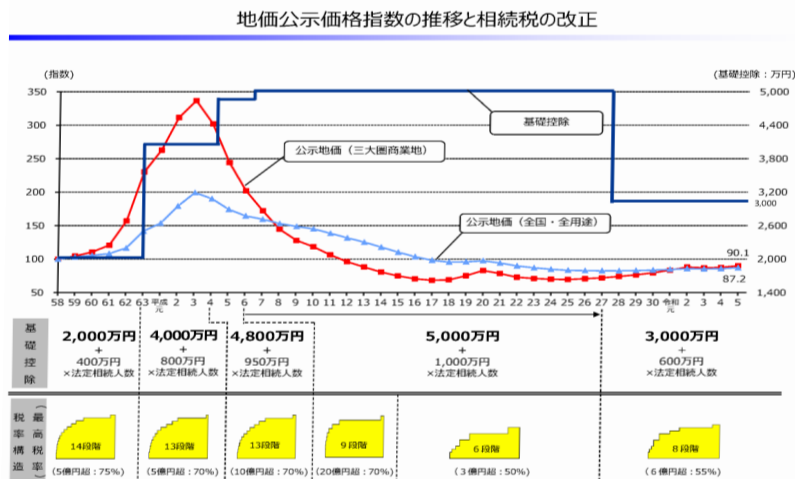
とは言え、これだけの数の申請があるということは、相続税の対策や準備をされていない方がまだまだ多いのが現状です。

相続財産の種類 延納や物納を申請する方が多い理由は、相続人のお手元に納税する現金が無いからです。

相続税の対象となる財産全体のおよそ 56%が土地・家屋などの不動産であり、換金性が低くなっています。



この「基礎控除」は、バブル期の土地の価格の上昇に伴い、引き上げられてきました。しかし、その後の土地の価格の下落に伴う見直しは行われてきませんでした。また、税率も、少しずつ引き下げられてきました。

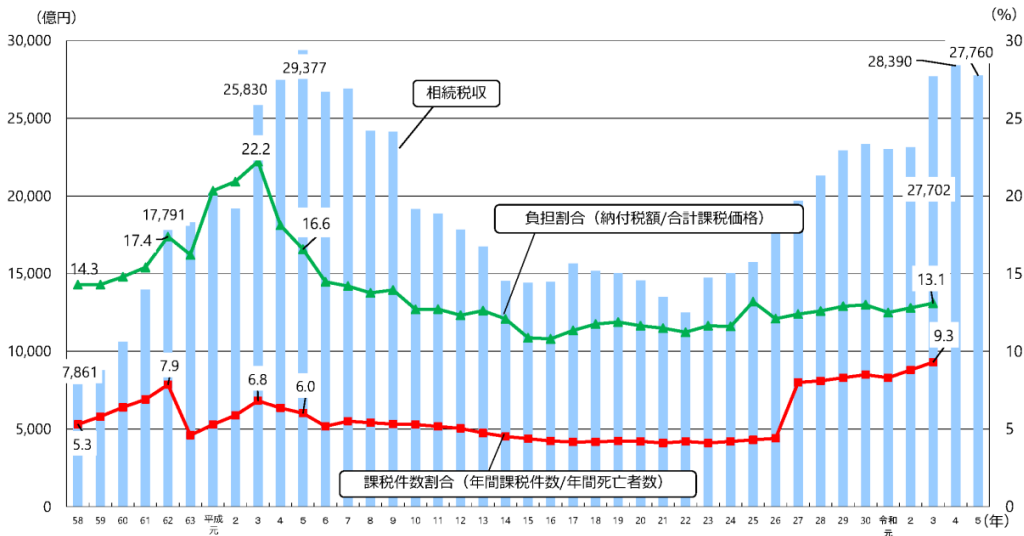


そのため、相続税がかかるのは、亡くなられた方の4%程度に過ぎず(平成25年)、資産の再分配を図る力が弱くなっているなどと言われていました。

このため、「社会保障と税の一体改革」の一環として、相続税が持つ再分配の機能を回復するため、平成25年度税制改正では、土地の価格の動きや傾向を踏まえ、相続税がかかる範囲を広げるとともに、税率の見直しが行われました。

こうしたことなどにより、実際に相続税がかかる割合は、亡くなられた方の9%程度にまで増えています(令和3年)。

相続税の税収、課税件数割合及び負担割合の推移



(注1) 相続税収は各年度の税収であり、贈与税収を含む(令和3年度以前は決算額、令和4年度は補正後予算額、令和5年度は予算額)。
 (注2) 課税件数、納付税額及び合計課税価格は、「国税庁統計年報書」により、死亡者数は、「人口動態統計」(厚生労働省)による。

★ここがポイント!

相続税対策は、建てる、不動産を購入する前にすべきことがあります。
 あなたの相続税がどれくらいかかるのか?を知ることが大事です。

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

(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。



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!

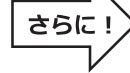
今なら先着50名様限定

「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

資産分析は人間ドックと同じです。

資産分析表

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。



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、個人情報商品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