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

24’7 月号

This Month Topics!

1 年前よりも円安が進んでいます

相続税対策としてマンション建築前にするべきこととは？

保険を活用して相続税対策
相続税対策としての最初の一歩とは？

◆ ここがポイント

気になるニュース

保険を活用した相続税対策！

1 年前よりも円安が進んでいます

円安が止まりません。本日現在（6 月 21 日）で 1 ドル 158 円です。
2023 年の 6 月は 1 ドル 141 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。
先月のニュースレターでもご紹介しましたが、円安や物価の高騰により飲食店舗も苦戦をしています。
昨年の今頃は年末に向けて 3 万 7000 円台まで到達するとまで言われていました。
現在（6 月 21 日現在）の日経平均株価は 3 万 8644 円です。
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

▼ 相続税対策としてマンション建築前にするべきこととは？

◆ 保険を活用して相続税対策

前回は、相続税についての考え方についてお伝えしました。
相続を受ける側の数（兄弟の数）や受け継ぐ方、受け継がない方に対しての考え方などを解説しました。
今回は、保険を活用した相続対策についてお伝えします。
この方法を知ることで相続対策としての最初の一歩を進むことができます。

◆ 相続税対策としての最初の一歩とは？

相続税対策の最初の一歩は、資産分析表の作成です。
資産分析表とは、あなたの資産がどれくらいあり、どれくらいの相続税が掛かるかなどがわかる試算表のことです。
この資産分析表を作成することで、今後将来起こり得るであろう問題について対策を練ることができます。

資産分析表の作成の後は生命保険を活用しての節税対策です。
保険には、色々な種類があります。例えば、相続専用保険です。
相続専用保険といっても、保険会社が特にそういった名前の保険商品を発売しているわけではありません。相続専用保険とは、数ある保険商品の中で、
「相続」というニーズを最大限に満たしてくれる保険商品

「相続」というニーズのためにしかつくられていない保険商品のことを、こう呼んでいます。

・「ふやしてわたすタイプ」

・「へらしてわたすタイプ」

・「無税でわたすタイプ」の３種類です。

たとえば、１億円という資産をのこしたい場合に、１億円を２億円に増やして渡すことができれば、税金５０００万円を支払っても、１億５０００万円の資産を残すことができます。
逆に、１億円を３００万円の相続税評価でわたすことができれば、基礎控除額によっては、相続税そのものがかからなくなり、最終的に１億円の資産をまるまる残すことができます。
さらに、１億円をもともと無税でわたすことができれば、１億円の資産をまるまる残すことができます。

今の資産の価値を「絶対死守！」しながらわたす。
それが「相続専用保険」の基本的なスキームです。
さらに、生命保険には、受取人指定をすることで、相続財産から隔離させることができる、という特徴があります。
印鑑証明書をとって、遺産分割協議書を作成して、遺言の検認をして・・・・など

わずわらしい手続きが必要なく、受取人が現金をすぐさま手にすることができます。その受取人は、亡くなる当日でも変更が可能。遺言のように一回一回手数料が発生することはなく、無料で手続きが可能です。

「あのお金は長男でなく、やっぱり次男に渡したい」と思っても、すぐに変更できるのです。

【生命保険を活用した３つの相続対策】

相続発生時においては、いろいろな問題が発生しがちです。そこで、円満な相続のために用いられるのが『生命保険』です。生命保険を活用した相続対策として右記の３つがあげられます。

争族対策　円滑な遺産分割

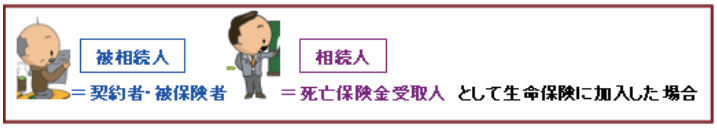
相続人が複数人いれば、財産をめぐって"争続"になる可能性があります。
財産が円滑に分割されるように準備することが大切です。

流動性対策　納税資金の準備

相続税は、相続発生後 10 ヶ月以内の現金一括納付が原則となります。
流動性に考慮して現金を準備することが大切です。

評価減対策　相続税の負担軽減

相続財産が多くなるほど相続税の税率は高くなります。
非課税枠等の活用により、課税評価額を低く抑えるように準備することが大切です。



Point 1　死亡保険金受取人の指定

生命保険金は、受取人の固有の財産ですので、遺産分割協議の対象外となります。
生前に受取人や受取割合を指定することができますので、円満な遺産分割をするのに役立ちます。

Point 2　死亡保険金（現金）の受取り

被相続人の死亡後、保険会社に保険金の支払請求をすれば、相続人（死亡保険金受取人）は、すみやかに現金（保険金）を受け取ることができます。

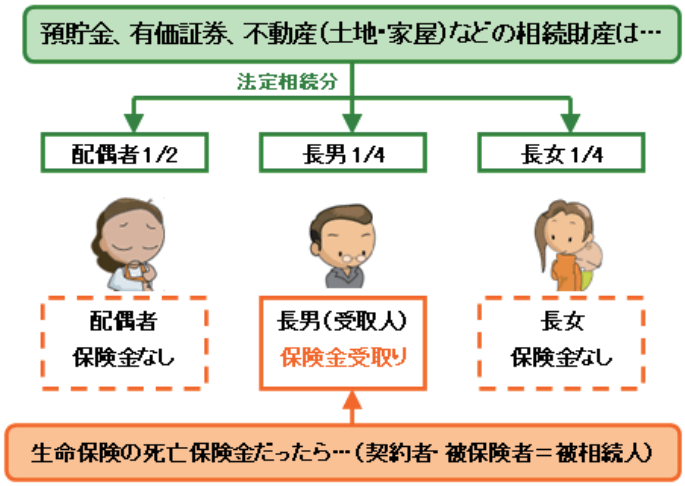
Point 3　生命保険金の非課税特典の活用

生命保険金の非課税特典が適用され、相続財産の評価額を引き下げることで、相続税の負担額を軽減することができます。

Point 1

相続が発生した場合、相続財産（遺産）をどのように分けるか『遺産分割協議』という話し合いが共同相続人により行なわれます。
そのため相続人は、法定相続分を目安に『遺産分割協議』で決定してから相続財産を受け取ることになりますが、遺産分割をめぐる争族は年々増加しています。

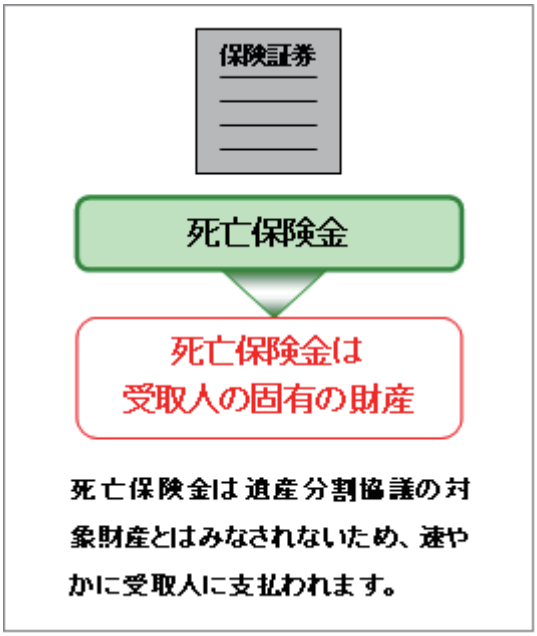
例）相続人が配偶者と子供２人の場合

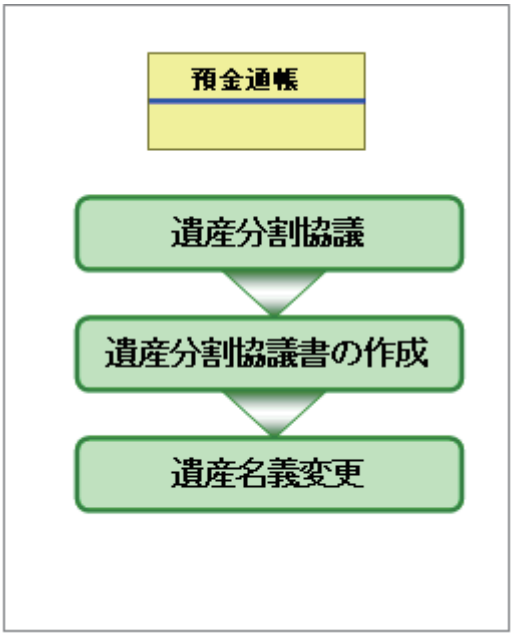


Point 2

前述の通り、相続財産のおよそ 47% が換金性の低い土地・家屋となっています。
また、「銀行に多額のお金を預けているので、葬儀費用や相続税納税資金は心配ない」
という方も注意が必要です。

銀行は、預金者の死亡が確認されると、取引をいったん停止するのが通常です。
たとえ相続人であっても『遺産分割協議』が終了するまで、亡くなった方の預金をすぐに引き出すことができません。
生命保険における死亡給付金は、現金で速やかにお支払いしますので、相続時の現金準備に最適です。





次回は、ポイント３の相続時の生命保険を活用した節税方法についてお伝えします。

★ここがポイント！

相続税対策は、単に建物を建てたり、不動産を購入して資産を圧縮させる前に保険などを活用して節税することができます。

次回は、相続税対策としての保険を活用した非課税枠、その活用方法についてお伝えします。

気になるニュース

保険を活用した相続税対策！

私共では、相続税対策・節税対策としての保険についてコンサルティングを行っています。
保険商品は、保険会社によって変わります。
弊社は、代理店との提携により約２０社の保険会社の商品を取り扱っています。
目的に応じて、あなたにとって最良の保険商品をご提案させていただきます。
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　０３－３６６５－１１６

㈱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

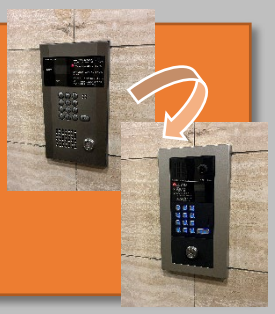
Delpha

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！

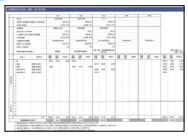
まずはお電話でお問い合わせ下さい。
03-3665-1161（土日祝定休）
東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F
株式会社プロデュース 担当 井口

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