

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

24'9月号

**This Month
Topics!**

タイ、バンコクへ行ってきました。

空室率を下げるには修繕を計画的にする！

現在の空室率は??

なぜ修繕をすると稼働率が上がるのか?

倒産防止共済で修繕費が積み立てられる??

共済について

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート!

タイ、バンコクへ行ってきました。

先日、タイのバンコクに行ってきました。タイは約8年ぶりです。観光も一部しましたが、9年前からお世話になっている現地の会社の社長とも打ち合わせをしながら食事をしてきました。とても実りある会話も出来ましたので次回からもとても楽しみです。

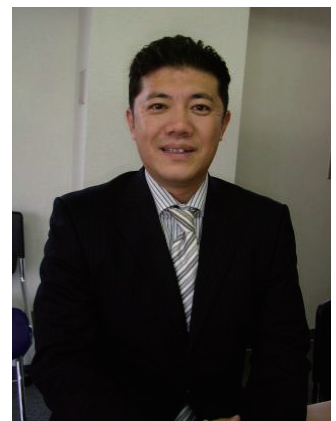
現地では、寺院巡りやボートに乗りながら買い物もできる水上マーケットにも乗ってきました。

今回感じたことは、トイレの問題です。タイではトイレにトイレットペーパーが流せません。

一部の高級ホテルやデパートでは流せますが大半は流さずに拭いたものをボックスに入れて捨てます。

水圧の問題らしいです。バンコクは大都会なのですが、この辺がまだ改善されていませんでした。

この辺を改善出来、タイで供給するビジネスが出来たらタイでお金持ちになれるかもしれないと思います。大半のトイレは、ペーパーを流すことが出来ません。日本に帰国して空港でトイレに入った時の安心感は忘れられません。



井口 浩司

▼ 空室率を下げるには修繕を計画的にする！

◆ 現在の空室率は？

今から 20 年前、私は賃貸物件の空室率は 20%を超えるかもしれないと言っていました。今まで建てられた賃貸マンションと今後増える新築マンションの供給、そして人口減少などがその要因ですとお伝えしました。

では、2024 年現在で(2022 年度のデータになりますが)東京都内のマンションの空室率は 9%でした。アパートタイプの空室率は 23%でした。平均すると 16%の空室率です。予想を下回っていますがその要因の一つは既存の建物の計画的な修繕が挙げられます。

そこで今回は、計画的な修繕をするための修繕費の積み立て方法についてお伝えします。以前より内容が重なりますがとても重要な点ですので今回も解説いたします。

◆ なぜ修繕をすると稼働率が上がるのか？

空室率を下げるための要素は沢山あります。例えば、周辺相場との比較や契約条件、リフォームなどが挙げられます。但し、10 世帯のマンションで 1 世帯の部屋のみをリフォームしても全体が古さを出していた場合、入居者への建物への満足度は上がりません。建物全体の美観が維持されていること、宅配ボックスやインターネット無料サービスなどハードの部分が入居者の満足度を上げます。

大切なことは何も対策をせず納税をして空室率を高めるか、節税対策をしながら美観を維持して稼働率を上げるか？にかかっています。

そこで節税をしながら美観維持をする方法の一つが倒産防止共済を活用しての修繕費用の捻出方法です。

但し、倒産防止共済は法人名義の建物のみ活用が出来ますが個人名義の建物には対策が講じられませんので予めご了承ください。

◆ 倒産防止共済で修繕費が積み立てられる？

倒産防止共済とは、建物にかかる損害保険のことではありません。倒産防止共済を活用するものです。

倒産防止共済は、その仕組みを理解すると十分節税のための道具として利用できますし、修繕費を積み立てることができます。

倒産防止共済について、大まかにご説明させていただきます。

共済について

「中小企業倒産防止共済」は、中小企業基盤整備機構(中小機構)が、中小企業や創業期の規模の小さいベンチャー企業向けに提供している共済制度です。「経営セーフティ共済」とも呼ばれ、掛金を納めることによって、「取引先の倒産」によって連鎖倒産、すなわちキャッシュフローが悪化し資金繰りに困るような事態になった場合、無担保・無保証人で納めた掛金の最大 10 倍(上限 8,000 万円)の資金を迅速に借り入れることができます。

実際的には、中小企業倒産防止共済は、取引先の倒産による連鎖倒産を防ぐための「つなぎ融資」的な意味合いも強い制度です。

ベンチャー企業や中小企業は、たとえ自社の経営は健全であっても、取引先が突然倒産すればキャッシュフローが悪化して資金繰りに困ります。そんな時、銀行などの金融機関から資金調達をしようとしても、銀行は融資に慎重になり、実際に資金を手にするまで時間を要することが少なくありません。そのような場合に、中小企業倒産防止共済の共済金で一時的な運転資金を確保することができます。

キャッシュフローが悪化してしまうと、最悪の場合、黒字倒産してしまいます。

- ★ 無担保・無保証にて掛け金の10倍まで借入れが可能
共済金の借入れは、無担保・無保証人で受けられます。共済金貸付額の上限は「回収困難となった売掛金債権等の額」か「納付された掛金総額の10倍(最高8,000万円)」の、いずれか少ないほうの金額となります。
- ★ 取引先が倒産後すぐに借入れができる
取引先の事業者が倒産し、売掛金などの回収が困難になったときは、その事業者との取引の確認が済み次第、すぐに借入れることができます。
- ★ 掛け金を損金、または必要経費に算入できる
掛金月額が5,000円～20万円まで自由に選べ、増額・減額できます。また確定申告の際、掛金を損金(法人の場合)、または必要経費(個人事業主の場合)に算入できます。
- ★ 解約手当金が受け取れる
共済契約を解約された場合は、解約手当金を受け取れます。自己都合の解約であっても、掛金を12か月以上納めていれば掛金総額の8割以上が戻り、40か月以上納めていれば、掛金全額が戻ります。(12か月未満は掛け捨てとなります。)

今回は、修繕積立金を捻出するために倒産防止共済を活用する考え方についてお伝えしました。次回は、アパート・マンションオーナーが倒産防止共済を活用して大規模修繕費を捻出する方法についてお伝えします。

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート!

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

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!



さらに!



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
相続税と法務と税務

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

〒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

満室賃貸管理なら オリジナルブランド

