

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・管理を実現する賃貸管理会社
株式会社プロデュース

24'10月号

いよいよクライマックス!

倒産防止共済を活用して修繕対策

**This Month
Topics!**

倒産防止共済をアパマンの修繕対策に取り入れる
倒産防止共済とは?

★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!

いよいよクライマックス!

クライマックスと言っても自民党総裁選ではありません。大リーグと日本のプロ野球です。今年のペナントレースはどこが優勝してもおかしくない程、激戦でした。海の向こう大リーグも同様に激戦のようです。

このクライマックスシリーズは、2位のチームと3位のチームが3試合して、勝ち残ったチームが優勝チームと事実上の決勝戦をします。

ペナントレースで優勝したとしても日本シリーズに勝ち残るとは言えません。

3位のチームが勝ち進み、日本シリーズも勝てば日本一になることもあります。

1年間頑張って優勝をしてもこの時期にけが人が出て、思うような結果を出せなくても勝敗が決まってしまう残酷なシーズンなのです。

しかし、見方を変えれば高校野球のトーナメント戦と同じでこの時期の試合は通常よりもより真剣になります。1球、1打、1つのミスで流れが変わったり調子の悪い人が1人いるだけで勝敗を分けてしまいます。残酷ではありますがこの時期のプロ野球は見逃せません。

(以上、勝手な個人の感想でした) 笑



井口 浩司

▼ 倒産防止共済を活用して修繕対策

◆ 倒産防止共済をアパマンの修繕対策に取り入れる

前回は、大規模修繕費用に倒産防止共済を活用しようとお伝えしました。倒産防止共済は、一般の中小企業が取引際の倒産があった際の売掛金等のリスクをヘッジするための共済金です。

この共済金を積み立てて、大規模修繕費用に充てようという考え方です。今回は、倒産防止共済を活用して大規模修繕費用を捻出する方法についてお伝えします。

◆ 倒産防止共済とは？

前回のおさらいとして、倒産防止共済についてご説明いたします。

一般の中小企業が取引先等の倒産の際のリスクをヘッジする目的としての共済となります。

毎月の掛け金は、月 5000 円から 20 万円となります。

目的は、取引先が万が一倒産をした場合加入金額の 10 倍までを融資受けることが出来ますし、3 年 4 カ月以上の加入ならばいつでも解約ができるため 800 万円まで積み立てたお金も全額解約金として受け取れます。

更に毎年の積立金は全額経費扱いとなります。(解約時はその期の一時所得扱いとなります)

アパマンオーナーになぜ倒産防止共済がお勧めできるかと言えば

- 掛け金が全額経費になる
- 最大 800 万円まで積み立てられる
- 決算後すぐに解約して、その解約金で大規模修繕が出来る等です。

デメリットとしては、法人でないと共済に加入できないというデメリットがあります。(個人では加入できません＝個人名義の建物は加入が出来ません)

大規模修繕費を捻出する目的で共催に加入するとすれば建物の名義も法人でなければなりません。



建物名義が法人名義

法人を保有していて、建物の名義もその法人の場合

倒産防止共済は、その法人名義で加入をすることで全額経費計上でき 800 万円まで積み立てることが出来ます。

但し、法人のみが出来ることで個人のオーナーは出来ません。

大規模修繕費を捻出するために経費計上しながら、倒産防止共済を利用する具体的な例として

毎月 20 万円ずつの掛け金を 1 年間積み立てると・・・

20 万円 × 12 ヶ月 = 240 万円 ← 年間 240 万円が全額経費計上できる。

解約時に満額積立金を得るためには 3 年 4 カ月間(40 か月)の積立期間が必要。

20 万円 × 40 か月 = 800 万円(積立金の満額)

10 年後に大規模修繕をすることを想定して積み立てていくということです。

今回は、倒産防止共済の解約のタイミングと再規模修繕のタイミングについてお伝えします。

★ここがポイント!

大規模修繕は必ず行わなければなりません。しかし、日頃からその費用を捻出するにも積み立てておかなければなりません。

銀行に毎月 10 万円～ 20 万円を定期積立として積み立ててもその積立金は毎年の課税の対象になります。倒産防止共済の場合は、毎月の積立金全額(20 万円まで)が非課税となります。この枠組を上手く活用して大規模修繕費用を捻出していきましょう。

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

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

設置から15年を経過している集合住宅用インターホンVHXシステムは 2023年4月1日以降、順次修理対応を終了させていただきます。

1997年より販売しておりました集合住宅用インターホンVHXシステムは2016年に生産を終了しております。当社では安心して長くご使用いただけるよう、システム製品の修理につきましては期限を設けずに対応を実施してまいりましたが、近年部品メーカーによる生産中止や新製品の切り替えなど部品の統廃合が進んでおり、これまでどおりの修理サービスを提供することが困難となってきたため、**2023年4月1日以降、設置から15年経過しているVHXシステム※より順次、修理対応を終了させていただきます。**ご使用いただいている賃貸マンションのオーナー様におかれましては、お早めにシステム全体のお取り替えをご検討ください。

※VHX白黒モニターシステムにつきましては
2022年3月末にて修理対応を終了させていただきます。

インターホン工業会では更新の目安を定めています。

集合住宅用インターホンシステム設置後15年

一般社団法人
インターホン工業会 <http://www.jiia.gr.jp/>

〈設置機器例〉

●集合玄関機



●親機



※居室親機に受話器が付いている場合は対象となる可能性があります。
※同形状の居室親機が別のシステムでも使われている場合があります。詳しくは下記お問い合わせ窓口もしくは最寄りの支店・営業所へお問い合わせください。

おすすめ

最新
設備

3.5型画面搭載

セキュリティ機能を高めた
カラーモニター付集合住宅用インターホンシステム

PATMO α

パトモ アルファ

Pabbit



カメラ付集合玄関機
(置き配スマート解除システム対応)

カメラ付玄関子機

モニター付親機

※画面はハメコミ合成です。

●修理受付終了およびリニューアルに関するお問合せ窓口

03 - 6824 - 2111



<https://www.delpha.co.jp/>

●設置事業者情報



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

電気通信事業届出 A-03-19487
アイホンオートロック機器設置工事取扱店
NTT東日本情報機器取扱店

●受付時間 10時 ~ 18時
●土・日曜、祝日、およびお盆、年末・年始、ゴールデンウィークを除く。

●商品の色は、印刷により現品と多少異なる場合がありますので、ご了承ください。
●規格および外観は、改良のため予告なく変更することがありますので、あらかじめご了承ください。

(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

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