

# 満室 賃貸 管理 まん ちゃん かん ニュースレター



25'4月号

## This Month Topics!

### メジャーリーガーの来日を見て。

#### 3年ごとに新車に乗る???

大家さんの節税対策

大家業と他の業との経費の違いとは？

車の購入の仕方により格差がでる？

★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

## メジャーリーガーの来日を見て。

先日メジャーリーグが日本で開幕 2 試合をして、大いに盛り上がったことはご存じかと思えます。視聴率も約 30%を超えていたそうです。プラチナチケットを取るために抽選をして、見た方もいらっしゃると思えます。私は、野球の試合そのものよりも選手やアメリカのメディアに注目していました。選手は公式戦とはいえ、遠い日本で行われるイベントに選手のみならず家族も同伴で来日していました。真剣勝負とはいえ、本番はまだ先で観光も楽しんでいたようです。選手や家族、メディアの方々も築地や浅草に出向いて東京を観光しているニュースが紹介されていました。

日本の道路はゴミが落ちていない。本場の日本食は信じられない程美味しい。日本人はもてなしの精神でとても親切だった。etc

この発信力が今後のインバンドを更に上げて、来日外国人が増えることを期待したいと思います。アメリカの超有名人が“日本は素晴らしい国だ！”と SNS を通じて広めて頂ければ“私も日本で寿司を食べたい”といった方々が増えて更に訪日外国人が増えるでしょう。政治家が日本をアピールするよりもよっぽどいい印象を与えられたと思えます。



井口 浩司

## ▼ 3年ごとに新車に乗る???

### ◆ 大家さんの節税対策

大家業は、入金がある程度わかりやすい業と言えます。例えば、毎月の家賃が満室で100万円としましょう。空室が数部屋あるとしても70万円から80万円は毎月入金があるはずで、1年間満室であれば100万円×12ヶ月=1200万円の家賃収入となります。このように大家業は、他の業と違い売り上げが見える業です。経費として利用できる枠にも限りがありますが、逆に言うと経費計上できる金額がある程度年間を通じて把握できるというメリットがあります。そこで今回は、車を経費として計上する方法についてお伝えします。

### ◆ 大家業と他の業との経費の違いとは？

アパート・マンションを経営している大家さんには、経費計上できる項目がある程度限られるというデメリットがあります。

例えば、会食をする接待交際費にしても、会食する相手により経費にならないケースや車の購入費用も全額経費計上することはできません。

300万円の車を購入するにしても全体の3分の1か5分の1を経費計上しているものと思われます。

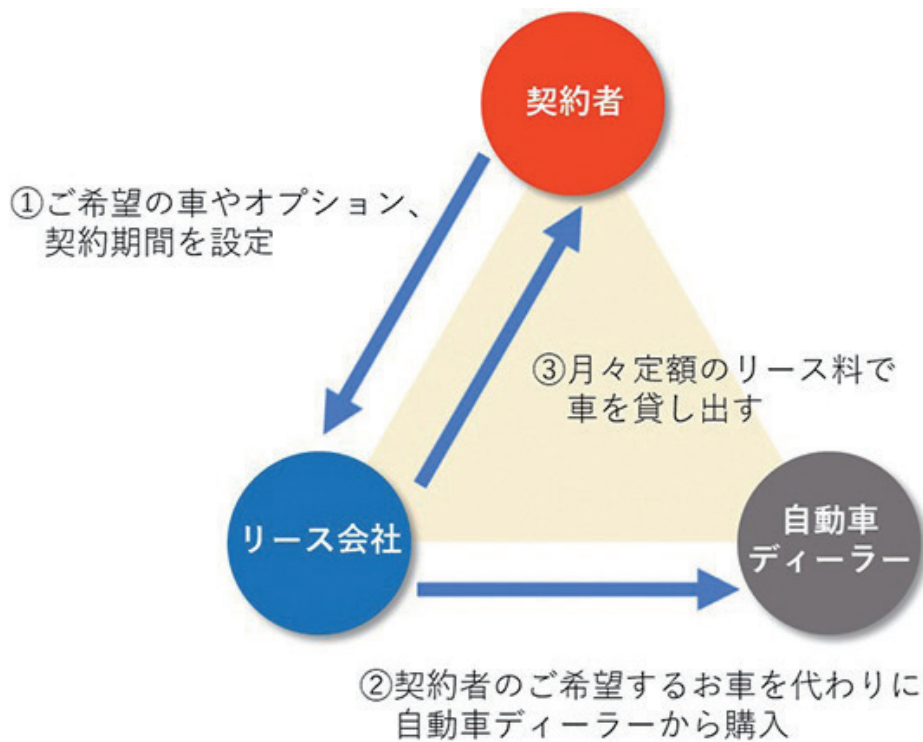
仮に3分の1を経費として計上するのであれば、300万円の100万円を6年間で経費にしていく方法です。 $100万円 \div 3年 = 16万6666円$   
約16万6000円を年間の経費として計上できます。

一般の会社であれば、営業車ですから300万円の車であれば年間50万円を6年間経費計上していきます。(厳密な計算式ではなくザックリとわかりやすくした数字での計算です)

### ◆ 車の購入の仕方により格差がでる？

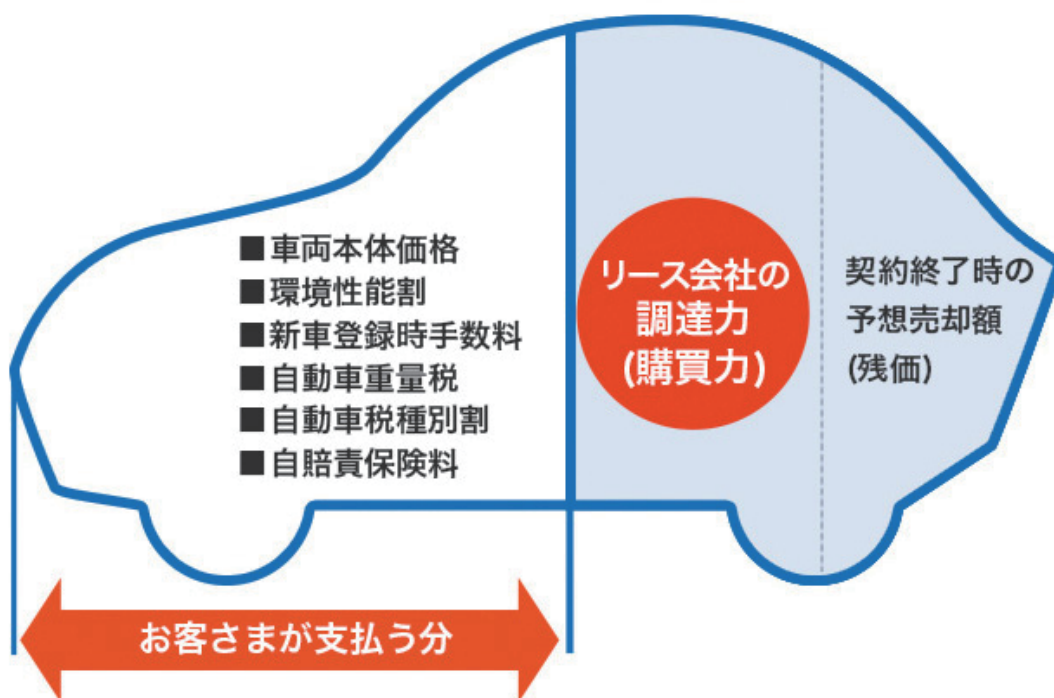
車の購入の仕方にも格差が出ます。例えば、購入価格800万円の新車があるとしみましょう。新車を800万円で購入すると当たり前ですが総額800万円の支払いになります。

しかし、リースでの購入(購入とは言いませんが)の場合、購入時に予め残価を(例えば、3年後の売却時400万円)決めて置きリース契約するという仕組みです。



カーリースの月々定額のリース料には、契約者に代わって購入する車の代金をはじめとした購入時の費用に加え、契約期間中の税金などの各種固定費用も含むものとなっています。

また、購入時の車の代金については、契約満了時に残っていると想定される車の想定市場価値(残存価格)を差し引いた状態で月々のリース料に含まれています。



カーリース契約では契約者と合意した契約月数にもとづいてコストや利益を計算しているため、原則として契約途中での解約や契約内容の変更はできません。

万が一、やむをえない理由に基づいて中途解約が認められた場合でも、残りの期間のリース料総額をベースとした解約金を一括で支払う必要があります。

契約時に決めた期間は絶対その車に乗るつもりであったとしても、ライフスタイルの変化により車がいらなくなってしまうということは誰にでも起こり得ます。

将来なにが起こるか分からないからカーリースはやめとけ、という見方も確かに間違いではないでしょう。

今回は、車を“買う”という選択肢と“借りる”という選択の仕方についてご説明しました。車を所有するといった考え方ではなく、借りるといった選択肢を持った方が考え方によってはいいかもしれません。

次回は、3年ごとに新車に乗る(??)方法についてお伝えします。

### ★ここがポイント!

車は所有するといった考えだけでなく、借りるという選択肢を持ってみましょう。大家さんは、経費計上できる項目が限られているため、車への考え方を少し変えるだけで費用負担を抑えることができます。

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～

- オリジナルTシャツ
- オリジナルポロシャツ
- その他、、、



プロデュースロングスリーブTシャツ

サラッとした素材感で季節感を問わず着られる  
ロングスリーブTシャツ。  
軽くて柔らかい素材感が特徴です。品質や  
デザイン、着心地にもこだわった一枚です。



プロデュースボタンダウンポロシャツ

シンプルでありながら存在感のあるブランド  
ロゴが入っており、ビジネスやカジュアルな  
シーンで便利に活用できる汎用性の高い  
プロデュースボタンダウンポロシャツ



プロデュースフリースグリーン

高品質のフリース素材を使用し、寒い季節に  
最適な温かさを提供します。軽量でありながら、  
保温性に優れています。  
伸縮性があるため、動きやすく、  
快適な着心地を実現しています。

詳しくはこちらのページをチェック

株式会社エージェント 担当井口

TEL 03-5641-3733

または直接お問い合わせください

<https://agent1.theshop.jp>

🔍 ふどうわん



Thank you!



最後までご覧いただきまして  
ありがとうございました！  
【agent1でアパレル商品販売中】  
詳しくはQRコードから！



他にもこんな活動をしています！



YouTubeではバーチャル内見動画、  
アパレル商品紹介など幅広く発信中！  
詳しくは「株式会社プロデュースチャンネル」で検索！



## 株式会社プロデュースチャンネル

@kariyakun1 · チャンネル登録者数 29人 · 73 本の動画

株式会社プロデュースです。...さらに表示

[1stopde.com/index.html](https://1stopde.com/index.html)、他 4 件のリンク

🔔 登録済み ▼

# 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