

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

25'5月号

This Month
Topics!

ゴールデンウィークはどちらへ？

3年ごとに新車に乗る？？？

大家さんの節税対策

前月号のおさらい

3年ごとに新車に乗れる？？？

所有か？リースか？

★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

ゴールデンウィークはどちらへ？

皆さんはゴールデンウィークの計画を立てていますか？

私はノープランです。

この時期車は渋滞しますし、ホテルも高いのでこの時期は外して検討します。といっても休みはありますので、家で読書やドラマを見てるとしても時間が余るはず。子供が小さい時は、イベント会場で何かをやっているところを探して出かけました。また、民主党政権の時に高速道路一律 1000 円の時がありました。その制度を利用して、長野県までホテルも予約せずに泊まりに行ったこともあります。

その時はドライブインで車中泊を 2 泊しました。昼間の渋滞を避けるために夜中に出て、走れるところまで車を走らせ、眠くなったらその近くのドライブインに車を停めての車中泊でした。

あの時は、腰が痛くなり車中泊はもう二度としないと決めましたが、今となればとてもいい思い出です。

その子供たちも大人ですので各々やることがあり、妻と私は道の駅を探して出かけるのかな？？？ (笑)



井口 浩司

▼ 3年ごとに新車に乗る???

◆ 大家さんの節税対策

前回は、車の“所有”という考え方から“借りる”という選択肢も持ちましょう。と解説しました。大家業は、定額収入が見込めるため限られた経費の部分にも工夫が必要です。

車の場合、所有することがあたり前の考え方でしたが、そこにリースとして借りて車に乗るという選択肢も増やすことでうまく経費計上しながら車に乗ることが出来ます。

そこで今回は、車のリースシステムについて一例を出しながら解説します。

◆ 前月号のおさらい

まず前回のおさらいとして、

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。

また、カーリースの場合は、

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。

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。

◆ 3年ごとに新車に乗れる???

TOYOTA に KINTO というサブスクリプションのシステムがあります。

このシステムを利用した場合は一般的なカーリースとは少し違います。

(注意：サブスクリプションとは、商品やサービスを購入することなく、一定の期間、サービスや商品を利用できるビジネスモデルです。一般的に料金を支払っている間は、自由に商品やサービスを利用できますが、契約が終了するとそれらは利用できなくなります。)

TOYOTA の KINTO の場合は、3年・5年・7年と契約期間が3パターンあり、その期間満了で継続して再契約か新たな車に乗り換えか車の返却という3パターンあります。

例えば、トヨタのアルファードという車種があります。新車で購入すると700万円前後します。このアルファードを3年間乗るとすると1カ月あたりのリース料は、約10万円です。

このリース料には、自賠責保険や税金(自動車税)メンテナンス料も含まれています。

新車購入は、700万円でああなたの経費(アパマンオーナーとして)は

$700万 \div 3$ (3分の1を経費計上するとして) = 約233万円

(6年間で経費計上できる金額)になります。

$233 \div 6 = 38万8333円$ (年間の経費計上)

KINTO の場合、月10万円のリース料 $\times 36ヶ月 = 360万円$ (3年間のトータル支払額) 年間の費用負担は $360万円 \div 3(年) = 120万円$ (年間の支払額)

$120万円(年間支払額) \div 3(3分の1の経費計上) = 40万円$ (年間の経費計上)

(アパート・マンションオーナーが経費として3分の1を計上する場合)

新車購入した場合

700万円(購入費) 38万8333円(年間経費)

KINTO の場合

360万円(リース料) 40万円 (年間経費)

ご覧の通り、新車購入した場合と3年間リースした場合の経費は1万1667円しか違いがありません。

更にリースの場合3年間で360万円の支払いなので購入に対しての半額に近い支払いです。

3年ごとに新車に乗り換えても

$360万円 \times 2$ (トータル6年間で) = 720万円です。

◆ 所有か？リースか？

車を購入で検討する場合は、人気車種で価格があまり落ちない車種を選択されると次の車の乗り換え時に下取り価格が高くなるため、次の車の購入の際に充当できません。しかし、下取り価格が安くなる場合があります。

例えば、新車購入時に700万円の車として6年間乗り、下取り査定をすると350万円での場合もあれば、100万円くらいになる車もあります。

もし、100万円の下取り価格であれば

700万円－100万円＝600万円の持ち出し(月の車が同じ700万円の車として)
最初の購入費用700万円＋700万円(6年後に乗り換えた場合)－100万円
＝1300万円(12年間での車の購入費用)

この場合、3年のカーリースは、総支払額360万円×4(12年トータル)で1440万円

12年間で140万円の差になります。

下取り価格が高い車であればその差は広がります。

車好きな方には、各々のこだわりがあると思いますが、そこまでのこだわりがない方であればKINTOでカーリースという選択も検討してもいいかもしれません。

★ここがポイント！

車を所有と考えると手持ちの現金が減ります。カーリースで検討すると購入するよりも現金が減りません。しかも税金や保険も含まれており、経費計上も購入と同じレベルまで計上できます。

車を購入で検討する場合は、人気車種で価格があまり落ちない車種を選択されると次の車の乗り換え時に下取り価格が高くなるため、次の車の購入の際に充当できます。人気車種、経費等よく考えて購入かリースか検討してみてください。

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。



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
プロデュースポ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、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！



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。

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

