

満室 賃貸 管理 まん ちゃん かん ニュースレター



25'8月号

予想通りの結果！

建物設備と減価償却

減価償却に仕組みを知り

効率的なバリューアップ

建物の減価償却とは？

「アパ・マン経営」と「2つの減価償却」

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

This Month
Topics!

予想通りの結果！

暑中お見舞い申し上げます。

7月号でもお話ししましたが、参議院選挙の結果が出ました。予想通りに自民党が過半数割れしました。トランプ関税も落ち着いたとはいえ、いつどんな請求をされるかもわかりません。このタイミングで石破総理の退陣を望んだところで交渉を引き継げるのかもわかりません。

となると、石破総理続投をして、いいタイミングで総理交代となるのでしょうか？国内のゴタゴタで物価高対策や年金対策、国防についておろそかにもできず、いろいろと先行きが不透明な時代になりました。

米国との関税合意には、米をはじめとする米国産の購入、ボーイング社の飛行機の購入、防衛費にまつわる防衛装備品の購入などが挙げられます。

米国産のコメやとうもろこし、大豆などが店頭に並ぶでしょうし円高に推移する可能性があります。しばらくは株価も含めて静観が必要でしょう。

色々和不透明で天気も熱い毎日が続いています。

皆様におかれましてもお体ご自愛ください。



井口 浩司

▼ 建物設備と減価償却

◆ 減価償却に仕組みを知り効率的なバリューアップ

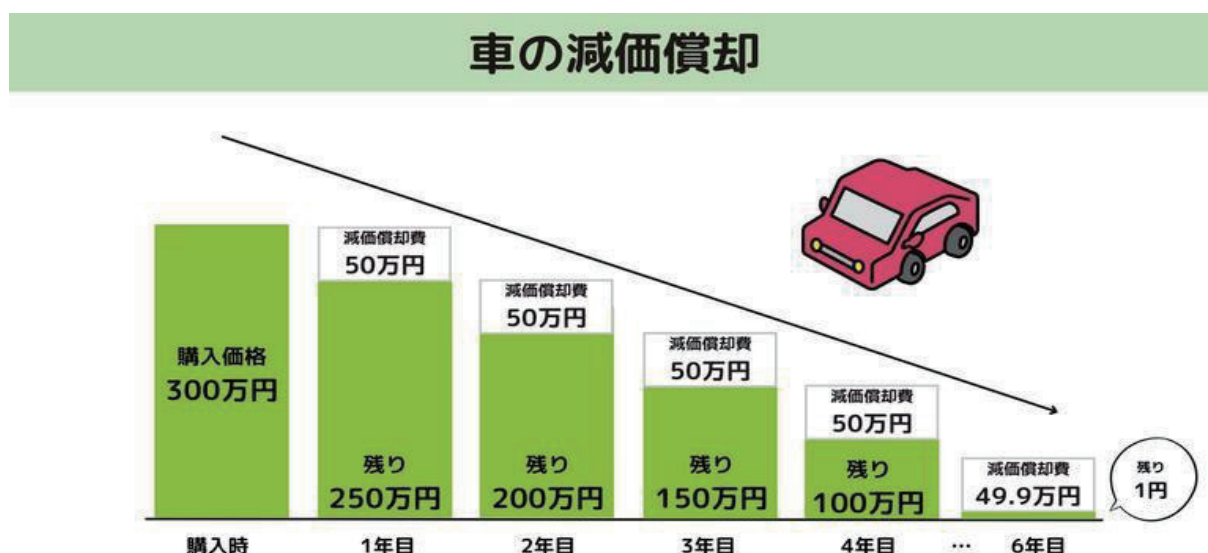
前は、LED 蛍光灯が生産が止まり、LED の蛍光灯、電球になることについてお伝えしました。

マンション経営は、急な支出が多いことでもご理解いただけたと思います。しかし計画的に対策を講じると節税対策にもなり、バリューアップもできます。

そこで重要なのが減価償却です。今回は、減価償却を活用して、設備交換のお勧めについてお伝えします。この方法を知ることによって契約的に修繕ができ、節税もできます。

◆ 建物の減価償却とは？

減価償却費は、初期投資を毎年経費として分割したものといえます。例えば車に例えてみましょう。



例えば、300 万円の普通自動車を買ったとします。車は、使用年数が経過するほど徐々に価値が減り、最後には資産としての価値がなくなります。

よって、車を購入した年に購入費 300 万円すべてを経費とするのではなく「今年は 50 万、翌年に 50 万、翌々年に 50 万円…」というように、300 万円を一定期間に分けて少しずつ経費にします。これが減価償却です。

つまり、減価償却費を計上することによって「実際にはあなたの財布から出ていかないお金を経費にすることが出来る」のです。

これにより毎年所得から減価償却費分が経費として引かれるため、手元に残るキャッシュが、申告所得よりも少なくなるのです(資産圧縮効果)。これが、アパ・マン経営が所得税対策になるという所以です。

しかし、ここで一つ注意点があるのです。

実は、減価償却費は「経費にできる額が経年とともに少なくなってしまう」という特徴があるのです。

どういうことか？その仕組みを以下でカンタンに説明します。

「アパ・マン経営」と「2つの減価償却」

減価償却の方法には、「定額法」と「定率法」があります。

「定額法」は決められた法定耐用年数の期間で均等に割り、必要経費に算入するという方法です。

一方「定率法」は、耐用年数に応じた一定割合を必要経費に算入するという方法です。

それでは、アパ・マン経営では、どのように減価償却がなされるのでしょうか。

大きく分けると下記(1)(2)となります。

(1) 建物に関する減価償却：「定額法」

(2) 付属設備に関する減価償却「定額法」「定率法」どちらでも選択可。ただし、「定率法」が一般的。

実はこのうち、(2)「付属設備に関する減価償却」が思わぬ落とし穴となるのです。

定率法は、初年度が一番償却額が大きく、経年とともに償却額が減少していきます。さらに付属設備の法定耐用年数は15年だから、16年目には付属設備の減価償却費はゼロになってしまいます。

実際に数字を当てはめて計算してみましょう。

仮に1億円の建物(鉄筋コンクリート造)を新築したとします。このうち、建物全体に対する「建物」と「付属設備」の比率は、概ね7：3程度となります。ですから、「建物：7千万」「付属設備：3千万」ということになります。

年ごとに計算していくと・・・

1年目 560万円(建物134万、付属設備426万円)

2年目 500万円(建物134万、付属設備366万円)

3年目 448万円(建物134万、付属設備314万円)

・

・

・

13年目 202万円(建物134万、付属設備68万円)

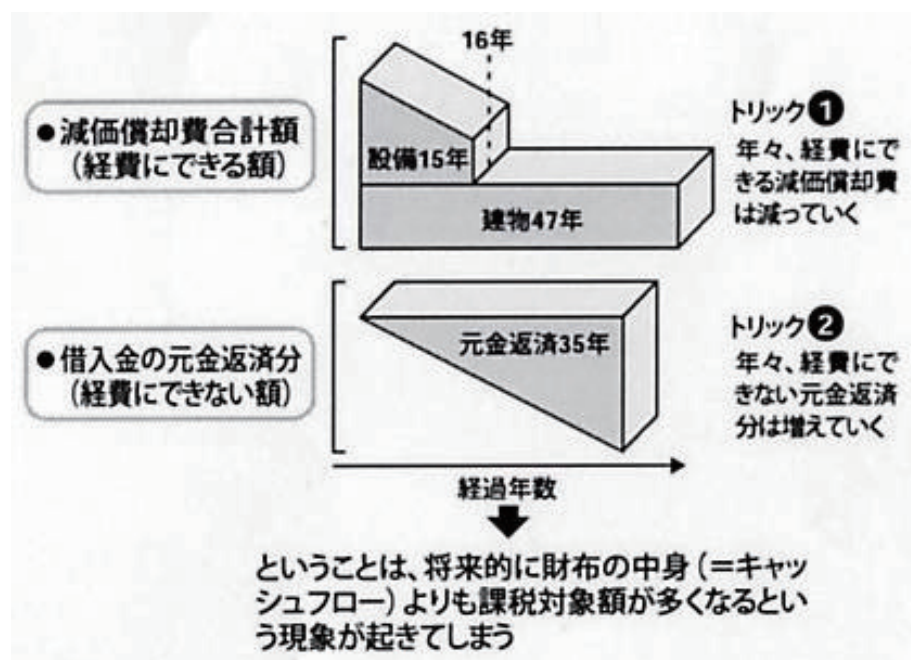
14年目 192万円(建物134万、付属設備58万円)

15年目 184万円(建物134万、付属設備50万円)

16年目 134万円(建物134万、付属設備 0万円)

なんと、初年度と16年目では、426万円もの開きが発生してしまうのです。当然のことながら、経費に出来る費用が減れば、課税所得は増えることになる。つまり、年を追うごとに所得税は高くなってしまいます。

これが、「減価償却費」の落とし穴です。気がつくと年々キャッシュフローが厳しくなってしまう方が多い原因の一つは、実はこれなのです。



新築後数年は順調ですが、ふと気づくと一気に税負担が大きくなりキャッシュフローが悪化してしまう・・・どうです、恐ろしくないですか？

ところが、実は「減価償却費」の減少に、「もう一つのトリック」が加わることで、さらに恐ろしい危機が大家さんを襲うのです！！それについてまた次回解説いたします。

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



／（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、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



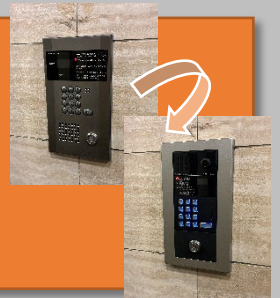
Delpha

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**
(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！

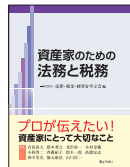
今なら先着30名様に限定で無料簡易資産分析致します。

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。



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

〒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

まんちゃんかん

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

