

# 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・管理を実践する賃貸管理会社  
株式会社プロデュース

25'9月号

## 残暑見舞い申し上げます！

### アパ・マン経営と節税

#### This Month Topics!

減価償却とは！

デッドクロスの恐怖

### 気になるニュース

アパマン経営達人会をご活用ください！

## 残暑見舞い申し上げます！

お盆休みが終わり、皆様お疲れのことと思います。(笑) この酷暑はいつまで続くのでしょうか？20年前であれば30度になると酷暑と言われ、現在40度を超えるところもあります。あと10年もすると真夏の気温は45度、いや50度になってしまうのでしょうか？

このお盆休みは、皆様におかれましては、どのような過ごし方をされましたか？国内旅行、海外旅行、お墓参り、実家への帰省、色々な過ごし方があると思います。我が家の場合、毎年この期間は屋久島に行っていました。航空機代が高いのでお盆期間中ではなく、お盆明けに行っていました。今年は、特に屋久島に行く計画もなく都内に行ってイベントを見たり、千葉の古民家カフェを調べて行ったりしました。

しかし、どうにもこの酷暑は耐えられず、一日外で過ごすことはできません。

そんな時はショッピングモールに逃げ込み、涼みながらブラブラと過ごしたのです。

九州では、大雨の影響で床上浸水まで起こり大変でした。酷暑であったり、大雨であったり気候変動の大変な時期ですが、皆様におかれましてもくれぐれもお体ご自愛ください。



井口 浩司

## ▼ アパ・マン経営と節税

### ◆ 減価償却とは！

前回は、減価償却費について解説いたしました。

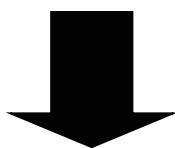
今回は、減価償却費の減少に伴う大家さんの対策について解説したいと思います。

「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。

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たのでしたね。

税制に関するニュースは難しいと避けられがちですが、最低限アパート経営に関するものにだけは気を配るように日頃から心がけておきましょう。

- 大家業は、黒字倒産の危険性が高い業種。アパ・マン経営は所得税対策に優れているといわれるが、それは最初だけ。次第に、その効果は薄れ、手元に残るキャッシュ以上に申告所得額が大きくなってしまう。
- どんな大家さんでも建物の修繕が必要になる13,4年頃に必ずこの現象に出くわす。そのためにも再投資資金を戦略的に蓄える必要がある。
- 相続対策は資産圧縮対策だけではなく、納税資金対策も必要
- 資産税に詳しい税理士はすぐない。⇒自分で対策を練る！

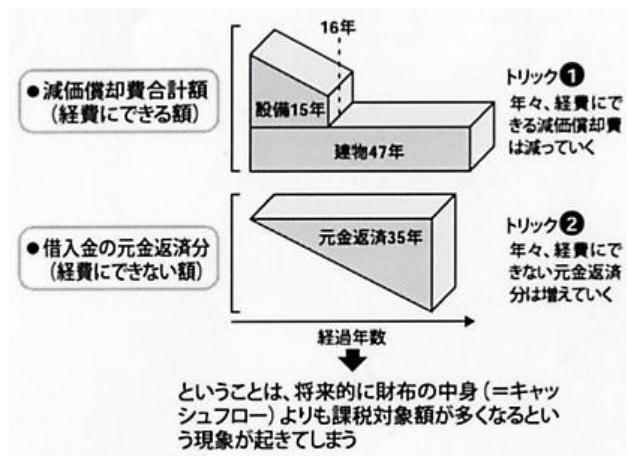


**会計上の損益ではなく、キャッシュフロー経営が大事！**

多くの大家さんは、「単に無駄な税金は払いたくない」という理由で節税を考えます。しかし、本来は、「入居者によりよい暮らしを提供するための原資を作る」ことが節税をする本当の目的にならなければなりません。

しかし、このへんの流れを把握されたうえで、アパ・マン経営をされている大家さんは、残念ながらまだ少ないのが現状です。

## 黒字倒産が起こるメカニズム(イメージ)



## ◆ デッドクロスの恐怖

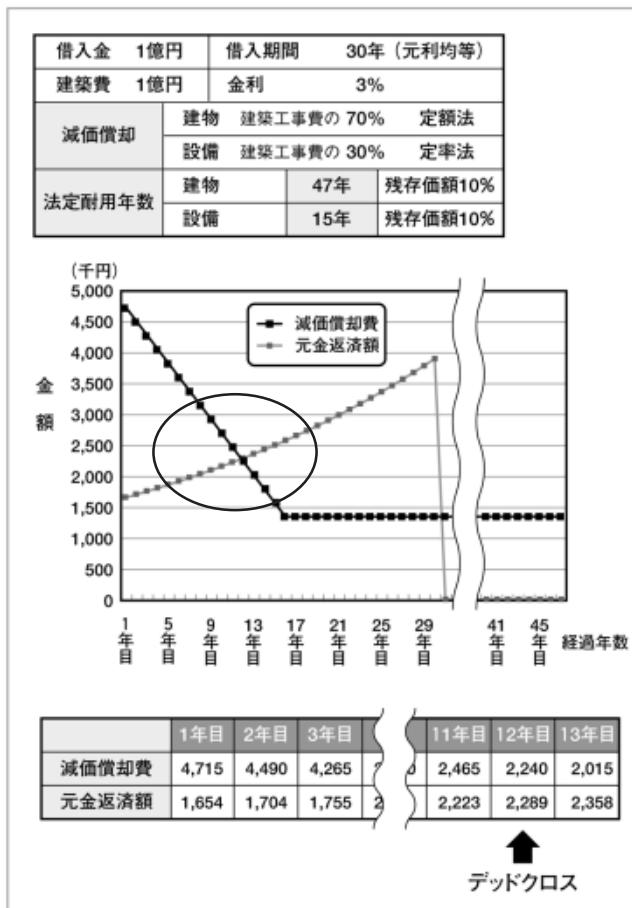
### 勘定あって銭足らず

黒字倒産の分かれ目はデットクロスにあります。

実際にキャッシュは出でていかないが、経費にできる減価償却費は、築年数が若ければ若いほど額が大きく、経年とともに経費にできる額は減少していきます。

一方、実際にキャッシュは出していくのに経費にできない元金返済の額は、元利均等返済の場合、経年とともに経費にできない元金返済の額は大きくなっています。

12,3年ごろにお互いの額が逆転するポイントでくわす。これがデットクロスの正体です。



減価償却費がなくなることで、経費計上できない→納税額が増える。

このような図式になります。

新築当初は、経費計上できる「減価償却費」があるために財布の中にはキャッシュは残ります。

しかし、年々この減価償却費の減少とともに財布の中のキャッシュが減り、12、3年後には、逆に納める税金が上回ってしまう現象です。

このようなことが起きないためにもアパート・マンション経営は、全体を把握された上で、戦略的な発想をもって経営されることが望ましいのです。

ではどのような対策が必要かと言えば、経費をうまく活用するという発想です。

続きは、次回までのお楽しみに・・・。

気になるニュース

## アパマン経営達人会をご活用ください！

文面でもご説明させていただきました通り、相続税対策には税理士、FPなどのノウハウが必要になります。

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。

アパマン経営達人会は、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 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

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  
プロデュースボタンダウンポロシャツ

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](http://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りと喜ばれました。

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**  
(株)プロデュース TEL 03-3665-1161 無料相談

不動産のお悩み  
ワンストップ解決!  
**借錢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し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 延岡島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・管理を実践する  
**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](mailto: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

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

首都圏の賃貸は

と ち ん

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

