

# 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' 10 月号

### This Month Topics!

## 円高になる???

### アパ・マン経営と節税

デッドクロスとその対策！

建物の名義が法人の場合は倒産防止共済の一択  
倒産防止共済で修繕費が積み立てられる??

★ここがポイント！

### 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！

## 円高になる???

トランプ大統領の政策により、今後円高になる可能性があります。

9月22日でプラザ合意から40年が経過しました。

「プラザ合意」はアメリカの貿易赤字が膨らみ、日米の貿易摩擦が激しくなったことなどを受け、1985年9月22日、日本やアメリカなど当時のG5=主要5か国がニューヨークのプラザホテルで行われた会合でドル高の是正で一致し、その後、外国為替市場への協調介入を実施しました。

合意前は1ドル=240円台だった円相場はわずか1年で150円台となり、輸出企業の採算悪化で日本経済は「円高不況」に陥りました。

また、経済を立て直そうと政府・日銀が行った財政出動と金融緩和は、その後の「バブル」の発生と崩壊につながったとされ、戦後日本経済の大きな転換点となりました。

円高が進めば、輸出が多い企業は今までのような為替による恩恵も受けられなくなります。

例えばトヨタのような企業は、1円の円安で500億円の増益効果があると言われています。10円の円高が進めば5000億円の減益となります。

トランプ大統領は、政府の貿易赤字を減らすために関税を上乗せして、今度は為替介入までの域まで政策実行をしています。

アメリカに物を売らなければいい、なんてことは考えられません。逆に言うとアメリカほど物とお金を動かせる国はありません。為替も含めて日本経済はどのようになるのでしょうか？



井口 浩司

## ▼ アパ・マン経営と節税

### ◆ デッドクロスとその対策！

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ました。今回は、デッドクロスに伴う事前対策について解説したいと思います。この考え方を知ることによって計画的な修繕とその修繕費を節税しながら捻出することができます。

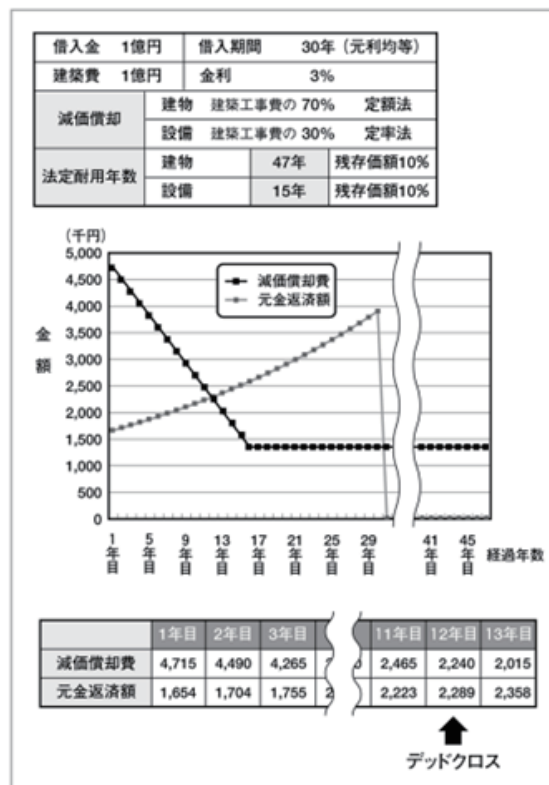
例えば、設備、建物は経ち上がった瞬間から老朽化へと進みます。

新築当初に計上できる、減価償却費の先を見据えた「経費」に充当する考えを持つことです。

10年を経過すると設備も交換する箇所がありますし、防水工事、塗装工事等も10年を経過数すると考えなくてはなりません。

この費用は、その都度掛かるものです。

このかけなければならない費用に対して、新築当初から保険等を活用して積み立てる考え方です。前回まで解説させていただきました通り、「減価償却」という当初の経費としてみなされるお金を使わずにこの修繕費に充当するという考え方です。



### ◆ 建物の名義が法人の場合は倒産防止共済の一択

節税をしながら美観維持をする方法の一つが倒産防止共済を活用しての修繕費用の捻出方法です。

但し、倒産防止共済は法人名義の建物のみ活用が出来ますが**個人名義の建物には対策が講じられないので予めご了承ください。**

### ◆ 倒産防止共済で修繕費が積み立てられる??

倒産防止共済とは、建物にかかる損害保険のことではありません。倒産防止共済を活用するものです。倒産防止共済は、その仕組みを理解すると十分節税のための道具として利用できますし、修繕費を積み立てることができます。

倒産防止共済について、大まかにご説明させていただきます。

共済について「中小企業倒産防止共済」は、中小企業基盤整備機構(中小機構)が、中

小企業や創業期 の規模の小さいベンチャー企業向けに提供している共済制度です。「経営セーフティ 共済」とも呼ばれ、掛金を納めることによって、「取引先の倒産」によって連鎖倒産、すなわちキャッシュフローが悪化し資金繰りに困るような事態になった場合、無担保・無保証人で納めた掛金の最大 10 倍(上限 8,000 万円)の資金を迅速に借り入れることができます。実際的には、中小企業倒産防止共済は、取引先の倒産による連鎖倒産を防ぐための「つなぎ融資」的な意味合いも強い制度です。ベンチャー企業や中小企業は、たとえ自社の経営は健全であっても、取引先が突然倒産すればキャッシュフローが悪化して資金繰りに困ります。そんな時、銀行などの金融機関から資金調達をしようとしても、銀行は融資に慎重になり、実際に資金を手にするまで時間を要することが少なくありません。

そのような場合に、中小企業倒産防止共済の共済金で一時的な運転資金を確保することができます。キャッシュフローが悪化してしまうと、最悪の場合、黒字倒産してしまいます。

#### ★ 無担保・無保証にて掛け金の 10 倍まで借入れが可能

共済金の借入れは、無担保・無保証人で受けられます。共済金貸付額の上限は「回収困難となった売掛金債権等の額」が「納付された掛金総額の 10 倍(最高 8,000 万円)」の、いずれか少ないほうの金額となります。

#### ★ 取引先が倒産後すぐに借入れができる

取引先の事業者が倒産し、売掛金などの回収が困難になったときは、その事業者との取引の確認が済み次第、すぐに借り入れることができます。

#### ★ 掛け金を損金、または必要経費に算入できる

掛金月額 は 5,000 円～ 20 万円まで自由に選べ、増額・減額できます。また確定申告の際、掛金を損金(法人の場合)、または必要経費(個人事業主の場合)に算入できます。

#### ★ 解約手当金が受け取れる

共済契約を解約された場合は、解約手当金を受け取れます。自己都合の解約であっても、掛金を 12 か月以上納めていれば掛金総額の 8 割以上が戻り、40 か月以上 納めていれば、掛金全額が戻ります。(12 か月未満は掛け捨てとなります。)

今回は、修繕積立金を捻出するために倒産防止共済を活用する考え方についてお伝えしました。次回は、アパート・マンションオーナーが倒産防止共済を活用して大規模修繕費を捻出する方法についてお伝えします。



## ★ここがポイント！

建物が法人名義の建物なら倒産防止共済を活用しよう。尚、活用方法は共催の解約を法人の決算月の翌月にして大規模修繕を実施しましょう。

更に翌月から再加入することでその年度の積立金も経費にすることが出来ます。

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

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  
なってしまうたら・・・】

・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。

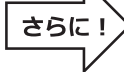
家族信託について詳しく知りたい方！

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

株式会社エーエージェント 担当 井口



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

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

