

# 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' 11月号

This Month  
Topics!

## 少数与党の醍醐味

倒産防止共済とは？

節税しながら修繕費を捻出する方法とは？

大規模修繕はタイミングとお金の捻出が大事

共済金解約後の醍醐味

共済金積み立てのメリット・デメリット

★ここがポイント！

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

## 少数与党の醍醐味

政権が激変しています。ご存じの通り自民党の総裁選で高市氏が総裁となりました。公明党が与党から離脱したことから政局が大きく変わりました。文字通りの民主国家として過半数を取った方が与党となり政権を担うことになります。

(10月20日現在) 仮に自民党と維新が与党となつたとしても予算編成や裏金問題などで国会の審議が遅れることも予想されます。

その場合、国民にとっていい法案には野党であったとしても賛成をして法案を進めて頂きたいです。仮に裏金問題追及だけで予算編成を遅らせるようなことがあれば、それは国民への裏切りとしか思えません。また、維新の党も条件付きで与党に回つたのですから、主張されていることが通らなければまた連立を離脱するくらいの気構えが欲しいです。

自民党の1党独裁であると裏金問題や自民党の都合のいいように回りますが現状のように各党の連立により少数与党の方が票を入れた有権者の声が届きやすくなります。総理大臣を決めることは国民にはできませんが政権与党を決めるることは、その応援している党が政権を握れば可能となります。

これが政権与党の醍醐味だと思います。

どのような方向になるか、皆さんも監視しましょう。



井口 浩司

## ◆ 倒産防止共済とは？

前回のおさらいとして、倒産防止共済についてご説明いたします。一般の中小企業が取引先等の倒産の際のリスクをヘッジする目的としての共済となります。毎月の掛け金は、月 5000 円から 20 万円となります。

目的は、取引先が万が一倒産をした場合加入金額の 10 倍までを融資受けることが出来ますし、3 年 4 カ月以上の加入ならばいつでも解約ができるため 800 万円まで積み立てたお金も全額解約金として受け取れます。更に毎年の積立金は全額経費扱いとなります。(解約時はその期の一時所得扱いとなります)

アパマンオーナーになぜ倒産防止共済がお勧めできるかと言えば

- 掛け金が全額経費になる
- 最大 800 万円まで積み立てられる
- 決算後すぐに解約して、その解約金で大規模修繕が出来る等です。

デメリットとしては、法人でないと共済に加入できないというデメリットがあります。(個人では加入できません=個人名義の建物は加入が出来ません) 大規模修繕費を捻出する目的で共催に加入するとすれば建物の名義も法人でなければなりません。

法人を保有していて、建物の名義もその法人の場合 倒産防止共済は、その法人名義で加入をすることで全額経費計上でき 800 万円まで積み立てることができます。但し、法人のみが出来ることで個人のオーナーは出来ません。

大規模修繕費を捻出するために経費計上しながら、倒産防止共済を利用する具体的な例として

毎月 20 万円づつの掛け金を 1 年間積み立てると・・・

$20 \text{ 万円} \times 12 \text{ ヶ月} = 240 \text{ 万円} \leftarrow \text{年間 } 240 \text{ 万円が全額経費計上できる。}$

解約時に満額積立金を得るためにには 3 年 4 カ月間(40 か月)の積立期間が必要。 $20 \text{ 万円} \times 40 \text{ か月} = 800 \text{ 万円(積立金の満額)}$  10 年後に大規模修繕をすることを想定して積み立てていくということです。次回は、倒産防止共済の解約のタイミングと再規模修繕のタイミングについてお伝えします。

### ★ここがポイント！

大規模修繕は必ず行わなければなりません。しかし、日頃からその費用を捻出するにも積み立てておかなければなりません。銀行に毎月 10 万円～ 20 万円を定期積立として積み立ててもその積立金は毎年の課税の対象になります。倒産防止共済の場合は、毎月の積立金全額(20 万円まで) が非課税となります。この枠組を上手く活用して大規模修繕費用を捻出していきましょう。

## ▼ 節税しながら修繕費を捻出する方法とは？

### ◆ 大規模修繕はタイミングとお金の捻出が大事

法人名義の建物を所有していて、大規模修繕費用を経費計上しながら積み立てるいい方法が倒産防止共済になります。

例えば、800万円まで積み立てた共済金で大規模修繕費用を捻出するとします。

この800万円を解約するとその年度の一時所得になってしまいます。

マンション経営の法人の場合、1年間の収益はおおよそ把握出来ます。

例えば、20世帯家賃10万円のマンションを法人名義で所有していれば

年間の家賃収入は、 $10\text{万円} \times 20\text{世帯} \times 12\text{ヶ月} = 2400\text{万円}$ となります。

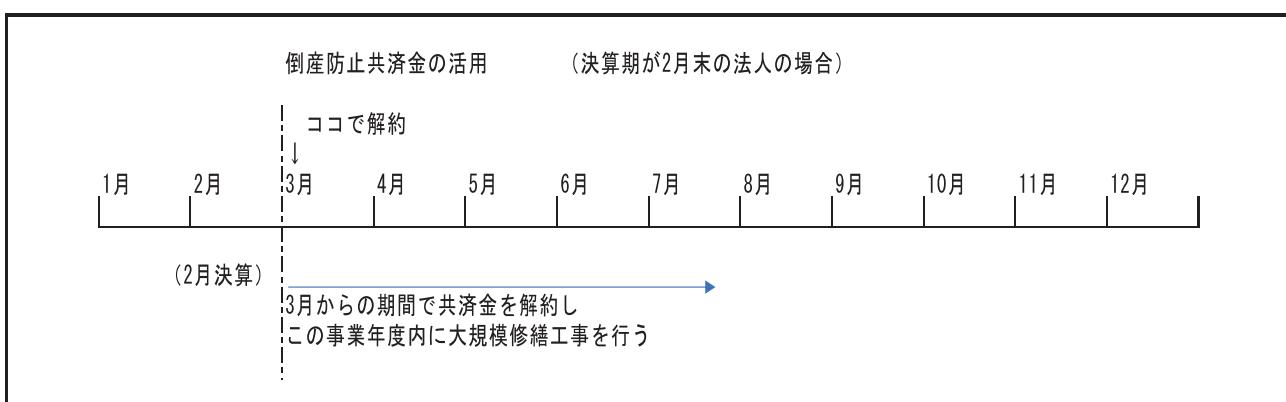
人件費、返済金利、空室や修繕など経費計上しますが、ここに一時所得として+800万円が計上されてしまいます。

この倒産防止共済の解約金800万円を一時所得に計上しながら全額経費にするタイミングは、決算期を超えた後に倒産防止共済を解約する方法です。

例えば、2月末日が決算の法人があるとしましょう。

その年度の3月以降に大規模修繕を計画します。3月になった時点で倒産防止共済を解約します。3月に解約金800万円が法人の口座に振り込まれますのでこの800万円をこの年度内に活用しなければ一時所得として課税の対象となってしまいます。

しかし、3月以降に大規模修繕を実施すればその費用が全額経費になります。



修繕費用が800万円だとしたら・・・

共済金の解約金800万円 - 大規模修繕費用800万円 = プラスマイナス0となりこの年度内での工事であれば全額経費となり、一時所得の課税対象外となります。

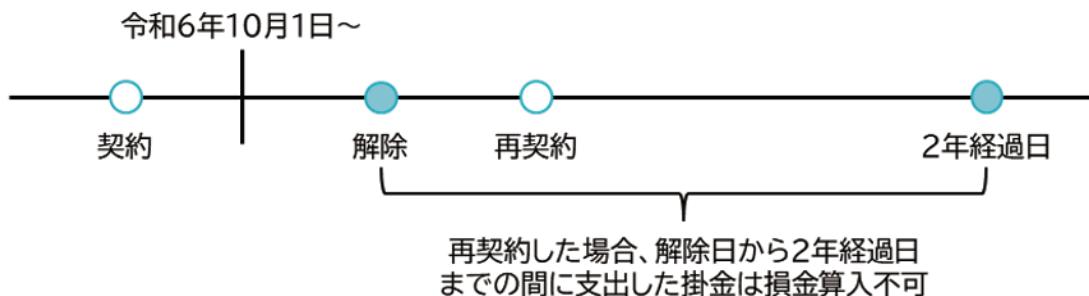
## ◆ 共済金積み立てのメリット・デメリット

共済金を活用するメリットは、何よりも節税しながら修繕費を積み立てられることです。800万円という限度額はあるものの積立金を全額経費計上できる金融商品はありません。計画的な修繕を計りながら節税が出来る恩恵を受けてみてください。また、デメリットは建物名義が法人でなければこの恩恵を受けることが出来ないことです。個人名義の建物には全額経費計上しながら積み立てる金融商品はありません。建物の名義が法人で倒産防止共済に加入されていなければ、今すぐ加入を検討しましょう。節税しながら修繕費を捻出することが出来ます。

尚、倒産防止共済に関しては、解約して手当金を受け取ったものの、自社の利益を鑑みて短期間のうちに再契約を行う事例も多く、本来の制度の趣旨から外れた利用も少なくありません。

そのような状況を踏まえ、解約後に再契約する場合、解約日から2年を経過する日までの間に支払った掛金に関しては、損金算入が不可となりました。

### ●特定の基金に対する負担金等の損金算入の特例の見直し(イメージ)



よって、一度修繕費の捻出のために解約をしてから再度加入するためには2年間は再加入の時期をずらした方がいいです。

### ★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。

### 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 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・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!

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



**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>

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としたら...

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なら...】

・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!

事例と回答でわかる  
家族信託の仕組み Q&A



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



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。

私の叔父の茶畠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 原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は商品の発送のみにより使用させていただきます。

満室賃貸管理なら オリジナルブランド



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