

# 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' 12月号

## This Month Topics!

2025年振り返り！

2025年の反省を踏まえて  
2026年をどのように向かうか！

2025年振り返り、今年1年のニュースレターを  
振り返り、簡単にまとめさせていただきます。

お知らせ

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

## 2025年振り返り！

今年最後のニュースレターです。今年もあと1か月となりました。

2025年は、トランプ大統領就任から世界が回り始めました。トランプ関税やイスラエルとハマスの停戦。国内に目を向ければ、高市総理が女性初の総理大臣になりました。早速、公約であったガソリン税率が下がり年内には今の価格から約25円下がるようです。株価も史上最高値を更新しました。景気がいいのかと言えば?です。物価高が進み、買うものすべてが高いです。これは日本国内だけではなく世界的に物価が高騰しています。原材料の高騰や円安、人件費の高騰などが原因と言われています。この問題は日本国内だけではなく、世界規模で物価が高騰しています。日本だけが物価高に悩んでいる訳ではなく世界中どこに行っても物価は上がっています。

これから本格的な冬が来ますが、暖房費がかかります。今年は昨年よりも暖房費がかかるかもしれません。皆様におかれましてもお体ご自愛ください。

来年は、1月下旬に発送予定のニュースレター（1月・2月号）となります。

今年1年お世話になりました。来年もご愛顧の程お願い致します。



井口 浩司

## ▼ 2025年の反省を踏まえて 2026年をどのように向かうか！

### ◆ 2025年を振り返り

今年1年のニュースレターを振り返り、簡単にまとめさせていただきます。

2025年1月・2月号では2024年選挙イヤーから世界の変化について書かせていただきました。

### ▼ 2025年の世界情勢は？？

2025年を迎えました。昨年は、益々円安が進み年初141円前後で始まり、前後しながら157円で年内を終えました。

実体経済といえば、株価の通りとは言えません。デフレ脱却のためには賃上げが進まなければ人が裕福だと感じることはないでしょう。

そこで今回は、現在の状況から2025年度の動向について想像してみたいと思います。

上部のグラフは三菱総合研究所が2024年に作成した、2024年に実施された国政選挙の結果です。右側の位置にある国が民主主義国家で左側に位置する国が社会主義国家です。上段、中断、下段と分かれています。上段は政権与党の勝利。中断は政権与党が議席を失った国、下段は政権交代になった国です。

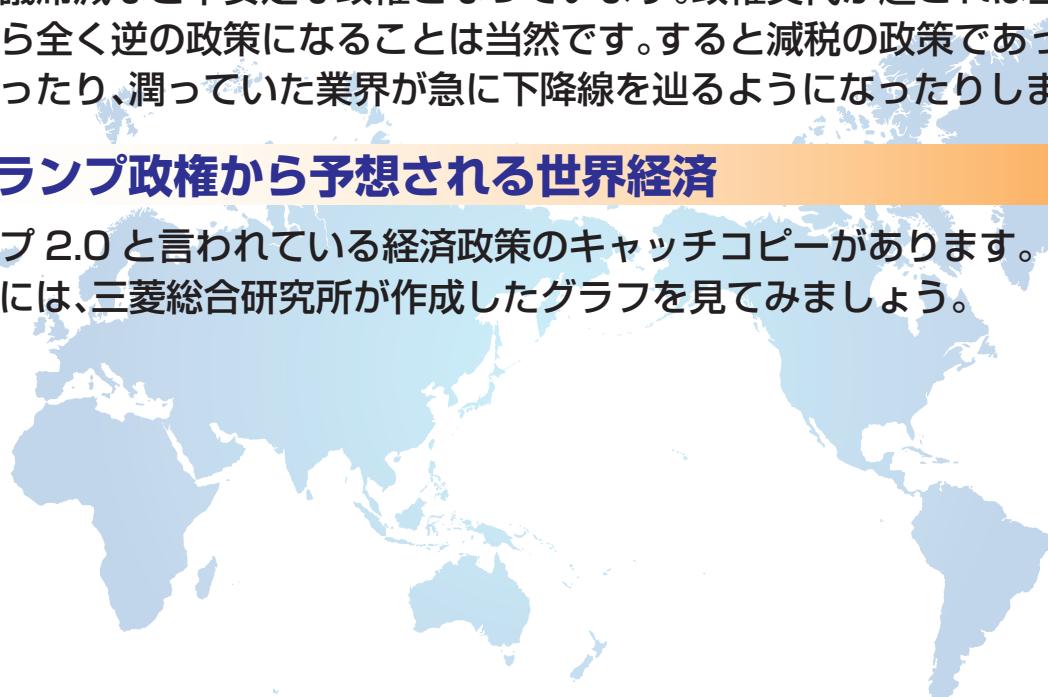
ご存じの通りアメリカは、トランプの共和党が勝利して、バイデンの民主党は負けました。結果、政権交代が起こりました。日本も自民党が過半数を維持することができず、政策を実現するには野党の一部の意見を取り入れなければ政策実現が不可能です。

グラフをご覧いただいて一目瞭然なのが社会主義国家は、政権交代どころか与党の勝利のみで、国政も安泰です。逆に民主主義国家はアメリカのように政権交代が起こり、与党の議席減など不安定な政権となっています。政権交代が起これば当然に今までの政策から全く逆の政策になることは当然です。すると減税の政策であったものが増税に変わったり、潤っていた業界が急に下降線を辿るようになります。

### ▼ トランプ政権から予想される世界経済

トランプ2.0と言われている経済政策のキャッチコピーがあります。

具体的には、三菱総合研究所が作成したグラフを見てみましょう。



トランプ 2.0 の主要政策		経済的影響
米国第一主義	① 保護貿易	● 対中60%関税／最惠国待遇停止 ● 対メキシコ・カナダ関税 ● 一律10~20%追加関税
	② 一国主義	● 石油・ガス生産の規制撤廃 ● パリ協定脱退／IRAの一部改変
	③ 排外主義	● 不法移民の抑制・強制送還
	④ 世界の警察官としての役割縮小	● 対中国を除き防衛負担削減
小さな政府		● 所得減税恒久化・法人税引き下げ ● DOGEによるテック・宇宙・金融分野などの規制緩和、歳出削減
		● インフレ圧力上昇、中間層の生活悪化 ● 製造業の米国内回帰は一定程度進むが、米国含む世界のGDPを下押し
		● 脱炭素政策の停滞と州ごとの二極化 ● 脱炭素に関する国際協調の後退
		● インフレ圧力上昇、社会の分断深化
		● 米主導の国際秩序の揺らぎ・不安定化
		● 減税による米国経済の成長押し上げ ● イノベーション加速、M&Aなど企業再編加速 ● 所得格差の拡大

注：経済的影響の赤字はプラスの影響、青字はマイナスの影響を示す。

当社ではトランプ氏の主張する一律10~20%の追加関税について、恒久的な実施の可能性は低いとみている。  
DOGE（政府効率化省）とは、トランプ次期大統領によって発表された諮問委員会。公式の政府機関ではなく、政府外部のイー

## 三菱総合研究所作成

トランプ2.0とは、簡単に言うと米国第一主義です。貿易であれば各国に一律の関税を掛けられるので、世界的にはインフレになりそうです。

日本国内では、野菜が高騰している状況ですが、それ以外のものも物価が更に上がりそうです。

## 3月号では、賃貸住宅管理業法について解説しました。

### ▼ 賃貸住宅管理業法について

2021年6月15日、賃貸住宅管理業法(賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律)が完全施行されました。この法律により、200戸以上の住戸を管理する賃貸住宅管理業者には「登録」が義務付けられました。また、不動産オーナーへの重要事項説明や書面交付の義務についても明記されていますが、オーナーが承諾すれば「電子データ」でも対応できるとされています。

そこで、今回は賃貸住宅管理業法についてお知らせいたします。

### ▼ 賃貸住宅管理業法とは？？

賃貸住宅管理業法とは、不動産業者による賃貸住宅の管理方法を適正化するために、2020年6月12日に可決成立した法律です。主に不動産業者と不動産オーナーとの間のトラブルを防止してオーナーの利益を守るための規定が設けられています。新法における重要なポイントは以下の2点です。

#### サブリース業者に対する規制

物件を一括で借り上げて自らがユーザーへ賃貸する「サブリース」に対する規制が強められました(2020年12月15日施行)。

#### 賃貸住宅管理業者に対する規制

不動産オーナーから受託して賃貸住宅を管理する「賃貸住宅管理業者」全般に対する規制が強められました(2021年6月15日施行)。

賃貸住宅管理業法では、賃貸住宅管理業者に対して以下のような規制が及びます。

- 一定要件を満たす場合「登録」が必要になる
- 重要事項説明を義務付ける
- 有資格者や実務経験者の配置を義務付ける

- ・ 財産の分別管理
- ・ 定期報告

これまで不動産賃貸管理業を行うために特別な登録は不要でした。しかし本法の施行により、一定要件を満たす場合は国土交通省の「登録」が義務付けられました。

登録が必要となるのは「想定管理戸数が 200 以上となる場合」です。つまり「入居者と締結するであろう賃貸借契約の数」が 200 以上になる不動産業者は、必ず登録しなければなりません。このとき、集合住宅などで管理物件が「1 棟」であっても戸数が 10 戸であれば「10 戸」と数えるので注意が必要です。

なお、無登録営業には罰則があり「1 年以上の懲役または 100 万円以下の罰金刑」を科される可能性があります。

今後管理会社との取引をする方は

- ・ 賃貸住宅管理業としての免許があるか？
- ・ 確認も必要です。
- ・ 因みに弊社は

不動産業として

東京都知事免許(4)87841 です。

賃貸住宅管理業としては

東京都知事免許(4)87841 です。

**5月号では、相続税を多く払いすぎた方に対して、相続税の修正申告することで還付されますという方法をお伝えしました。**

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。

## ▼ 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ヶ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、700万円あなたの経費(アパマンオーナーとして)は

$700\text{万} \div 3$ (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 = 38万833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  $360\text{万} \div 3$ (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分の一を計上する場合)

新車購入した場合

**700万円(購入費)**

**38万833円(年間経費)**

KINTOの場合

**360万円(リース料)**

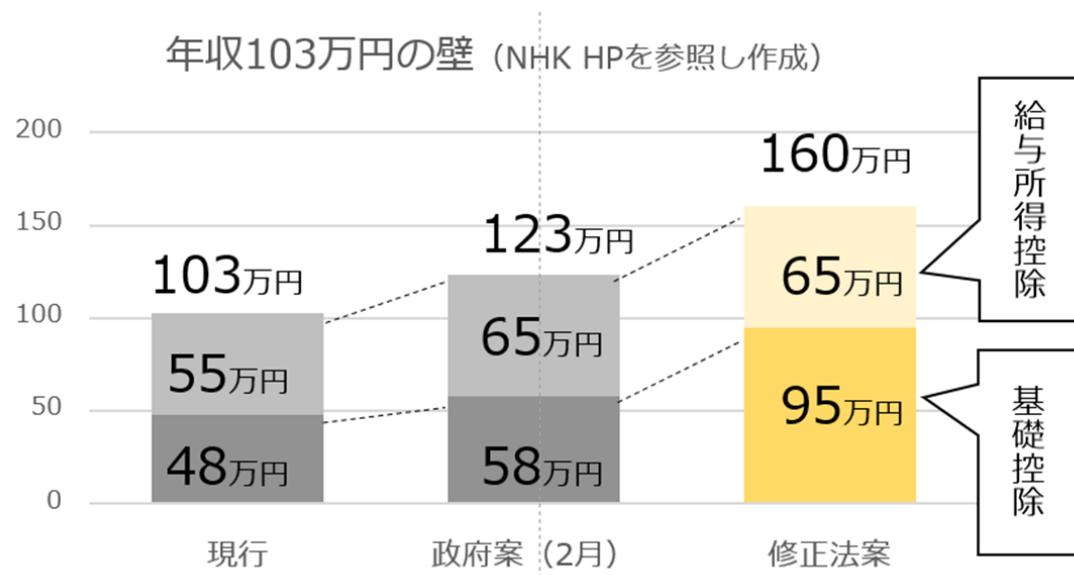
**40万円(年間経費)**

**6月号では、年収103万円の壁とは??について解説しました。**

## ▼ 年収103万円の壁とは???

今年の3月31日に、2025年度の税制改正関連法が参議院本会議で可決・成立しました。「年収103万円の壁」の見直しは、国会で修正が行われ、所得税の課税最低限は政府案の123万円から160万円に引き上げられました。

そこで今回は年収103万円の壁についてお伝えします。103万の壁を知ることで控除枠を超えて働くことができます。



## ▼ 年収の壁とは

「年収の壁」とは、配偶者の収入が一定額を超えると、税金や社会保障料の負担が増え、世帯の手取りが減るボーダーラインの事を言います。

簡単に分類すると

103万円→所得税が課税・扶養控除の要件

106万円→社会保険料負担(一定要件を満たす会社に勤める場合)

130万円→社会保険料負担

150万円→配偶者控除の要件

となっています。

このうち「103万円の壁」を、「160万円」とすることが決定しました。

また、「103万円の壁」の中でも19歳～23歳の子(主に大学生)を扶養する世帯主の「特定扶養控除」については、子の年収要件を現在の103万円から150万円に引き上げられました。

## ▼ 基礎控除は段階的に上乗せ

基礎控除額の引き上げ幅は、年収に応じて変更されます。

給与収入	合計所得金額	改正前	政府案 (2月)	修正案	改正後	措置期間
200万円以下	132万円以下	48万円	58万円	+37万円	<b>95万円</b>	恒久的
200万円相当～475万円相当以下	132万円～336万円以下			+30万円	<b>88万円</b>	R8年まで
475万円相当～665万円相当以下	336万円～489万円以下			+10万円	<b>68万円</b>	R8年まで
665万円相当～850万円相当以下	489万円～665万円以下			+5万円	<b>63万円</b>	R8年まで

## ▼ 大学生を扶養している場合(特別扶養控除)

大学生(12月31日時点での年齢が19歳から23歳以下の子)を扶養している世帯の場合、税負担を軽減する「特定扶養控除」があり、子の年収が103万円以下の場合は所得から63万円が控除できるというものです。

これまで103万円を超えると親世帯の63万円の控除が受けられないために、働き控えなどが多く発生していましたが、年収要件が見直され、上限を150万円に引き上げられました。

150万円をこえた後も控除額を段階的に減らす仕組みを導入し、188万円を超えると控除額が0円となります。

これにより、学生アルバイトの働き控えが減少すると考えられます。

## ★ここがポイント!

今回の変更ではなく、年末調整時点での「控除額」と「年収要件」が変更されています。

「収入金額」はその年に得た総額を指し、「所得金額」はその収入金額から必要経費や給与所得控除を差し引いた額を記載します。

私の夫も一昨年の年末調整申告書で配偶者の「所得金額」を「収入金額」と間違えて記載し、配偶者特別控除が適用されませんでした。(昨年、修正申告をして還付済みです)配偶者・扶養家族の「収入」や「所得」の記入時に誤りがないよう、記入例を確認しながらご記入ください。

### お知らせ

本年も本当にお世話になりました。

来年度も今年以上に頑張りたいと思いますので、

何卒末永くご愛顧頂けますようお願い致します。

良いお年をお迎えくださいませ。

12月号で今年最後のニュースレターとなります。

来年は、1月末日に発行する1月・2月合併号となります。

### 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問い合わせください。

**ご相談は、今すぐTEL 03-3665-1161**



1984年～2001年までにオートロック付き  
マンションを建築されたオーナー様！

## 不具合が生じても修理できないかも？

TVインターフォン付きオートロックは、設置後15年経過している  
建物のオートロックは部品調達ができないかもしれません。

- ・設置後15年を経過したオートロックの建物オーナー様

計画的な設備交換が空室対策にもなります！  
更に減価償却をすることで節税対策にもなります！

マンションオーナー向け  
「減価償却を視野に入れた計画的な設備交換」  
小冊子を先着10名様限定！

無料で作成致します！

お申込方法は簡単です。こちらの用紙をFAXでお申込ください。

ご住所			
お名前		E-Mail	
電話		FAX	

お申し込みは今すぐ ⇒ Fax 03-3665-1163 24時間受付

(株)エージェント ⇒ Tel 03-03-3665-1161

日本橋営業所 : 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3

ふどうわん

検索



※ 聞くは一瞬の恥、聞かぬは一生の損とならないためにも一度ご相談ください！

お問い合わせは、今すぐ ⇒ TEL 03-6824-2111

その他、弁護士・税理士・1級建築士・FP等が不動産のお悩みをワンストップ解決します！



# ＼（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 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



不動産のお悩み  
ワンストップ解決!  
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!



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



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 豊見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

