

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・管理を実現する賃貸管理会社
株式会社プロデュース

26'4月号

石油価格が 185 円!

資産分析作成のススメ

相続対策は大きく 3 つに分ける

納税資金を調達しようにも土地は
二束三文にしかない

いままでの相続対策では、「争続」は免れない

気になるニュース

不動産・金融・保険・建築のコンサルティング
(株) エージェントをご活用ください。

This Month
Topics!

石油価格が 185 円!

ご存じの通り、アメリカとイスラエルがイランに攻撃をしてから原油価格が上がっています。直近の価格では 1ℓで 185 円まで上がりました。年始にトリガー条項により 1ℓあたり約 25 円の減税がされたばかりなのにこの価格まで上がってしまいました。しかも円安も続いており 3 月 19 日現在で 1 ドル 159 円です。物価は益々上がるでしょう。

しかし疑問に思うのは、アメリカもイスラエルもあれだけのミサイルや弾薬を落としておいて、在庫がないというニュースは出てきません。陰謀論ではありませんが何か世界を操っている人々に牛耳られているかのようです。

イスラエルに限ればガザをあれだけ建物を弾薬で壊しているにも関わらず、未だにミサイルを打ち続けています。人口はわずか 990 万人しかない国が世界を靈感させ続けています。GDP は約 42.5 兆円の規模です。原油や天然ガスは自国で算出できますが農業は自給でき、農作物は輸出もしています。雨が少なく砂漠地帯が多い国土での農業技術や飲用水などの水もリサイクル 70% で運用している国です。(ウイキペディアより抜粋) 軍需産業としては、是非がありますが電子ベンチャー産業や農業のハイテク化、水の再利用など日本も多くを学ぶことが多々あります。これからどのように世界が変わるのか注目していきましょう。



井口 浩司

▼ 資産分析表作成のススメ

前回は、昨年の税制改正により、相続税対策として貸付用不動産の相続税評価額に新たなルールが創設されました。

貸付用不動産(アパート、貸しビル等の収益物件)は相続税対策の定番ですが、相続の直前に多額の借入れで不動産を取得し、相続財産を過度に圧縮する手法等は従来から問題視されており、一定の制限を設けるため、相続開始前5年以内に取得した不動産については、節税を封じる措置が講じられました。

ただし、**5年経過すると従来の評価方法になるため、早期に貸付用不動産を取得して、長期的スパンで相続税対策に取り組むことが今後求められることとなります。**

そこで今回は、相続税対策を進める上で資産分析表作成の重要性についてお伝えします。

▼ 相続対策は大きく3つに分ける

相続対策は必ず3つの対策を立てて初めて成り立ちます。

- ① 分割対策 ⇒ 遺言、生前贈与
- ② 納税対策 ⇒ 資産分析、3つの色分け
- ③ 節税対策 ⇒ 資産圧縮(アパート経営など)



医者が診察なしで、薬を処方しないのと同じで、これらの対策をたてるには、資産分析が必要です。

資産分析表とは、そのご家族の資産総額を計算して相続税がどれくらいかかるものなのかを把握するための試算表です。

ここで私がお伝えしたいことは、いくら相続対策をしたとしても、それとは別に必ず納税資金対策が必要になるということです。

もし、あるAさんの所有する資産が不動産のみで、金融資産が無いとすれば、納税資金を調達する必要があります。

例えば、「土地を切り売りする」「土地を担保に納税資金を銀行から借り入れる」「相続税の分割払い(延納)をする」「不動産を物納する」など資産を減らさなければならない事態になってしまいます。

もう、お分かりでしょう。

このように相続対策をしても資産を増やすことにはならないのです。資産を守るためには、攻めの姿勢で資産を増やすノウハウを身につけること。これがとても重要になるのです。

★ここがポイント!

相続対策では資産は増えない。資産は増やす発想がなければ減ってしまう。

▼ 納税資金を調達しようにも土地は二束三文にしかない

先ほど、納税資金対策として土地を切り売りする、という話をしました。あなたが A さんの相続人と同じ立場であったとしたら、どのような土地を処分して納税資金を調達すると考えるでしょうか。

おそらく、一番利用価値の少ない土地を処分しよう、とあなたは考えると思います。そのような土地は、駅から遠く中途半端に広い土地であることが多いはず。とすると、多くの場合、買主は戸建業者などのデベロッパーが第一候補として名乗りをあげることになります。

デベロッパーがあなたの土地を買う。

それは、土地が二束三文で買い叩かれることを意味しています。

戸建業者は、あなたが土地を売る事情を知っていますから、必ず足元を見てきます。多くの場合、実勢価格よりも遥かに安い価格を提示してくるでしょう。彼らも土地を安く仕入れることが、戸建分譲で儲けを出すための基本です。ですから、かならずあなたの足元をみて値踏みするのは当然のことなのです。

★ここがポイント!

あなたの土地を狙っているのは、戸建分譲業者。土地を買い叩かれないためには知識が必要

▼ いままでの相続対策では、「争続」は免れない

また、今までの一般的な相続対策の手法では、兄弟間の「争続」を無くすことは不可能です。

なぜなら、相続対策としてアパ・マンを建築し資産を圧縮するのはいいのですが、そのアパ・マンを誰にどのように相続させるかまで、明確にしている大家さんは少ないからです。

もう少し分かりやすく解説しましょう。

たとえば、Bさんが12戸のアパートを相続対策として建築するとします。

Bさんには、3人の息子さんがいます。当然、Bさんに相続が起きると、この3人の息子さんにアパートを相続する権利が発生します。

この場合、一人当たりの法定相続分は3分の1になります。

すると、息子さん1人あたり、4戸の部屋とそれに対応する土地3分の1が、法定相続分になります。ところがこの法定相続分を明確にわけるとはできません。

もうお分かりだと思いますが、それはアパートだからですね。

このケースで相続が発生すると、一戸一戸兄弟で区分所有の登記をするか、もしくはアパート全体と敷地を3人の共有持分として相続することになります。

実は、この所有方法が後々のトラブルの元になることが多いのです。

なぜなら、アパートを所有していればいづれ修繕や建替えにより多額の費用をかける時期がやってきます。

そのときに、長男などが強いリーダーシップをもって兄弟をリードできる素質があればいいのですが、現実はそう甘くはありません。

このようなケースでは、兄弟間で「建替えるのは賛成だけど自分は借金をするのは嫌だ!」「お前は全く事業に携わっていないのに偉そうなこと言うな!」「あいつは何もわかっていないから!」などと意見が食い違い、なかなか話が前に進まないことが多いのです。

本来は、相続対策とは別に「争続」対策が絶対必要になります。そのためには、あなた自身が「遺言」をして、土地建物の資産を一体として、たった一人にだけ相続させることが重要になります。

しかし、たとえば、大きなマンションを長男たった一人に相続させるというのも、不公平感がありトラブルのもとになります。

そこで、資産はできるだけ兄弟間でトラブルが起きないように、公平に分けられる状態にしておくことがあなたの務めになるのです。

★ここがポイント!

共有名義で資産は相続しては絶対ダメ。相続対策は「争続対策」も踏まえ、公平に分割できるようにしておくことがベストです。

では、その争続にならないための最初の一步とは、資産分析表の作成です。あなたが現在、どれくらいの資産を所有して、万が一相続が発生した場合にどれくらいの相続税がかかり、一人あたりの相続税額がどれくらいかかるのかを把握できるのが資産分析表です。

弊社提携会計事務所でも資産分析表の作成を行っています。
ご興味がある方は、一度ご連絡ください。

気になるニュース

不動産・金融・保険・建築のコンサルティング (株)エーエージェントをご活用ください。

相続税対策、マイホーム購入、不動産の売却、建物診断、ライフプラン作成、借り換え相談、資産の組み替え、保険を活用した節税対策等、今号でも解説させていただきましたが、トータルでのフォローをさせていただきます。

今後とも(株)プロデュース同様、(株)エーエージェントを宜しくお願いいたします。



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

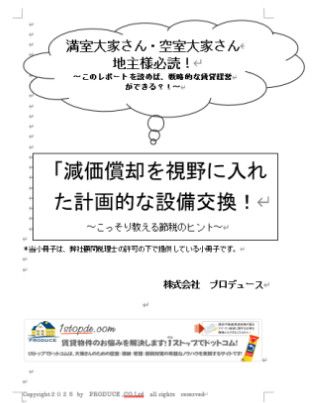
計画的な設備交換が空室対策にもなります！
更に減価償却をすることで節税対策にもなります！

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 ⇒ Tel03-03-3665-1161

日本橋営業所 : 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3

※ 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

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
プロデュースポ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 ▼

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!

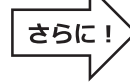
今なら先着50名様限定

「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。



プロが伝えたい!
資産家にとって大切なこと
相続税に役立つ法務と税務

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

