

本邦初!

こっそり教える

公認会計士による 資産防衛

〔超減価償却節税
新商品のご説明〕

築古アパートを利用した減価償却とは?
1,400万円以上のキャッシュフローアップの仕組み

特許出願中 [特願2020-119763]

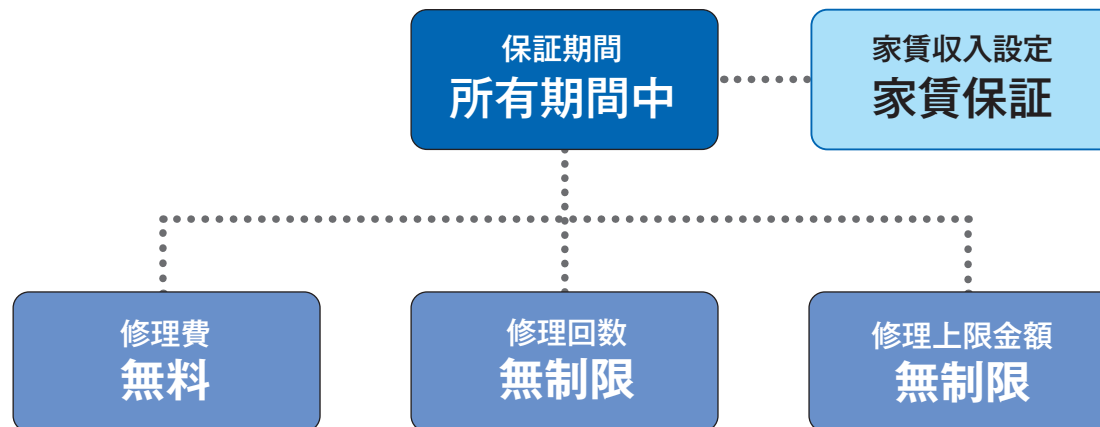
- Point 1 大幅節税** 所得税・住民税の大幅減「43-55%」4年間
- Point 2 副収入** サブリースによる安定の家賃収入(保有5年間固定)
- Point 3 融資利用可** 提携金融機関による物件価格の70~80%融資
(期間:15~25年 金利:2.3~3.6%)
- Point 4 死亡保障** 団体信用生命保険 利用可
- Point 5 5年後買取保証** 当初購入価格×80%(万が一の出口も安心)
- Point 6 安心サポート** 売主、自社運営/管理
物件選定、融資、建物・設備・入居保証、
管理・運営、売却まで全てをサポート
保有期間中の追加負担もありません。

藤和安心保証システム

お引き渡し前 → 宅地建物取引士／一級建築士が建物・権利・遵法性など重要な項目をチェック → 修繕

お引き渡し後 → オーナー様の所有期間中住宅設備機器 (給湯器、コンロ、エアコンなど) & 建物 → 完全保証

→ 設定家賃の完全保証 → 所有期間中安定収入



■ 投資シミュレーション (高額給与所得者) ①

[事例]

給与収入**2,000万円**の
サラリーマン

(所得1,600万円 税率43%)

[物件価格]

6,000万円



[試算前提条件]

- 表面利回り / 8%
- 借入 / 4,200万円
- 借入金利 / 3.0%
- 自己資金 / 1,800万円
- 物件諸費用 / 160万円

[建物部分]

3,600万円
(建物割合60%)



4年減価償却
年900万円
(木造築22年以上の場合)

[土地部分]

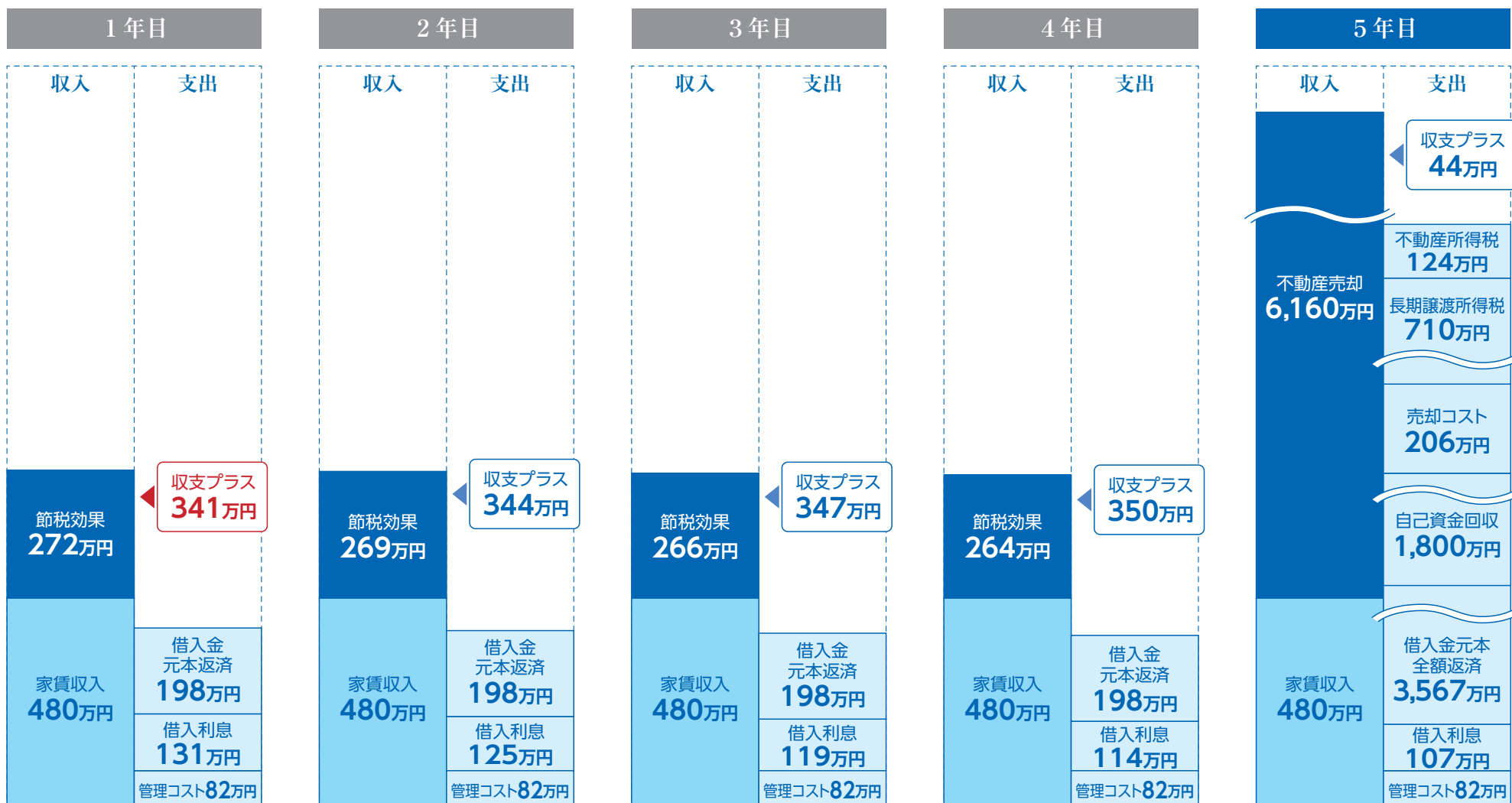
2,400万円
(土地割合40%)

5年間の収支合計
1,424万円

■ 投資シミュレーション (高額給与所得者) ②

[収支シミュレーションイメージ]

5年間収支合計 **1,424万円**



(※サブリース管理費・設備保証費・固定資産税・共用電気等を含む)



**この節税商品を
税務署はどう考えるのか？**



弊社の積み上げてきたノウハウと特別な計算方法により、物件の仕入れを行います。
オーナー様への売買契約書へも建物及び土地の価額を明確に記載いたします。
これにより建物の減価償却が認められ結果的に節税となります。



物件は選べますか？



弊社が厳選した物件からお客様毎に適した物件をご紹介します。

ご紹介可能な物件は、市場流通2,400物件中
(東京・神奈川・千葉・埼玉)

(現地視察前) 1.25% 30物件

(全チェック項目確認後) 0.4% 10物件



**シミュレーションでは5年後に
購入価額での売却となっておりますが、
本当に売却できるのでしょうか？**



藤和安心保証システムによる完全バックアップに基づき資産の修繕もしっかりバックアップをさせていただき資産の価値を維持させていただきます。5年後の家賃を維持もしくは若干値上げを狙います。そのため5年後の売却価格を維持できる見込みです。



**購入後の不動産管理は
どうすればよろしいでしょうか？**



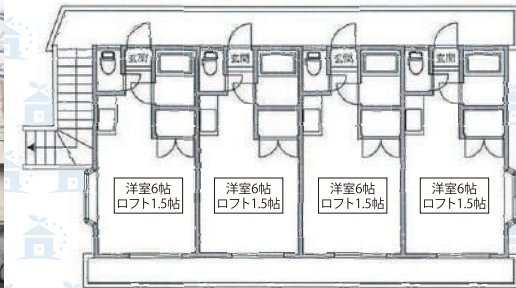
藤和安心保証システムにより完全バックアップによる家賃の完全保証から、所有期間中の修繕の完全補償などの様々なサービスを提供させていただきます。

管理戸数2,500戸 入居率98% ご安心下さい。

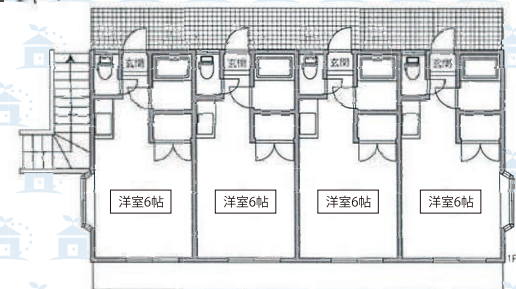
b'cAsA 読売ランド前 re·born 小田急線
「読売ランド前」駅徒歩10分

5,420万円 (税込)
[弊社修繕・(5年間)家賃保証対応付き]

表面利回り **7%** [満室]
年間想定家賃 **3,792,000円**



2F



1F

■ 読売ランド前駅から
徒歩10分圏内

■ 1R×8部屋
(2階ロフト付き)

■所在地 / 川崎市多摩区西生田5丁目 ■権利形態 / 所有権 ■土地面積 / (公簿)171.70㎡(約51.93坪) ■地目 / 宅地 ■地勢 / 平坦 ■接面道路 / 公道 ■接面方位・道路幅員 / 南側約5.0m・東側約4.5m ■道路面より / 等高 ■舗装 / 完全 ■建物構造 / 木造2階建 ■建築 / 平成1年(1989年)12月 ■1階77.28㎡ 2階71.76㎡ 合計149.04㎡(約45.08坪) ■間取り / ワンルーム+8部屋 ■建蔽率 / 50% 容積率 / 100% ■用途地域 / 第一種低層住居専用地域 ■高度地区 / 第1種 ■防火地区 / 無指定 ■都市計画 / 市街化区域 ■計画道路 / 無 ■その他法令上の制限 / 景観法・宅地造成工事規制法 ■施設ガス / 都市ガス ■水道 / 公営 ■雑排水 / 本下水 ■汚水 / 本下水 ■駐車スペース / 無 ■引渡し / 現況(賃貸中) ■引渡 / 相談 ■備考 ※建築基準法第22条区域※最低敷地面積100㎡※表面利回りは現時点で設定されている収入を1年間得られた場合の年取であり、また、公租公課そのほか当該物件を維持するために必要な経費の控除前のものです。年間収入は現在の賃料をもとに計算されている為、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。



〈売主〉 東京都知事(1)第102684号

藤和コーポレーション株式会社
〒108-0075 東京都港区港南2-16-1品川イーストワンタワー8F

〈お問い合わせ〉

TEL 03-6433-9933 FAX 03-6433-9950
営業時間:9:00~18:00(土・日・祝日を除く)

担当 津島

■ 当社企画商品 (詳細)





〈税務担当〉



塚田 芳久

つかだ よしひさ

藤和コーポレーション株式会社取締役
公認会計士
税理士

2009年公認会計士試験に合格。総合会計事務所にて法人税、所得税、相続税などすべての税務の実務経験を積む。2015年には公認会計士塚田事務所を設立。また、2017年から勤務した事業会社では、経営企画室室長などを歴任。その幅広い実務経験から生まれるキメの細かいアドバイスが顧客の好評を得ている。

〈営業担当〉



津島 進一

つしま しんいち

藤和コーポレーション株式会社取締役
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター

定借分譲マンション・戸建のデベロッパーに15年間勤務しながら、セミナー講師や専門誌でのコラム連載を行うなど定借の普及活動を推進。その後、収益不動産の企画・開発・販売・仲介をはじめ全国空き家相談士協会愛知県事務局長、不動産IoT企業の社外取締役に携わるなど、幅広い不動産案件や団体、企業に関わる。現在、資産活用・土地活用や相続などに関するスペシャリストとして「相談者に無理のない提案」をモットーに活動中。

個別相談は随時実施しておりますので、
お気軽にお問合せください。
お問い合わせは下記まで。

■ TEL : 0120-104-083

■ Mail : info3@towa-corporation.jp



一般社団法人 不動産売却支援ネット

不動産高く売りたい.com

品川オフィス 〒108-0075 東京都港区港南2-16-1 品川イーストワンタワー8階



Towa Corporation

藤和コーポレーション株式会社

宅地建物取引業者免許 東京都知事(1)第102684号

〒108-0075 東京都港区港南2-16-1 品川イーストワンタワー8階