

# オリバー通信

10月



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2023年10月号(No.477) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

## 賃貸経営の法人化 メリット・デメリット



10月の花：赤蕎麦

オリバー通信10月号 インデックス | 賃貸経営の法人化 メリット・デメリット | オリバー会社見学

**オリバー**

相模原市中央区鹿沼台1-2-18  
☎042-755-5655(代表)

| 空室改善シリーズ

| オーナー様・売買お客様 体験談

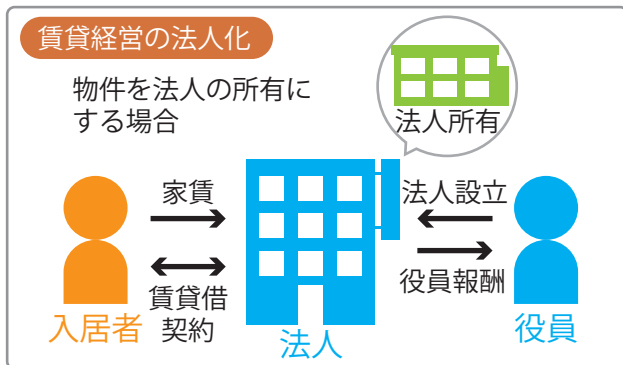
| 賃貸経営のお役立ち動画

| 相続トラブル回避シリーズ

| オリバーの業務心得シリーズ

## 今月のトピック 賃貸経営の法人化 メリット・デメリット

法人化は節税の手法として多くのオーナー様の関心を集めています。しかし、法人化にもメリット・デメリットがありますので、その一部をご紹介します。



### 法人化のメリット

#### ① 節税

課税所得が900万円をこえると法人化を検討するタイミングと言われます。法人の税率が個人を下回るラインとなっており節税になる為です。会社員のオーナー様なら給与所得がある為小規模の物件でも法人化のメリットが得られる可能性があります。

また、個人オーナー様の不動産所得に対する所得税等より、法人化してオーナー様やご家族への役員報酬とする方が、給与所得控除があることと所得が分散されることで節税になる場合があります。

#### ② 経費計上の範囲が広がる

法人化すると保険料、個人年金、役員報酬、退職金等を計上でき、所得を抑えることができる点がメリットです。

#### ③ 損失の繰越期間が長くなる

損失を翌年以降に繰り越して利益と相殺でき、個人は最長3年ですが、法人化すると10年と長く繰り越すことができます。

### 法人化のデメリット

#### ① 赤字でも納める税金

法人は赤字でも法人住民税の均等割分を収める必要があります。

#### ② 法人の設立・維持費用

書類の作成や登記、印鑑作成等の費用と手間がかかります。また会計業務が複雑で税理士と顧問契約を結ぶケースは多いと思います。

節税対策は経費計上でマイナスを作り所得税が戻ることで、賃貸経営で収益が上がらなければ現金は残りません。また税制は複雑ですから、賃貸経営と税制に詳しい専門家にご相談の上検討してみましょう。

賃貸経営の法人化 メリット・デメリット

<https://oliver-owners.jp/topics/202310-1>



お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション  
空室募集



アパマンショップ9店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・  
空室対策、あらゆる  
賃貸経営のご相談は...



不動産コンサルタント  
薄井  
【町田市】



賃貸不動産経営管理士  
関口  
【相模原市】

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



オンライン相談  
ご自宅からスマートフォン等でご相談いただけます。

## リフォームでこう変えました・・・空室改善シリーズ

「将来の事業承継を目標に築年を感じさせないお部屋へ」

対策の結果（専有面積57.75㎡・間取り3DK→2LDK）

・募集賃料 **15,000円アップ**（想定65,000円から80,000円に向上）



淵野辺北口店  
淵之上 俊

駅から距離のある物件ですが、間取りを変更したフルリフォームが差別化となり、挑戦的な賃料設定でもリフォーム中にお申込みをいただきました。

### 物件の課題と解決

課題① 1980年代の物件によくある間取り3DKが賃料下落要素

結果① → 洋室とDKをつなげて人気の高い間取り2LDKに

課題② 水回り設備や和室・収納が築年を目立たせている

結果② → システムキッチンへ交換、和室の洋室化、押し入れのクローゼット化、モニターフォンなど設備を現代化



オリバー 不動産経営管理士 内田 兼史

ご子息も当物件の賃貸経営を継続したいというご要望から、長く入居者ニーズに応えられるリフォームプランをご提案しました。幅広い人気の2LDKへの変更や、システムキッチンの導入など使い勝手と見栄えの向上だけでなく、ミニワークスペースなど他にないアピールポイントを付与し、賃料アップと早期成約を実現しました。



参考になるケースが見つかる空室改善レポート集  
<https://oliver-owners.jp/case/49>



### 担当店舗 アパマンショップオリバー淵野辺北口店



相模原市中央区淵野辺 3-6-1 2

☎042-786-1515



Dramatic Communication

**アパマンショップ**  
NETWORK

（賃貸斡旋専門）

**オリバー365**

相模原市・町田市・座間市・大和市

年間1万組ご来店の専門店です

## S様のマンション経営・・・オーナー様体験談

## 「オリバーさんのセミナーが役立ちました」

## 管理が行き届いていて安心

賃貸経営は、個人事業主だった父が始めました。しかし、管理会社を立ち上げた後に亡くなり母が代表者として引き継ぎ、今は私が代表を務めています。相模大野のマンションは、1991年に建設しましたが、早々に空室問題に悩まされオリバーさんに客付けを相談したそうです。その後購入した橋本のマンションはオリバーさんに管理をお任せしています。元々大学の研究員で、賃貸



経営は母の手伝いから携わったので、勉強のためオリバーさんのセミナー等に参加させてもらっています。お陰様で空室対策に役立てることができました。お任せしている橋本のマンションは管理が行き届いていて安心です。物価高の折、少しでも賃料を上げつつ入居希望者さんに喜ばれる仕組みを期待しています。

## 空室対策アドバイザー 長野 耕士

築年数と共に単純に賃料を下げるやり方では経営にならず物価高や少子化の影響から負のスパイラルに陥ってしまいます。エリア・時流・入居者アンケート等を分析し、課題を解消するリフォームを実施。それらにより賃料アップのご提案を行っております。相場の大前提は需給バランスによりますが、入居者様に支持されるお部屋は賃料アップや長期入居につながります。



オーナー様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-owners.jp/voice>

## K様の一戸建てご売却・・・お客様体験談

## 「建築も売却も誠実で丁寧」

## 帰郷のためにマイホームを売却

一戸建てをオリバーさんで売却しました。母の介護のため夫婦で帰郷することにしました。実は、この家はオリバーさんに建ててもらったものです。住宅取得の催しでオリバーさんに出会いました。設立して間もない頃で小川社長(当時)がとても親切に対応してくれて、誠実さを感じて依頼することにしました。社長自ら現場に立たれて、こちらの要望に耳を傾けてくれて、本当にいい



家を建てることができました。そういう経緯もあり、売却もオリバーさんにお任せしました。依頼から半年程で売却が決まったのですが、その間に私達は北海道に移ってしまっていたから、手続きにいろいろと面倒をお掛けしたと思います。報告もこまめにくれて、建築も売却も誠実に丁寧に対応してくれました。

## 売買アドバイザー 栗原 圭汰

マイホームの建築からご売却までご用命いただき誠にありがとうございました。ご売却の時期の不動産市場動向を振り返ると、首都圏郊外の住宅需要と価格が上がり続けている一方で、長期金利の上昇に伴い住宅ローン金利が少しずつ上がり始めていることや、2022年に住宅ローン控除の控除率が下がったことで、今後住宅需要に影響する可能性が考えられます。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://www.oliver-sumai.net/>

賃貸経営のお役立ち動画・・・無料配信中

老朽化した建物の出口戦略を動画で解説

築年数の経過は家賃の下落や修繕費用の増加、入居者ニーズとの乖離など課題が増えていきます。そのリスクと対策を動画でご紹介。ご自宅で好きな時間にご視聴いただけるので、オリバーの成功事例を賃貸経営の課題解消にお役立てください。

無料動画セミナーのご視聴はこちら！  
<https://oliver-owners.jp/chikuhuru>



1. 老朽化した賃貸住宅の問題点とは？

3) 賃貸経営の負のスパイラル  
 必要な設備改修などをせずに  
 家賃を下げるだけの建物の行末は…  
**資産価値の低下**  
**賃貸経営のモチベーション低下**  
**負の遺産になる可能性も**

建物はどんどん劣化することで、資産価値は低下し

オリバー会社見学・・・開催中

たくさんのオーナー様に見学いただいています！

オリバーは、多岐にわたる業務の現場をオーナー様に見学いただけるようにしております。オリバーの賃貸管理・建物管理・建設・賃貸仲介・売買仲介・土地活用等各部門を30分ほどご案内させていただきます。見学者様からは多面的な対応力に大きな評価やご安心をいただいております。お取引のないオーナー様も歓迎ですので、是非ご参加ください。

【会社見学窓口】 ☎042-786-1616



オリバー会社見学へのお申込み

<https://oliver-owners.jp/company-tour>



私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム  
**用地募集**



お陰様で108拠点 4,835室 稼働中！

30坪～500坪 募集中

☎042-756-2266 [str@oliver.jp](mailto:str@oliver.jp)

大好評！土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口

 加藤 [相模原市]	 土地活用プランナー 佐藤 [町田市]	 土地活用プランナー 後藤 [宮城県]	 樋通川 [相模原市]	 一級建築士 伏井 [大阪府]	 山下 [伊勢原市]	 山下 [入間市]	 高山 [東村山市]	 平賀 [町田市]
---	---	---	--	--	---	--	---	--

複合型駐車場  
**用地募集**



お陰様で139拠点 1,185車室 稼働中！

パーキング365

☎042-562-0365 [parking365@oliver.jp](mailto:parking365@oliver.jp)

トランクルーム 運営

管理員(巡回点検・清掃)

 土地活用プランナー 清水 [群馬県]	 浅原 [海老名市]	 今野 [相模原市]	 大山 [千葉県]	 玉井 [町田市]	 名取 [横浜市]	 山口 [川口市]	 飯室 [山梨県]	 糸井 [相模原市]	 梶野 [八王子市]	 角田 [横浜市]	 依田 [長野県]
---	---	---	--	---	--	--	--	---	---	--	--

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

※[ ]内は出身地です

## 「遺留分と遺言書の重要性」・・・相続トラブル回避シリーズ

相続に関する一般的な話題で意外なほど多いお話として以下のようなものがあります。

「昔、悪さをして親子喧嘩になり家を出ていった次男には何も渡したくない。同居している長男にすべての財産を渡したいんだ」

相続が始まる前から相続人と被相続人の関係が破綻しているケースです。

相続対策をお考えの方は、お一人お一人それぞれのご家族によって、ご事情が異なります。お子様が複数いらっしゃるケースでは、お子様の素行不良や、ご兄弟の仲、離婚・再婚による疎遠、だれが介護をしたか等のご事情により財産の渡し方に「大きな偏り」を付けたいと希望されるのです。

例えば、法定相続人がお子様2人（長男と次男）の場合、長男にすべて相続させることはできるのでしょうか。結論から申し上げますと、とても難しいと言わざるを得ません。

もちろん「すべて長男に相続させる」という

遺言書を書くことは可能ですが、次男には「遺留分」という権利があります。次男がその遺言書に納得し、遺留分を請求しなければそのまま長男が相続できますが、納得しなければ次男は長男に遺産の4分の1を請求することができ、かつ金銭での請求となります（※両者の合意があれば、遺留分を金銭以外の財産で行うことも可能です）。これは遺留分侵害請求権と言われるものですが、これに長男が対抗することはできません。

遺言書は、遺留分に勝つことができません。しかし、遺言書すらなければ長男と次男で2分の1ずつ分ける事もかなわず、「相続手続きができない」「遺産を分割できない」という最悪の状況に陥る可能性が高くなります。

大事なことは、遺留分を考慮に入れて遺言書を作成しておくことです。遺言書を作成することで、次男の実印がなくても相続手続きが進められ、かつ「長男に遺産の4分の3・次男4分の1」までは確定させることができます。

このような相続トピックスをメールマガジンでお届けしています！お申込みはこちら  
<https://oliver-owners.jp/mailmember> ▶



## 相続と資産の専門家チームが解決します



（オリバーでは、オーナー様の「資産を守る取り組み」として、手を付けづらい「相続のお手伝いも不動産管理会社の使命」と捉えております。）

1つの窓口で相続の各専門家が対応

相続に関するあらゆる分野をサポート

相続相談（無料）を承ります

## ■相続支援コンサルタント



板井



名見耶



薄井

オリバー相続サポートセンター

042-753-7111

## 相続支援コンサルタント

不動産 鑑定士	相続支援の 専門家集団	弁護士
司法書士	ファイナンシャル プランナー	税理士
土地家屋 調査士	宅地建物 取引士	不動産 コンサルタント

オリバーの相続支援チーム

## 求めています 売却不動産

アパート マンション 土地 戸建て

## 無料査定・相談、秘密厳守

- 無料査定  
ご相談は  
こちら
- 同封はがき オリバー通信同封ハガキを投函(切手不要)
  - 電話 「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい
  - FAX オリバー通信同封ハガキをそのまま送信
  - メールフォーム ホームページからメールフォームで送信

## オリバーの売買

投資物件・マイホーム  
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[ ]内は出身地です

早川  
[相模原市]長岡  
[三浦郡]花輪  
[山梨県]田中  
[山口県]栗原  
[相模原市]黒見  
[相模原市]白杵  
[相模原市]

## 最新イベント情報をチェック！

最新情報はオリバーのウェブサイトで

<https://oliver-owners.jp/event>

スマートフォンでアクセス▶



オリバーでは、オーナー様へ学びの場や楽しみ事のご提供を行っております。セミナーやイベント、プレゼント等最新情報をお届けしております。ぜひお見逃しなく！

## オリバーの業務心得シリーズ

オリバーは、社会やお客様と社員との絆業（相互信頼形成企業）を目指し、36項目の判断基準を「業務心得」として歩んでいます。



## 【平凡にして非凡】とは

「当たり前前の事を当たり前になり続けられ、当たり前でなくなってくる」です。

「人は皆幸せになる為に歩んでいる」これはチベットの高僧ダライ・ラマの名言です。では、幸せになる為の仕事の取り組み方はどの様なものか。その答えの一つがこの心得です。心得にある「平凡」とは可もなく不可もない様であり「非凡」とは非常に秀でた様で、その違いは常に「良い仕事にする」という意識を持ってやるか否かです。同じことをやり続けて行くのではなく、自ら不具合を改善し、メリットを磨き上げ、今までのベースだった「当たり前」をレベルアップさせ、更に繰り返し向上して行くやり方です。例えば、富士登山がしたいなら最初は普通の散歩でも、歩き方を工夫し、

オリバーグループ  
会長 小川 秀男



継続し、体力がつけば富士山の登頂も可能になります。これらの創意工夫は全ての人に等しく与えられた能力であり、非凡な成果は特別な才能だけが達成するものではありません。この視点で社会を見ると、活躍するほぼ全ての人々は継続と創意工夫の信念を有する人達です。つまりこれ無くして成功は無いと言っても過言ではありません。これらは誰でも始められ、いずれ非凡な成果に必ず繋がるもので、全社員が輝かしい実績や成功と幸せを掴む、人生の勝利者への必須の心得として位置付けてもらいたい心得です。

(この心得は36項目周期で掲載)

## バースデイカード9月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分または  
横浜ランドマークタワーディナーペアチケット (3名様)23090143・23090612  
23090802

2等 商品券1万円分(5名様)

23090005・23090340・23090415  
23090580・23090916

3等 商品券5千円分(10名様)

23090058・23090195・23090237・23090418  
23090444・23090521・23090675・23090737  
23090856・23090975

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎042-755-5655 有効期限2023.12



Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
NETWORK  
全国1100店舗

空室が埋まらない 清掃が不徹底 家賃が下がる 問題時・管理会社が遠隔地

オーナー様の **SOS** はお任せください

「こんな形が欲しかった」

**総合体制で管理**

地域に類の無い体制で



オリバー賃貸管理センター

[会社概要]

設立 1982年5月  
グループ資本金 8,000万円  
社員総数 200名



空室対応と建物維持



1室より承ります

4市に高密度な店舗展開



緊急時85台のオリバーカーが急行



9店舗で集中営業

修繕も建設も

受託総数 25,000戸

- ① 県下屈指の集客体制 年間10,000万組以上
- ② 空室対策で高稼働率 95%以上
- ③ 管理員体制 スペシャリスト70名
- ④ 超・高密度な店舗体制 9店舗+3事業所

私達の誇りは、オーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の社会貢献を代行できることです。

オーナー様の **収益最大化** と **リスクヘッジ** が業務です

社内見学も歓迎です



ご相談お待ちしております  
☎042-786-1616

これが私達の誇りです