

収益物件

節税効果が期待できる税目

相続税	法人税	所得税
-----	-----	-----

純資産増加型収益物件で売却益も期待

賃貸事業用
アパート

【サントノーレ第5阿佐ヶ谷】
130,000,000円



不動産投資は節税効果と賃料収益がカギ

不動産を活用した節税は、数ある節税手法のなかでも、もつともポピュラーなもののひとつだ。投資用の不動産を購入して建物部分の減価償却費を計上すれば、損益通算により所得税の節税効果が得られる。購入初年度は登録免許税や不動産取得税も経費として計上できるため、とくに大きな節税効果が見込める。ほかに固定資産税や借入金利、修繕費、管理費、火災保険料、さらには物件を現地調査した際に発生した交通費なども経費となる。

不動産投資の代表格ともいえるアパート経営の目的は、もちろん家賃収入を得ることにある。そのうえ満室フル稼働の優良物件であつても、購入初年度から数年間は家賃収入よりも減価償却費が上回るケースが少なくないため、賃料を得ると同時に収支上の「赤字」もつくられる。つまり家賃収入だけでなく、赤字分の節税効果も得られるわけだ。

そもそも資金を金融機関から調達して投資できるのは不動産くらいのも。低金利で口

不動産投資の代表格ともいえるアパート経営の目的は、もちろん家賃収入を得ることにある。そのうえ満室フル稼働の優良物件であつても、購入初年度から数年間は家賃収入よりも減価償却費が上回るケースが少なくないため、賃料を得ると同時に収支上の「赤字」もつくられる。つまり家賃収入だけでなく、赤字分の節税効果も得られるわけだ。

杉並区内で敷地60坪超、利回り6%超
修繕・管理万全の築古物件で短期減価償却

「物件選びで重要なのは一にも二にもまず「立地」だといわれるが、それだけでは不十分だ。周辺相場と比較しても十分な賃料が設定できる「物件(建物)の質」と、それを維持していく「管理能力」がポイントとなる。入居率が下がれば、利回りはあつというまに悪化する。資産形成、資産拡大のために購入したはずの物件が、資産を減らす要因になってしまつては本末転倒だ。

つまり、「立地」「物件の質」「管理能力」が揃つた収益物件を探すことが肝心となる。加えて、物件を活用した「節税対策」のスキームを提案できる不動産会社を選ぶことが、不動産投資を成功させる秘訣だといえる。資産拡大と税務対策は本来セットで考えるべきことだが、不動産経営に乗り出す多くのひとが税務のエキスパートを活用していないのが実態だ。「物件を持



＜物件概要＞■物件種別/一棟売アパート ■価格/1億3000万円(税込) ■所在地(住居表示)/東京都杉並区阿佐ヶ谷北5丁目 ■交通/JR中央線「阿佐ヶ谷」駅より徒歩12分 【土地】 ■権利/所有権 ■土地面積/208.94㎡ ■接面道路/西側約3.14m(公道) 【建物】 ■構造/木造スレート葺2階建 ■総戸数/12戸 ■種類/共同住宅 ■築年月/昭和62年8月 ■延床面積/198㎡ 【法令等】 ■用途地域/第一種低層住居専用地域 ■建ぺい率/50% ■容積率/100% ■現況/満室稼働中 ■満室時表面利回り/6.74% ■想定年収/8,766,000円 ■取引態様/仲介(取扱宅建業者:ファミリーエージェント ☎03-5537-7488)

2018.1月 銀座セミナーサロン グランドオープン



東京メトロ銀座線「銀座」徒歩2分
GINZA SIX 11F

ここでしか聞けない不動産投資手法を公開!!

セミナー内容は日程により内容が異なります。詳細はセミナー開催ページにてご確認ください

セミナー開催例:不動産活用による節税対策 / 最新アパートローン情報 / 金融機関が評価する中古アパート / 法人設立による不動産投資 / 銀行協賛!不動産投資セミナー / 未公開高利回り物件セミナー

1/17(水) 受付18:30 18:50~ 個別相談20:00~(ご希望の方)
1/24(水) 受付18:30 18:50~ 個別相談20:00~(ご希望の方)

セミナーのお申し込みはお電話かWebフォームから

TEL:0120-955-783

Web フォーム
はこちらから



株式会社ファミリーエージェント
東京都中央区銀座 6-10-1 GINZA SIX 11F
https://family-ag.co.jp/
東京都知事(1)第99601号