

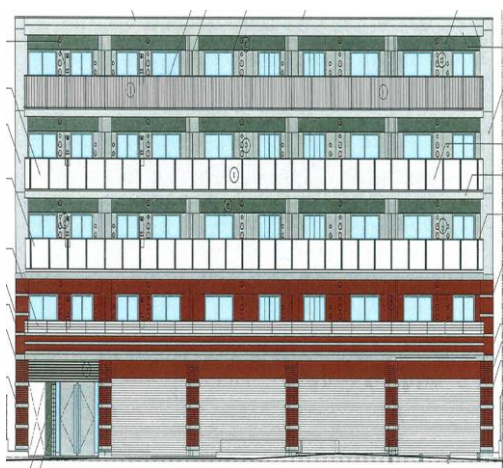
草加・越谷・東川口・八潮地域

2022年10・11・12月号
(幸せのG-file)

入居者・貸主の 快適生活と黒字経営の道

《賃貸マンション情報》

素晴らしい住環境で



越谷市宮本町 新築マンション
マンション エスペランサ
越谷駅まで270m
2023年1月完成
地域最高レベル鉄筋(PC)構造

環境・南向・管理
耐震・耐火・防音

＜グループ社員・パート募集＞
時給平均1100円超
子供同伴可

(株)スペースビルド
土地活用・マンション企画

石上税理士事務所
相続・賃貸専門税理士

直客仲介料割引！《専任管理》入居率98%超！

欧米の主流は賃貸(90%)住宅で良質物件

(株)良質マンションセンター TEL: 050-3538-1781
E-mail: info@ryousitsu.com FAX: 048-930-6222

～賃貸マンション情報 目次～

◆ 石上グループ 会社案内	P2	… 鶏口牛後
◆ 石上グループ情報	P3	… 大事は誰に頼むか！
◆ 新築物件情報	P4	… お問合せください
◆ 良質専任物件一覧（6km内）	P5-6	… 物件諸条件が分かる
◆ 特選物件情報 ペット可多数	P7-8	… オススメ物件 多数有
◆ 「コロナ危機」	P9-10	… 業者への警告
◆ いしがみ税経通信	P11-12	… 土地利用と相続中心
◆ 日本の現状と将来（人口・不動産・経済）	P13-14	… 都市部も人口減少
◆ G - ファイル設置店 特集	P15	… 是非ご来店ください
◆ G - ファイル設置店 信頼のお店	P16	… 協力店募集一覧（6km内）
◆ 賃貸経営成功への道	P17	… オーナー用
◆ 協力会社さん募集！	P18	… 塗装・防水他他業種募集
◆ 社員・パート募集！	P19	… 宅建取引士・管理者募集

お部屋探しの重要ポイント

<都内より草加・越谷がお得！>

項目	賃料	交通	商業施設	治安	日当り	環境	総合点
北千住	14万円	8点	7点	5点	4点	4点	28点
竹ノ塚	12万円	7点	4点	5点	5点	5点	26点
草加・越谷	8万円	6点	6点	8点	9点	9点	38点

【草加・越谷周辺】

準急も停車し商業施設も多く、利便性・施設は理想的。公園・遊歩道等もあり、ファミリー世帯には人気エリア。都内への通勤・通学の利便性良く賃料も安く、都内の賃料相場で広く設備の良い賃貸物件多数あり。近年は単身者が増加。リクリエーション・ジム施設多数。

【23区住宅】東京23区の分譲住宅（戸建・マンション）は30%、23区以外の東京も20%減少し、賃貸は老朽化。

[東京圏]2015年より80万人口増加。

（埼玉県への企業転入全国1位） 東京から1741社

管理・家賃・滞納率・入居者満足度・オーナー黒字経営													満点
-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
公社・HM JA 工社			全体の80%			ポ社			三不 良質MC				

(株)良質マンションセンター営業日カレンダー

○と □印は定休日とさせていただきます。(□は祝祭日です。)

10月 OCTOBER 7

日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

11月 NOVEMBER 9

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

12月 DECEMBER 9

日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

《石上グループ会社案内》

人生で大事な事は楽しく自由に生きることです。

ここ20年大企業も衰退し将来が見通せなく、今後は更に加速するでしょう。

昨今のメガバンクの人員整理は、既に数年前から始まっていたのです。

また大企業からの転職は、実社会ではほとんど評価されません。それに比べ
小企業でのキャリアは、細かい技術と専門知識が高く評価されます。

鶏口となるも牛後となるなかれ

自分の能力でどこまでいけるか、どここの位置にいけば幸せになれるのか！！

世の成功者は、人の十数倍の努力を続けた人達で、家系・学歴は関係なし！

良い会社の指導の下で自分の強い意志で努力を続けるしかないのです。

失敗を恐れず、何事にもチャレンジして、楽しい人生を目指しましょう！



北海道山林(樹齢50年)所有(東京ドーム2個分)



NY 弊社物件
グラマシー23

石上グループ情報＝大事は誰に頼むか!!

申告・相続・土地活用をグループ内で対応（費用・時間・税額・業者・経験に差）
〈100人中5人以下の専門税理士しか相続税を（30%～50%）低く出来ません!!〉

①石上税理士事務所 相続・賃貸経営専門税理士40年超

相続税申告:165件以上(5～20億の土地)の広大地(現:大きな土地)70%超・修正0%

税理士の実力評価・・・難解物件・広大地件数・低納税額・低修正率・低費用

平均税理士・・・一生に2件以下、広大地0.5%以下、修正率50%超・2倍超の税金・費用

《税理士選択の基準》「専門家の力量」は難解・不動産案件程、差が大きくなる！

・無駄な税金(相続・売買)・費用2～5倍発生は業界の常識。95%は問題ありの仕事！

②(株)良質マンションセンター 宅地建物取引業 埼玉県知事(4)第21266号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第000607号

賃貸物件の企画・管理・仲介・リフォーム 6km圏内管理

95%コンクリートマンション！耐震・耐火・防音・南向・分譲マンションレベル

専任物件100% 直客時手数料20%OFF！適正資料で入居率と滞納防止

③(株)スペースビルド ※賃貸マンション企画、生産緑地、低・未利用の活用

《実績》大手ゼネコンが出来ない困難な物件を99%クリアで、トラブル0！追加請求無。

マンション企画・建築・融資等の実績・・・半径6km内 RC造(10%)PC造(80%)46棟完成

近10年1,500世帯超完成（支払方法）手付5～10%、残金90～95%OK。当社関与時

資金:土地整理(開発～売却)の残金利用、利回り:9～11%、入居率:99%以上

ゼネコンと地元業者との協力で3分の1の工期で完成。予算オーバー・トラブルなし！

〈ウェブでチェック!〉

グループ HP



スマホからも情報を確認できます

石上資産活用グループ



良質マンションセンター



良質MC HP



●収入確保・長期安定経営・節税・相続事前準備

鍵＝管理会社50%、 オーナー25%、 税理士25%

新築 2023年1月 完成	エスペランサ・店舗 マンション	部屋 番号	101 102	号室	坪 8866円 坪 9278円	270,000 280,000	円	最寄 駅	越谷駅	270m
所在地	越谷市宮本町1丁目151番、152-4	種類	診療所・店		管理費	25,000円	スカイツリーライン・中目黒行 きにて上野駅迄38分			

**開発行為 事前協議済証 令和4年3月31日 鉄筋コンクリート造(PC) 新築マンション
5階建22戸共同住宅・診療所 (耐震・耐火・防音・南向)光インターネット 2F以上WIFI完備**

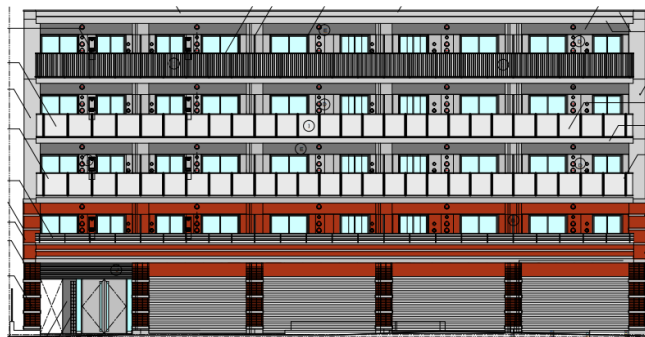
建築確認済書 令和4年4月13日 敷地面積 920.87m²

支持層32m 第22asco-0046号 延べ面積 1283.94m²

延べ面積 1283.94m²

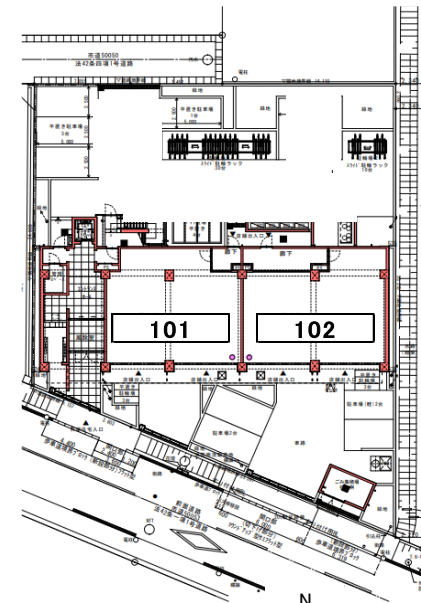


駅前複合施設内	
ツインシティA	ツインシティB
スーパーカスミ	パスポートセンター
ドラッグストア	中央図書館
服飾雑貨店	市民活動支援センター
飲食店(多数)	観光物産センター
写真ショップ	駅前駐車場



店番号	101	102
広さ M2(坪)	99.69 (30.15)	99.80 (30.18)
賃料 (坪@8966~9278)	270,000	280,000
共益費	25,000	25,000

P(三) 駐車場 ⑤ 5台 350m先 7,700円 <参考> 一般⑥ 近隣 12000円	(四) 自転車	総数		契約数		賃料	
		裏側 6台	車 バイク	6	4	12,000	4,000
		店舗側	2	2	2	15,000	
		店舗側	2	2	2	15,000	
		計		14			
		裏・住	20	20		0	
		裏・住2台目	12	12		1,000	
		表 店舗	6	6		2,000	
		表 店舗	6	6		2,000	
		計	24				



保証会社・保証料	別途規定による	
保証会社名	初回	更新時
エボス	月額100%	年10,000円
日本賃貸保証	月額50%	計月1%別途送金料

募集	住居	事務所	店舗
礼金	1.0	1.0	2.0
敷金	1.0	2.0	4.0
更新料	1.0	1.5	2.0
更新手数料	1.0	1.5	2.0
更新期間	2年	3年	5年

看板(五)

店舗	2	11,000
事務所	2	11,000

※解約通知(店)6ヶ月前

宅地建物取引業 埼玉県知事(4)第21266号	賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第000607号	【当社の物件は全て専任のため 確実にご紹介できます】		◆取引形態:専任媒介	
(株)良質マンションセンター	IP電話	050-3538-1781	担当	石上・田邊	お客様 負担割合
	TEL	048-953-9000			借主
	FAX	048-930-6222			100%
	メール	info@ryousitsu.com			仲介業社 配分割合
埼玉県草加市松江1-25-13(東京電力の隣)⑨有 (獨協大学前駅より徒歩6分)	HP	http://ryousitsu.com			客付
定休日:水曜日 営業時間9:00~18:00					100%
アットホーム掲載不可			情報公開日	令和4年10月1日	

(アッパーT)

専任とは・・・物件の単独権限あり

【株良質MC専任物件所在地】

⑧レキシントンM北越谷
重量鉄骨造 12世帯



⑨ピラ・セレスソ
PC造 24世帯



⑩アミティ ピラ
PC造 35世帯



⑮エスペランサ
(2~5F) 20戸
(1F) 病院 2戸



⑪レキシントンM安行
PC造 29世帯



⑫越谷南パークホームズ
RC造 146の内6戸



⑫レキシントンM東大沢
WRC造 14世帯



①シャンティ
WPC造 11世帯



③レキシントンハイム
木造 2世帯



④ノースヒルズAoyagi
PC造 18世帯



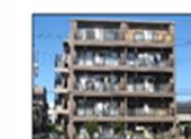
⑤サウスヒルズAoyagi
PC造 12世帯



⑦ブリーメル
PC造 12世帯



⑬グラステンテージ
RC造 25世帯



(ダウンT)

⑨レキシントンビル
RC造 2店



⑩グランヒルズⅡ
PC造 15世帯



⑪グランヒルズⅠ
PC造 15世帯



⑫コーエープラザB
PC造 20世帯



⑬コーエープラザA
PC造 20世帯



⑭ベルドゥーム草加氷川町
RC造 事務所2戸



⑮ループル上池台式番館
RC造 1世帯



⑯NYグラマシー
鉄骨鉄筋 1世帯



⑰ループル仲六郎式番館
RC造 1世帯



⑱アルパ(日の出)
WPC造 25世帯



⑲リバーサイド
鉄骨造 15世帯



⑳サンパティークⅠ
PC造 29世帯



㉑レキシントンM青柳Ⅰ
WRC造 12世帯



㉒レキシントンM青柳Ⅱ
重量鉄骨 12世帯



㉓アリエッタⅡ
WPC造 9世帯



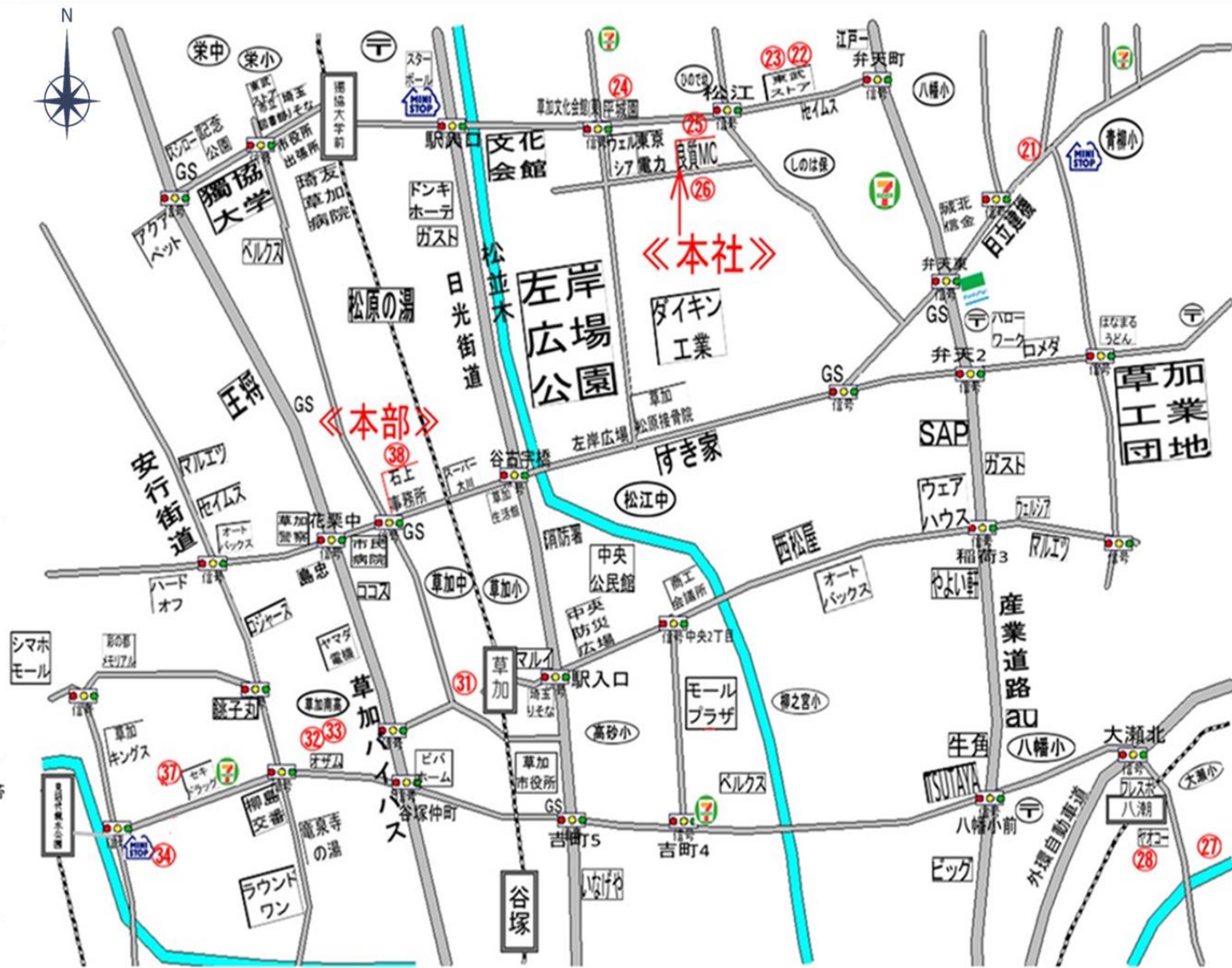
㉔サンパティークⅡ
PC造 25世帯



㉕アリエッタⅠ
WRC造 12世帯



㉖サンパティークⅢ
PC造 29世帯



入居募集物件一覧 2022年9月27日 現在

20 ▼ 件表示

検索:

番号	最寄駅	物件 №	物件名	号室	住所	アクセス	m ²	間取	ペット	家賃	管理費	駐車場
1	北越谷	2	レキシントンM東大沢	205	越谷市東大沢 1-10-14	徒歩13分	21.87	1K	可	42,000	3,000	6,000
2	北越谷	2	レキシントンM東大沢	304	越谷市東大沢 1-10-14	徒歩13分	40.5	2DK 洋6・洋6・DK7.5	可	62,000	3,000	6,000
3	北越谷	8	レキシントンM北越谷	301	越谷市北越谷 1-19-7	徒歩7分	53.04	2LDK 洋6・洋6・LDK12	可	58,000	3,000	7,000
4	獨協大学前	4	ノースヒルズAoyagi	302	草加市青柳 6-43-25	自転車10分	40.17	1LDK 洋3.6・IDK11.8	不可	65,000	4,000	6,000
5	獨協大学前	5	サウスヒルズAoyagi	103	草加市青柳 6-43-15	自転車10分	55.66	2LDK 洋6.2・洋7.1・LDK10.8	可	89,000	4,000	6,000
6	獨協大学前	6	レキシントンM青柳Ⅰ	202	草加市青柳 4-29-20	自転車9分	24.84	1K 洋7.6・キッチン	可	52,000	3,000	6,000
7	獨協大学前	21	レキシントンM青柳Ⅱ	201	草加市青柳 2-21-1	自転車10分	29.2	1K 洋8.23・DK8.23	可	62,000	3,000	6,000
8	獨協大学前	24	アリエッタⅠ	104	草加市中根 2-1-8	徒歩6分	30.75	1K 洋8・K2.5	可	70,000	4,000	7,000
9	獨協大学前	24	アリエッタⅠ	304	草加市中根 2-1-8	徒歩6分	30.75	1K 洋8・K2.5	可	71,000	4,000	7,000
10	谷塚	32	コーエープラザB	503	草加市柳島 16	徒歩12分	59.5	3LDK 洋6・洋4.5・和6・LDK8	可	68,000	3,000	6,000
11	谷塚	32	コーエープラザB	504	草加市柳島 16	徒歩12分	59.5	3LDK 洋6・洋4.5・和6・LDK8	可	68,000	3,000	6,000
12	戸塚安行	11	レキシントンM安行	204	川口市西立野 654-3	徒歩7分	40.4	1DK 洋10.6・DK6.7	可	67,000	4,000	6,000
13	戸塚安行	11	レキシントンM安行	303	川口市西立野 654-3	徒歩7分	40.4	1DK 洋10.6・DK6.7	可	70,000	4,000	6,000

管理物件リスト

アッパータウン

物件No	最寄駅	構造	物件名	間取	面積	単身	少人数	ファミリー	全室数	賃料/月	駐車場相場	ベ ット
1	北越谷	WPC	シャンティ	1K	25.15㎡	○	—	—	11	55,000 ～	5,000 ～	可
2	北越谷	RC	レキシントンM東大沢	1R 2DK	21.87㎡ 40.5㎡	○	○	—	14	56,000 ～	6,000 ～	可
8	北越谷	重量鉄骨 地-FRC	レキシントンM北越谷	2DK	45.16㎡～	—	○	○	12	57,000 ～	6,000 ～	可
9	越谷	PC	ピラ・セレッソ	1LDK 2LDK	40㎡ 45㎡	○	○	○	24	72,000 75,000 ～	6,500 ～	可
10	越谷	PC	アミティピラ	3LDK	66.15㎡	—	—	○	35	89,000 ～	6,500 ～	×
15	越谷	PC	マンションエスペランサ	1LDK 2LDK	40.11㎡ 45.50㎡	○	○	○	20	82,000 ～ 2023年1月完成	12,000 ～	可
12	蒲生	RC	越谷南パークホームズ	3LDK	65.89㎡～	—	—	○	6	83,000 ～	11,000 ～	×
3	蒲生	木	レキシントンハイム	1DK	41.4㎡	○	○	—	2	39,000 ～	7,000 ～	×
14	新田	木	新田住宅	4DK	57.91㎡	—	○	○	1	75,000 ～	7,000 ～	×
5	獨協大学前	PC	サウスヒルズAoyagi	2LDK	55.66㎡	—	○	○	12	77,000 ～	6,000 ～	可
4	獨協大学前	PC	ノースヒルズAoyagi	1LDK	40.17㎡	○	○	—	18	62,000 ～	6,000 ～	可
7	獨協大学前	PC	ブリーメル	1LDK	40.1㎡	○	○	—	12	69,000 ～	4,000 ～	可
13	獨協大学前	RC	グランステージ	3LDK	66.㎡	—	—	○	25	75,000 ～	6,500 ～	×
11	戸塚安行	PC	レキシントンM安行	1DK	40.42㎡	○	○	—	29	65,000 ～	5,500 ～	可
15	越谷	PC	マンションエスペランサ	店舗	99.69㎡～	店・診療所			2	270,000 ～	15,000 ～	可

ダウンタウン

物件No	最寄駅	構造	物件名	間取	面積	単身	少人数	ファミリー	全室数	賃料/月	駐車場相場	ベ ット
21	獨協大学前	重量鉄骨	レキシントンM青柳Ⅱ	1K～2K	29.2～ 44.0㎡	○	○	○	12	52,000 ～	4,000 ～	可
22	獨協大学前	WPC	マンションアリエッタⅡ	1K	27.78㎡ 31.0㎡	○	—	—	9	59,000 ～	6,000 ～	可
23	獨協大学前	PC	サンパティークⅡ	2LDK	60.5㎡	—	○	○	25	88,000 ～	7,000 ～	×
24	獨協大学前	WRC	マンションアリエッタⅠ	1K	30.75㎡	○	—	—	12	66,000 ～	6,000 ～	可
25	獨協大学前	PC	サンパティークⅢ	1LDK 2LDK	50.96㎡ 59.43㎡	—	○	○	29	80,000 ～	7,000 ～	可
26	獨協大学前	PC	サンパティークⅠ	3LDK	65.74㎡	—	—	○	29	89,000 ～	7,000 ～	×
27	八潮	重量鉄骨	リバーサイド	2DK	43.74㎡	—	○	○	15	63,000 ～	5,000	可
28	八潮	WPC	アルバ	1K	29.05㎡	○	—	—	25	64,000 ～	6,000 ～	可
6	獨協大学前	WRC	レキシントンM青柳Ⅰ	1K	24.84㎡	○	—	—	12	49,000 ～	5,000 ～	可
31	草加	RC	ベルドゥムール草加	事業用	31.76㎡	○	—	—	2	78,750 ～	12,000 ～	×
32	谷塚	PC	コーエープラザA	3LDK	59.5㎡	—	○	○	20	67,000 ～	6,000 ～	可
33	谷塚	PC	コーエープラザB	3LDK	59.5㎡	—	○	○	20	67,000 ～	6,000 ～	可
34	谷塚	WPC	グランヒルズⅠ	1LDK	40.17㎡	○	○	—	15	68,000 ～	5,000 ～	可
35	谷塚	WPC	グランヒルズⅡ	2DK	46.05㎡	○	○	○	15	71,000 ～	6,000 ～	可
36	草加	RC	レキシントンビル	店舗	1F 100㎡	—	—	—	2	254,000 ～	～	×

専任管理物件の為、いつでも空室内覧可能！

満室物件でも先行予約・申込受付可能！

(構造の種類) ①PC＝プレキャストコンクリート造 ②RC＝鉄筋コンクリート造 ③重量鉄骨造 ④軽量鉄骨造 ⑤木造 当社の90%は①②

「コロナ危機」 「専制国家」 の現状認識と賃貸経営

テレビ・新聞等で毎日世界・日本の状況が報道されているが、コロナへの対応は早くて3年を要するだろう。各国ともほとんど科学的根拠・見通し・判断力を持たないまま右往左往していることに国民は失望の感を強く持ち始めている。

今後経済は、間違いなく50%減のレベル迄下がってくるだろう（GDPを含め）。政治家・官僚・大企業は、もう既に甘く美味しい所は確保しており、今後は知らぬ存ぜぬのスタイルを採り続け、安全なところに逃げ込むだろう。

国民は、上記の者達に更に、狡猾に弄ばれるだろう。

今後は、賃貸経営者にも、じわじわと「コロナ経済現象」が現れるだろう。決して、下記の者を信用しない姿勢を強めて行かねばならない。

金融機関

既に10数年前より経営は弱体化し続け、今後も関連子会社の整理と人員の削減（約50%）を続けるしか見通しがついていない。これ迄も生保・投資の手数料や、弱い借入者に対する不公平は取り扱いで「生き血」を吸ってきた。特に銀行仲介案件は90%以上元割れを生じさせ、それに対する責任・改善は一向に示されていない。更に増副営業を続けるだろう。

事業者への借入固定期間終了時に、一方的に高率へもっていくやり方を今後も止めないだろう。これ迄も「一般アパートローン」は当グループが利用している金利の2~3倍が相場で、6倍以上というものも多数そんざいしている。この「コロナ危機」は、銀行業をさらに悪化させ、弱者や事業者への高圧的貸付を強化するだろう。振込手数料も妥当な金額の4倍もこれ迄強収している。当初の金融機関には企業の育成・強化への役割もあったが、ここ数十年、この様なまともな経営方針が示され実施されたことはあっただろうか。今後も上記の者には単独では対応せず、必ず相談し、自己体質を強化し、立ち向かわねばならない。銀行は、経営者にとって頼りたい存在なのに、今日では信頼を置いてはいけないうものになってきている。

ウクライナ戦争

歴史上、争いのない時代は皆無である。人間という生き物は、常に人と争う動物である。右であろうが左であろうが、弱者を抑えつけることが頭と体に備わっている。それに軍隊・宗教・共産主義が更に強度を上げ、他者を痛めつけるのである。国連と隣国も全く信頼も助けにもならない。これを制するには「争い防止ワクチン」を生後すみやかに接種するしかないだろう。今からでも「プーチン」だけでなく該当する人々に即、強制的に接種するしかない。

保険会社

積立式・貯蓄式保険は、生保・損保共に、10数年前より元割れ現象を生じている。両保険共に必要なものではあるが、必要以上・必要以下の金額を設定しない事。郵便局の簡保も、30%以上の強制加入で暴利を貪っていた。JAだとて、民間だとて、まともに信じてはいけません。特にBK仲介保険は!!

建築会社

ここ数年の震害・風水害等によって、木造・軽量賃貸物件損害は、収入・貯金を超え、保険でまかなえない部分を、更なる借入金にて埋める現状をみると、気の毒に思われる経営者が多数存在する。又、大手ハウスメーカーは、今後も「基礎なし20年賃貸物件」を正常価格の40~60%割増額で建築し、当初より赤字賃貸物件を販売している。リーマンショック以降の高値建築を続けているが、建築需要も低く、原価も下がって来ているのに。

不動産会社

当初より「家賃保証」・「一括借上」・「等価交換」等は、「詐欺」だと再々申ししてきたが、国策・銀行・建築会社・不動産会社等の共同行為によって、強引に進められ、今日の「レオパレス」等問題を発生させている。ハウスメーカーと関係している業者(BKも含む)も99%その仲間と把えてよい。今後も「甘い土地所有者」と「にわか高収入者」を狙っている。例えば「店舗賃借人付建築」を!!。長く続けられない賃貸物件を!!需要はあるのか??「公社管理マンション」は、通常より一室平均年間10~20万円の費用が発生している。天下り公務員組織には、まともな管理など出来る訳がない。現在は分譲戸建・分譲マンションも30%以上減少している。今後は更なる速度で!!

相続

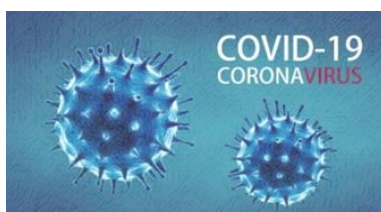
95%以上の土地・賃貸経営者は、約2倍以上の無駄な相続税を支払っている。その原因は無能な税理士と場当たり税制にある。僅かな専門税理士に相談することで国から「払い過ぎ分」を戻すことが可能である。「相続税」が「多過ぎる事」は生前対策と税理士の計算に誤りがあり、「少な過ぎる事」は建築物件や投資のミスと生活の無計画さが主な原因である。国にとっては両者共に「カモネギ」納税者である。

おわりに

賃貸経営者等は、先祖からの土地を農作業にて守って来たが、それも20数年前から難しくなり、そこで不動産経営投資に集中させ多くの「損失」を発生させた。しかし、何もしないよりは、選択は間違っていなかった。

2022年7月1日

石上事務所税理士 石上忠男



相続・賃貸専門税理士 (相続・民法改正情報)

石上 忠男

一、法定相続情報証明制度 5年間法務局保管

これは被相続人の預貯金・有価証券の名義書換及び、不動産登記の時
除籍・戸籍謄本等の相続関係書類一式を何度も提出する必要がなくなった。

二、非嫡出子の相続分が嫡出子の相続分と同等になった。(民900条)

三、配偶者の居住権

配偶者居住権とは、相続開始時に配偶者が居住していた被相続人の建物全部について
無償で使用収益を認める権利で設定の登記業務を行う。(民1028①条)

四、自筆証書遺言方式

遺言者がその全文・日付・氏名を自筆し、これに押印することが認められた。(民968①条)
添付財産目録は、自筆でなくても謄本等のコピーに署名押印も可能となった。

五、法務局の保管制度

法務局において自筆遺言を保管する制度が設けられる。

六、遺留分侵害請求権

遺留分権利者が侵害額に相当する金銭の支払い請求することが出来る。(民1046①条)
又、改正前と同じく目的財産による返還を求めることも可能である。

七、特別寄与者

無償で被相続人の療養看護等の特別の寄与をした相続人以外の親族(特別寄与者)は、
相続人に寄与に応じた金銭を請求する事が可能となった(民1050①条)

八、預金の仮払い制度

家裁の遺言分割の申立の場合、一定の条件の下で払い下げが認められる。

九、所有者不明土地等の固定資産税

所有者死亡の場合、相続人等に申告させる。

また、所有者不明の場合その使用者を所有者とみなす。(令和3年以降)

十、減価償却資産の特例措置の延長

	所得価額	償却方法
中小企業者等のみ	30万円未満	全額損金算入 (即時償却)
全ての企業	20万円未満	3年間で均等償却*1 (残存価額なし)
	10万円未満	全額損金算入 (即時償却)



十一、国外中古建物取得の損益通算の特例

個人が国外中古建物を賃貸して生じた不動産所得の損失の内、その償却費相当は生じなかったものとする。但し譲渡では特別取り扱いあり。

十二、財産財務調書の改正

(注) 令和5年分以降の財産債務調書又は国外財産調書について適用されます。

① 財産債務調書の提出義務者の見直し

これまでの財産債務調書の提出義務者のほか、その年の12月31日において有する財産の
価額の合計額が10億円以上である居住者が新たに提出義務者とされます。

② 財産債務調書等の提出期限の見直し

財産債務調書の提出期限について、その年の翌年の6月30日(改正前: 翌年の3月15日)
に後倒しされます(国外財産調書についても同様)

十三、消費税

(1) 簡易課税制度改正(H27. 4/1以後)

その他事業	飲食業、その他事業 金融業及び保険業	第4種60%
サービス業等	運輸通信業、飲食以外 不動産業	第5種50%
		第6種40%

※ 居住賃貸建物取得時、消費税仕入れ控除の改正
原則＝仕入れ控除禁止。例外あり、建築時は要相談

十四、相続税

① 基礎控除: 3,000万円 + (600万 × 法定相続人数)

②	小規模宅地等特例	旧規定	2015年以後相続より
	A特定事業用宅地等	400㎡まで80%減額	
	B特定居住用宅地等	240㎡まで80%減額	330㎡まで80%減額
	C貸付事業用宅地等	200㎡まで50%減額	A, Bがある場合など計算が複雑
	A, B両方ある場合	合計400㎡まで	合計730㎡まで適用可能

★ ③ 大きな宅地評価(相続時)面積形状評価改正。税理士により相続税2倍の差！

十五、贈与税(孫への特例) <令和5年12月31日まで2年延長>

- ① 尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について
住宅用家屋の区分に応じ

耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の住宅用家屋	500万円
 - ② 既存住宅用家屋の要件は、登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋について、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなされます。
 - ③ 受贈者の年齢要件が18歳以上(改正前: 20歳以上)に引き下げられます。
 - ④ 住宅取得資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置及び震災特例法の贈与税の非課税措置についても、現行制度と同額とされます。
 - ⑤ 令和4年1月1日以降に贈与で取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されます。
適用要件: 住宅面積: 床面積40㎡以上240㎡以下の住宅用家屋(合計所得が1,000万円以下の者)
受贈者: 直系卑属(合計所得が2,000万円以下など)
 - ⑥ 教育資金の一括贈与(H25.4/1～R5.3/31までの時限立法)1500万円まで非課税
 - ⑦ 結婚・子育て資金一括贈与非課税制度・最大1000万円(R5.3/31までの贈与)
- ※ 今後の改正で歴年贈与・精算課税等全て相続財産に長く含ませる制度を国は準備している。
相続時(贈与加算案3年→5年→7年→10年)計画に関心をもってください。

十六、国外財産にかかる納税義務範囲の見直し、国内外の全財産合計が所得・法人・相続等にかかる。

十七、成功者の<相続・贈与対策>

- ① 自宅土地建物の配偶者贈与(無税)・・・1億円以上の土地保有者に有利
- ② 税金が一番高い空地・生産緑地をなくすこと、相続前後一番不利な財産
- ③ 生産緑地2022年問題により地価下がり、更新・新設定には制限条項あり
- ④ (買換)譲渡金額の80%の対象外を利用して未使用・低利用地に安定収益物件取得が最良の策
- ⑤ 当方は納めた相続税を20%～50%戻せます。費用は戻り分の10%程度
- ⑥ 銀行・証券会社の投資計画には御注意を!!
- ⑦ 土地等は素人判断せず、地元の良心的管理会社と専門税理士に相談下さい!!

日本の現状と将来(人口・不動産・経済)

相続・賃貸専門税理士
石上事務所 石上 忠男
〒340-0043 埼玉県草加市草加4-1-32

HP <http://www.ishigami-g.com>
TEL: 050-3533-4185 FAX: 048-944-4251
mail: tadao@ishigami-g.com

- (一) あらまし
- ・人口減は50年・100年先ではなく、地方の95%は既に高齢化と併せて急激に進行している。
 - ・東京圏の人口維持は地方からの流入によるものなので、地方の減少が東京の減少に強く影響を与えている。

(二) 主要国の実力と実態 2019年 世界の国別 統計) 帝国書院2022年版

国名	人口万人	老年人口%	1人当り総所得 (円)	国名	人口万人	老年人口%	1人当り総所得 (円)
インド	131,224	6.4	2,130	デンマーク	581	20.0	63,240
韓国	5,133	15.1	33,720	ドイツ	8,301	21.6	48,520
中国	142,949	11.5	10,410	ノルウェー	531	17.3	82,500
日本	12,626	28.0	41,690	フランス	6,702	20.4	42,400
イタリア	6,042	23.0	34,460	ベルギー	1,145	19.0	47,350
ウクライナ	4,215	16.7	3,370	リトアニア	3	17.9	116,430
オーストリア	885	19.1	51,300	ルクセンブルグ	61	14.3	73,910
オランダ	1,728	19.6	53,200	ロシア	14,400	15.1	11,260
イギリス	6,679	18.5	42,370	アメリカ	32,824	16.2	65,760
スイス	851	18.8	85,500	カナダ	3,758	17.6	46,370
スウェーデン	1,023	20.2	55,840	オーストラリア	2,536	15.9	54,910
スペイン	4,693	19.6	30,390	ニュージーランド	491	16.0	42,670

(三) 全国特定市町村の人口推移

地域 (人)	2010年	2040年	地域	2010年 (人)	2040年 (人)
北海道士別市	21,787	11,458	東京都渋谷区	204,492	179,551
※2022年和寒町	3,064	1,716	足立区	683,426	520,662
旭川市	347,095	241,526	沖縄県那覇市	315,954	282,631
札幌南区	146,341	99,405	2021年度、東京の「転入」は8割減となり初めて「転出超過」となり4月以外は転出が転入より多かった。 東京都以外の神奈川・埼玉・千葉は転入超過。		
埼玉県越谷市	326,313	305,194			
草加市	243,855	226,442			

名古屋、大阪圏は転出超過が続いている

転入が転出を上回ったのは神奈川、埼玉、千葉、福岡、大阪、東京、茨城、滋賀、山梨、群馬の10県

全国1719自治体中転入超過は529自治体(30.8%)

順位はさいたま市、横浜市、札幌市と続いている。

読売新聞 2022/1/28

(四) (北海道の所得)

所得 (179市町村)	(令和元年総務省)
1.猿払村 620万円	104.旭川市 281万円
2.礼文町 337万円	121.和寒町 275万円
30.札幌市 318万円	142.深川市 269万円
80.士別市 290万円	179.上砂川町 214万円

(五) (埼玉の人口と生活)

(1)人口増加率(27年度)	(2)人口 (令和元年12月)
1.戸田市 10.6%	1.川口市 59.2万人
2.吉川市 6.8%	3.越谷市 34.6万人
3.浦和区 6.7%	5.草加市 25.0万人
10.八潮市 4.5%	9.さいたま市南区 19.0万人
15.越谷市 3.4%	(平成27年度国勢調査)

(六) 不動産

(1) 中古住宅市場	(2) 持家率	(3) 分譲 戸建・マンション
米国 95%超	米国 20%	東京23区 32 %減
英国 80%超	英国 20%	神奈川 29 %減
日本 20%以下	日本 50%	埼玉 11 %減

※世帯数を大幅に超えた住宅供給は、過度の住宅販売政策（所得控除）と人口減が主原因

(4) 老朽マンション	(5) 空家（日本）	(6) マンション管理組合の消滅
2013年 203 万件	2013年 820 万戸	(7)（滞納者問題）10% 300～400万人
2023年 470 万件	2023年 1400 万戸	(8)（衰退）駅近旧市街地・開発難
		(9) 土地所有者不明20%（九州の面積とほぼ同じ）

(七) 地方圏

- (1) (1997年→2013年スーパー存続率) ・ヨーカドー 57%・イオン 73%「みずほBK調査」
 大型店進出で既存店が消え、5～10年後に大型店が撤退する。よって、現在の25%以下となる。
 全国のスーパー・コンビニは、現在の50%以下でも十分、24Hから15時間へ開店時間を減らすべき。
- (2) 地方の持家率は高いが、人口流出は高く現在70～80%が空家となり、更に空地へ移行する。

(八) (1) <日本の年収> <2015年 派遣年収>

1991年	2015年	2020年	
350万円	280万円	250万円	男 190万円 女 140万円

- (2) 内非正規 (13年) 30.0%、(14年) 40.0%、(15年) 50.0%、アベノミクス増加 70.0%

(3) 地方への移住

(年収が200万円以下の60歳以上の人にとっては良い場所) (住宅・土地の価格比率)

23区平均賃料	8.5 万円	地方平均賃料	3 万円	東京	埼玉	地方
生活費	6 万円	生活費	4 万円	10	3	1
計	14.5 万円	例：旭川・福島	7 万円			

(九) 今後の問題

- (1) 大学の質の低下・学生数の減少により、知識・技術・芸術等の芽をつみとり、日本の自立成長ができなくなり既に技術小国となっている。学力も小・中学校はトップクラス、高校以上は後進国並!!
 デジタル教育で学力の低下
- (2) 議員・公務員・公団等の50%削減がなければ、国の建直しや行政改革は不可能である。
- (3) (生産緑地問題) 2022年生産緑地の指定解除で、納税猶予の15%は宅地として供給され地価が下がる。
- (4) コロナ発生で、製造業雇用・収入は20%減、飲食、ホテル、サービス業は今後50%減となる。

2022年10月1日作成

(参考資料) 総理府、読売新聞、増田寛也 (地方消滅)、河合雅司 未来の年表 (19年版)、帝国書院地図 (22年版)
 プレジデント、野沢千絵 老いる家崩れる家、橋本俊詔 都道府県格差 東洋経済都市データバンク2019年



No7 ゼンエー草加店

草加市清門2-42-14

TEL:048-942-5009

営業時間:9:30~19:30

定休日:無



No8 ベルクス草加青柳店

草加市青柳5-22-22

TEL:048-933-8419

営業時間:10:00~21:00

定休日:無



No9 焼肉ぎゅうぎゅう

草加市草加4-1-32

TEL:048-944-4560

営業時間:17:00~翌5:00

定休日:第1・3火曜日



No15 ABS卸売センター草加店

草加市八幡町364

TEL:048-959-9515

営業時間:10:00~20:00

定休日:無



No16 ソフトバンク松原団地

草加市栄町2-8-21

TEL:048-930-4600

営業時間:10:00~20:00

定休日:無



No24 業務スーパー花栗店

草加市花栗1-18-2

TEL:048-946-6305

営業時間:9:00~20:00

定休日:無

(G-ファイル) 設 置 店 (信頼の店)

	店 名	定休	営業時間	業種	最寄駅	住 所	連絡先
1	C-BOX ヘアカットサロン	水	10:00~19:03	美容院	北越谷	越谷市北越谷4-21-5	080-1269-2662
2	GRANT	第3火	9:30~20:30	美容院	北越谷	越谷市大沢3-8-32	048-970-5007
3	理容室 バーバースズキ	不定休	平日10:00~20:00 休日10:00~21:00	理容室	北越谷	越谷市北越谷2-42-8	048-976-3474
4	ハリオム (アジアンダイニング)	無	11:00~15:00 17:00~23:00	飲食	北越谷	越谷市北越谷4-3-1	048-979-0899
5	テルル	無	10:00~20:00	携帯ショップ	蒲生	越谷市蒲生寿町5-11	048-990-7330
6	ゼンエー草加店	無	9:30~19:30	スーパー	新田	草加市清門2-42-14	048-942-5009
7	ベルクス草加青柳店	無	10:00~21:00	スーパー	獨協大学前	草加市青柳5-22-22	048-933-8419
8	焼肉ぎゅうぎゅう	第1・3火	17:00~翌5:00	飲食	獨協大学前	草加市草加4-1-32	048-944-4560
9	けやき薬局	木・日・祝	9:00~18:00	薬局	獨協大学前	草加市松江1-25-13	048-933-1001
10	かたい内科クリニック	木・日・祝	9:00~18:00	クリニック	獨協大学前	草加市松江1-25-13	048-936-6612
11	やさしい歯科	木・日・祝	9:30~18:30	歯医者	獨協大学前	草加市松江1-25-13	048-951-3221
12	磯料理 居酒屋かねこ	月	18:00~24:00	飲食	獨協大学前	草加市八幡町1236-1-102	048-935-8905
13	ペットケア・サロン PATO	無	10:00~20:00	ペットサロン	獨協大学前	草加市八幡町1318-2	048-933-9866
14	ABS卸売センター 草加店	無	10:00~20:00	スーパー	獨協大学前	草加市八幡町364	048-959-9515
15	ソフトバンク 松原団地	無	10:00~20:00	携帯ショップ	獨協大学前	草加市栄町2-8-21	048-930-4600
16	まつばら並木接骨院	日・祝	9:00~20:00	接骨院	獨協大学前	草加市栄町3-1-5	048-948-7166
17	ONE STYLE	予約制	9:00~20:00	美容院	獨協大学前	草加市栄町2-8-24	090-4400-4499
18	ヘアーサロン Suzy	火	9:00~20:00	美容院	獨協大学前	草加市栄町3-1-33	048-999-5727
19	ヘアー golazo	第1・2月	10:00~20:00	美容院	獨協大学前	草加市栄町3-6-9	048-951-1250
20	I'M(アイム)	無	月~木 10:00~20:30 金 10:00~21:30 土日祝 10:00~20:00	美容院	獨協大学前	草加市栄町3-2-14	048-949-6768
21	KOTONA	第3火	9:00~19:00	美容院	草加	草加市氷川町2104-1	048-954-8184
22	Mama-ru	不定休	9:00~18:00	美容院	草加	草加市氷川町2127-8	048-925-3583
23	業務スーパー 花栗店	無	9:00~20:00	スーパー	草加	草加市花栗1-18-2	048-946-6305

(オーナー用) ≪ 賃貸経営成功への道 ≫

物件所有者の成功は管理会社50%と税理士25%で決まる。

問題・悩み	項目	石上グループ 解決例
一、 土 地		
ほとんどが赤字経営・相続時不利	農業	超生産性作物の選別
固定資産税が安いだけ、収入なく相続税高い	生産緑地	2022年 対策必要。更新・新設定に問題あり
僅かな地代の収入 維持費、相続税高い	貸地・空地・未利用地	良い資産を残そう！ 場所に適した収益化
調整区域同様、経営は苦しい	駐車場等	実績・信頼できる地元専門家に相談しよう！
二、 建 物		
高い建築費と支払に問題	建築費	2割安く、10%の手付と90%残金OK
ハウスメーカーの木造・軽量は不採算	建築業者	日当・防音・耐震・防火をゼネコンと解決
耐震性に問題 ベタ基礎	基礎・杭	支持層まで杭を打ち、建物長持ち（2～3倍）
木造・軽量は修繕・維持費に問題	構造	R C（鉄筋コンクリート）・P C造で長期安全
ハウスメーカーは追加工事のみ提案	完成後	定期検査・確認で精度の高い維持管理
銀行借入後は保険・投資の誘い	銀行（借入）	借入は当社で安い金利（0.5～1.0%）
三、 維持・管理・経営		
自転車等、乱雑（ゴミ・メンテ等）P	敷地内	屋根付駐輪で、整理と美観を保つ
下請けに丸投げで、月1回も管理無	清掃・巡回	週1回 管理会社自身で清掃指導
都市ガスは非効率、P Gは業者任せ	プロパンガス	当社は一室1年間10万以上サービス提供可
建物・設備無関心	建物・設備管理	専任管理しか無理・24H緊急対応制
歩合のみでオーナー入居者に関心無し	入居率・滞納	平均99%維持は専任管理しか出来ない
加入少なく、延滞多い	入居者保証・保険	上場企業以外、原則保証会社加入
1ヶ月前予告で提案等一切なし	更新関係	6ヶ月・3ヶ月前通知、設備・条件改善可
管理会社・業者主導の無駄で高い工事	修繕・リフォーム	必要部分のみの見積指導 クレームは当日対応（90%）
業者詐欺的商法 手取収入は実質50%	一括借上	短期間のみ保証で2年後に必ず下げてくる
〃 手取収入は実質60%	家賃保証	保証とは高い手数料を支払う事と同意義
役所対応・丸投げで20%損	公社・JA	オーナー・入居者目線の管理で年20%利益増加
四、 オーナー・専門家		
全て人任せ・言いなり	オーナーの自覚	毎日点検（オーナー）と親身な管理会社が必要
銀行・弁護士は経験不足で事故多発	相続対策	信頼出来る地元成功専門家を選ぶ

- ・ほとんどのオーナーがリフォーム・修繕工事は業者任せで、不明な費用の支払い多い。（水増し工事）
- ・管理費も実際に履行していないのに請求している業者が多数。オーナー管理物件は赤字経営が多い。
- ・信頼できる管理業者に全体のメンテ管理をやってもらう事が、事故防止と高額大修繕を防げる。

以上の全項目を管理業者とオーナーが協力すること以外に道はありません。
 ≪石上グループでは、長年の経験と知識で無料にて相談・指導を承ります≫

協力会社さん大募集!!

水回り

内装

電気

防水

塗装

設備

宅造

測量

.....などのお仕事がたくさんあります！

(地元地主様の土地にPC鉄筋コンクリート、重量鉄骨造の賃貸住宅を建築し管理しております)

- 賃貸マンション(90%コンクリート系)の大・中規模修繕、修理、リフォーム・設置の仕事が中心
- 当社より5~6Km圏内で、5年以上の経験があり、緊急対応可能で誠実な業者さん
- 協力業者さんとは永いおつきあい。常時10数社にお仕事していただいております。
- 業績UP中のため増員急募！！コロナ下でも21%成長しております。
- 締め後、20~30日でお支払い。安定してお仕事を提供致します。

18

コロナ下でも21%成長 40年間赤字なし！ 業績安定 高成長率の 石上グループ

コロナ感染対策実施中 宅地建物取引業 埼玉県知事(4)第21266号 賃貸住宅管理業 国土交通大臣(01)第000607号



面接・問い合わせ先
【本部】いしがみ事務所
草加市草加4-1-32
TEL: 050-3533-4185
FAX: 048-944-4251
E-mail: tadao@ishigami-g.com
HP: <http://www.ishigami-g.com>



(株)良質マンションセンター
草加市松江1-25-13
TEL: 050-3538-1781
FAX: 048-930-6222
E-mail: info@ryousitsu.com
HP: <http://www.ryousitsu.com>



社員・パート・学生募集！

コロナ時も
21%成長

石上事務所（相続・賃貸専門税理士）

石上グループ

（株）良質マンションセンター（専任物件賃貸管理）

■会計と事務補助

若手税理士+α

①正社員 (3名～)

残業約10時間

月給 18万円～25万円

賞与
年4.5月分
～

②準社員 (2名～)

残業無し

月給 17万円～22万円

寸志有
(社員に
準じる)

③一般パート (3名～)

時給 1,000円～1,200円

平均時給
1,100円

* 9:00～17:45の間の4h以上・週3回以上

* 一定期間・日数の方は50～150円加算有

【時間】9:00～17:45 * 3ヶ月間試用期間【資格】普通免許(AT限定可)

【休日】土・日・祝(①②のみ月1～2日特定月の土曜出勤あり9:00～15:00)

* 年間休日104日

【待遇】税理士国保、雇用保険、企業年金、交通費、マイカー通勤可、スポーツジム手当

学生さん授業の前後バイト可能(過去30名実績有)

★当事務所で30年間7名合格(税理士)

税務と不動産の習得は将来貧乏なし

能力主義
業績安定
技術習得
学歴無用

①店長候補【正社員】

(宅建所有者優遇)

月給 25万円～30万円

* 残業約10時間

②営業【正社員】(2名)

(ノルマなし)

月給 20万円～25万円

* 残業約10時間

③事務・PC業務

【正社員】(3名)

月給 19万円～25万円

* 残業約10時間

④建物管理・巡回

【正社員】(2名)

月給 18万円～25万円

* ①～④成果・歩合給有/年収300万～500万以上可(賞与有)

週3日 1日4時間以上

⑤補助業務・ポスティング

時給 1,000円～1,200円

(幼児同伴可)

【パート】(4名)

※平均時給1,100円～

※土日祝、15日、6時間以上勤務の方は時給50円～150円加算

【時間】9:00～18:00 土日9:00～17:00 * 3ヶ月間試用期間

【資格】普通免許(AT限定可) ※PC詳しい方優遇特別手当

【休日】定休水曜日(前後一部)、年末年始、GW、お盆 * 年間休日98日

【待遇】社保、雇用保険、交通費、マイカー通勤可、スポーツジム手当

★完全マニュアル化★ ★1ヶ月内業務習得可★ ★未経験者歓迎★ ★AT軽自動車★

【宅地建物取引業】 埼玉県知事(4)第21266号 【賃貸住宅管理業】 国土交通大臣(01)第000607号



面接・問い合わせ先

【本部】 いしがみ事務所

草加市草加4-1-32

TEL: 050-3533-4185

FAX: 048-944-4251

E-mail: tadao@ishigami-g.com

HP: http://www.ishigami-g.com



(株)良質マンションセンター

草加市松江1-25-13

TEL: 050-3538-1781

FAX: 048-930-6222

E-mail: info@ryousitsu.com

HP: http://www.ryousitsu.com

