

様

ご所有資産
調査資料

2023.3

①基本的な考え方について

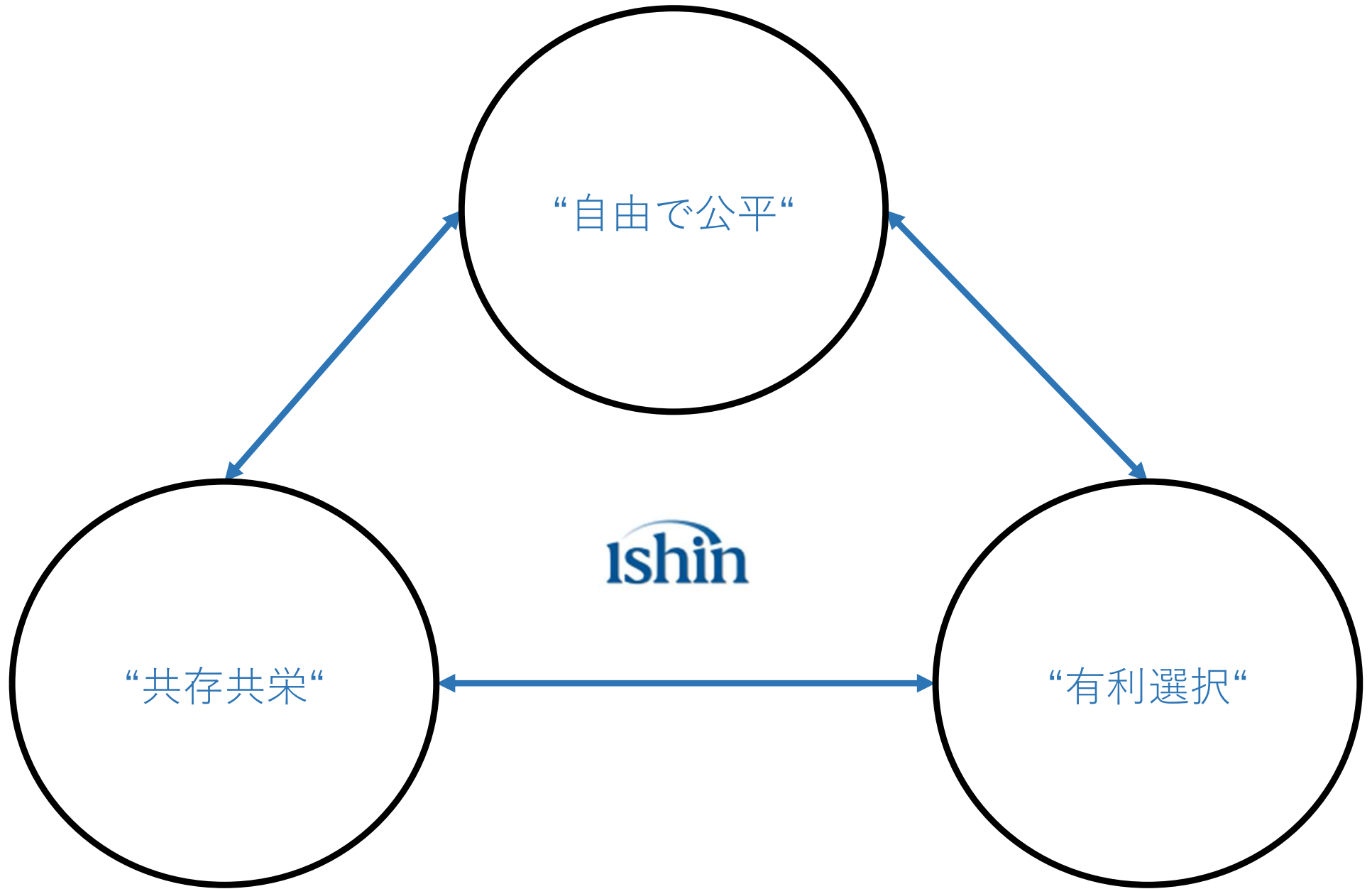
②各種調査内容について

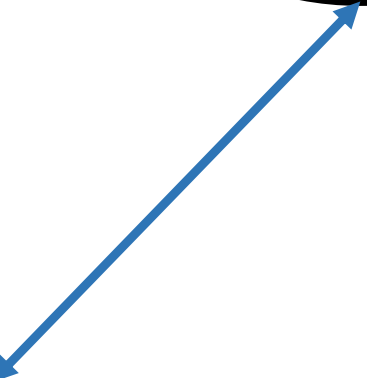
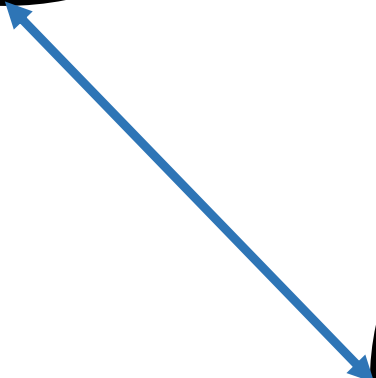
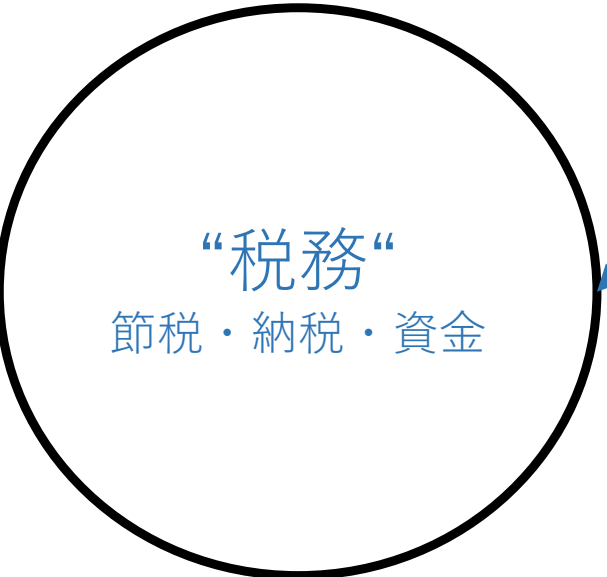
③ご相談物件の概要

④資産・収支バランスの確認

⑤今後について

⑥対策の実行・最終確認





①基本的な考え方について

②各種調査内容について

③ご相談物件の概要

④資産・収支バランスの確認

⑤今後について

⑥対策の実行・最終確認

“建築“

新築・修繕・解体

大手

中堅

中小

新築
戸建て・収益物件

解体・修繕
戸建て・集合住宅

プラン・デザイン
2×4・在来工法
鉄骨造
(軽量～重量)
RC造
SRC造

プラン・デザイン
塗装
外壁・屋根・各部
防水
屋上・ベランダ・各部
設備
電気・ガス・水道
キッチン・バス・トイレ

防耐火・耐震基準
省エネ・品質確保
長期優良住宅

“不動産“

賃貸・管理・売買

大手

中堅

中小

売買
土地・建物・借地・収益

賃貸・管理
単身・ファミリー

駅からの距離

プラン・デザイン

広さ

駅からの距離

種別

広さ

構造

種別

築年数

構造

金額

築年数

契約形態

金額

建物・リフォーム履歴

建物・リフォーム履歴

“稅務”

節稅・納稅・資金

大手

中堅

中小

法人

法人稅
消費稅
地方稅
固定資產稅
經費算入
資金繰り

個人

所得稅
消費稅
相續稅
贈與稅
住民稅
事業稅
固定資產稅
資金繰り

不動産調査 サービスメニュー表

メニュー	サービス内容	料金
不動産調査	路線価を基に資産把握 土地の問題点を確認	1宅地 3万円～
ワンポイント アドバイス	現在の課題と今後について ワンポイントアドバイス	5,000円/1時間
建築アドバイス	プラン比較検討 見積りの比較検討 事業収支の比較検討	月額5万円～
不動産アドバイス	不動産調査を基に金額把握 売却方法の検討・確認 売却先の選定	月額5万円～
総合アドバイス	建築・不動産コンサルを 同時並行してご提案	月額9万円～

※上記内容について税理士へ税務上の一般相談を行います。詳細については税理士等へご確認ください。

※上記内容についてご家族間の意見調整も承ります。詳細については個別にご相談ください。



方向性決定

売買契約

不動産決済

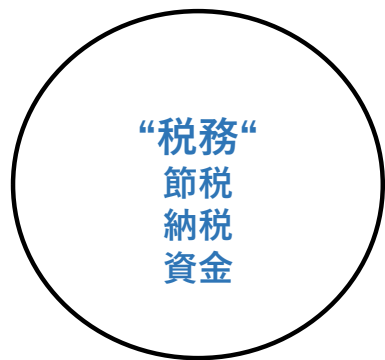


建築会社決定

仕様決定

工事開始

工事完了



方針検討

方針決定

申告内容決定

税務申告

9月末

9月末

10月末

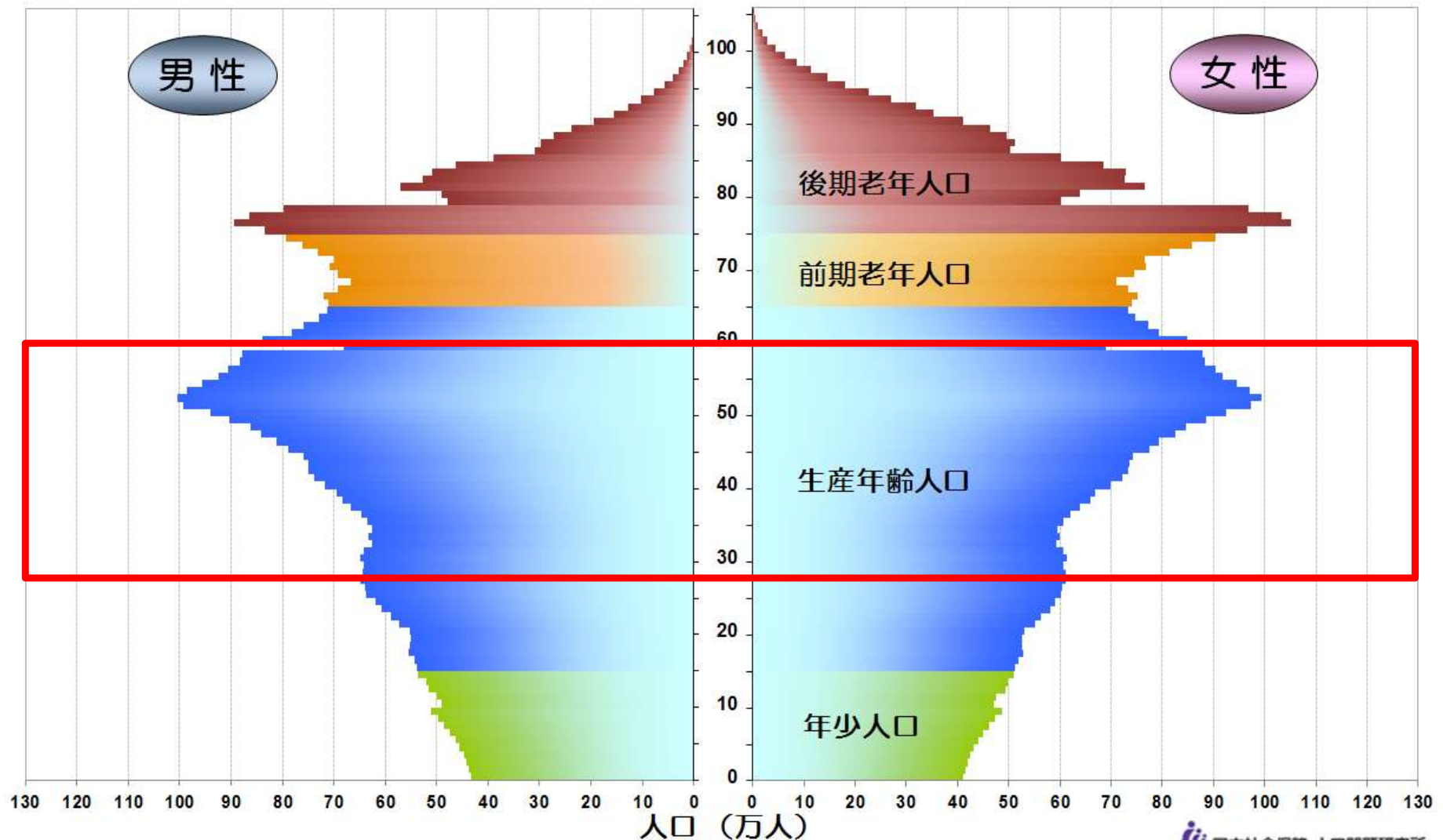
12月末

翌3月15日

翌7月15日

日本の人口動態2025年と-2045年の比較

2025



資料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

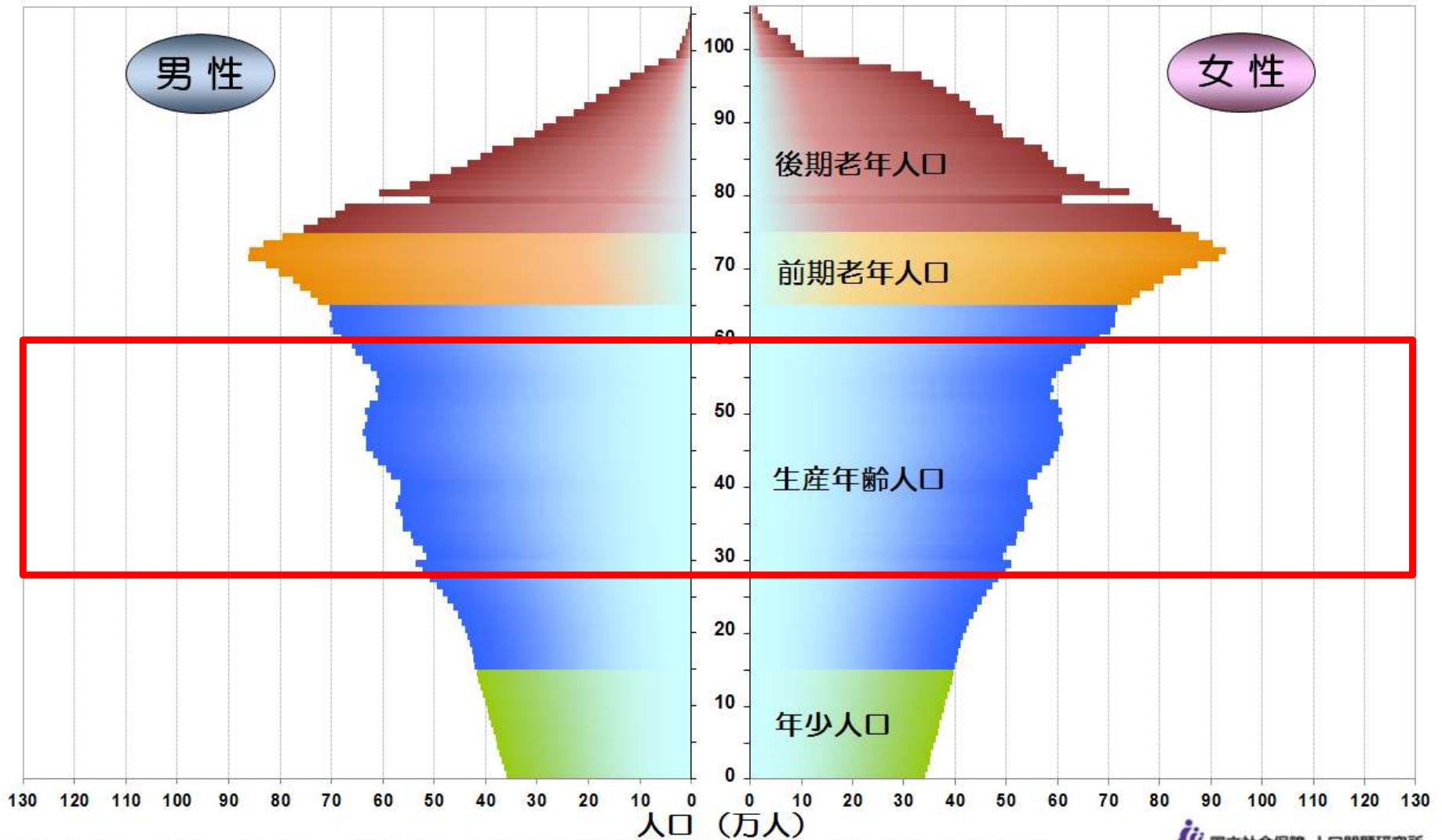
国立社会保障・人口問題研究所

日本の将来推計人口（平成29年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

(http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp) をもとに株式会社Denshin作成

日本の人口動態2025年と-2045年の比較

2045



資料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

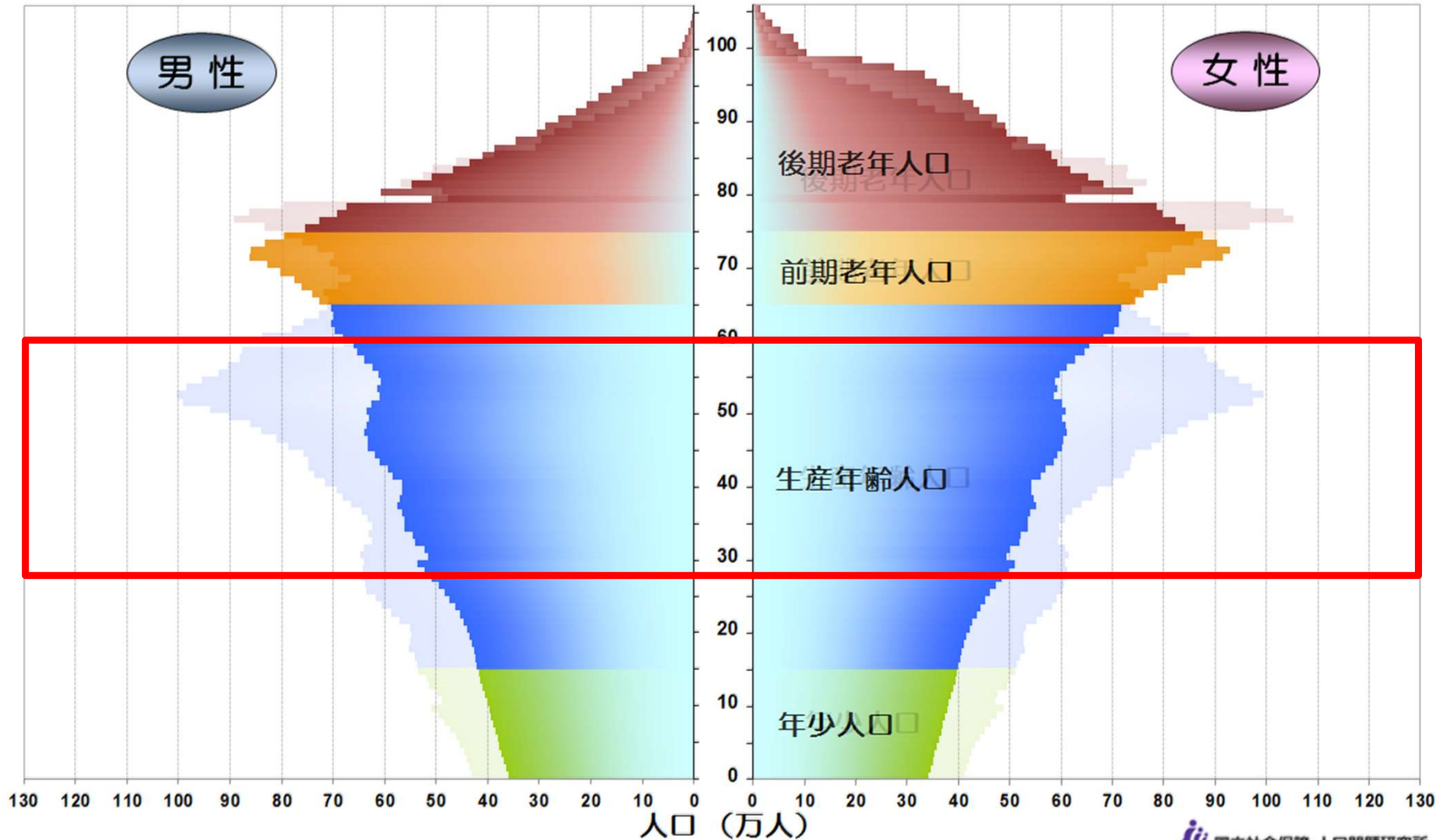
国立社会保障・人口問題研究所

日本の将来推計人口（平成29年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

(http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp) をもとに株式会社Denshin作成

日本の人口動態2025年と-2045年の比較

2045



資料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

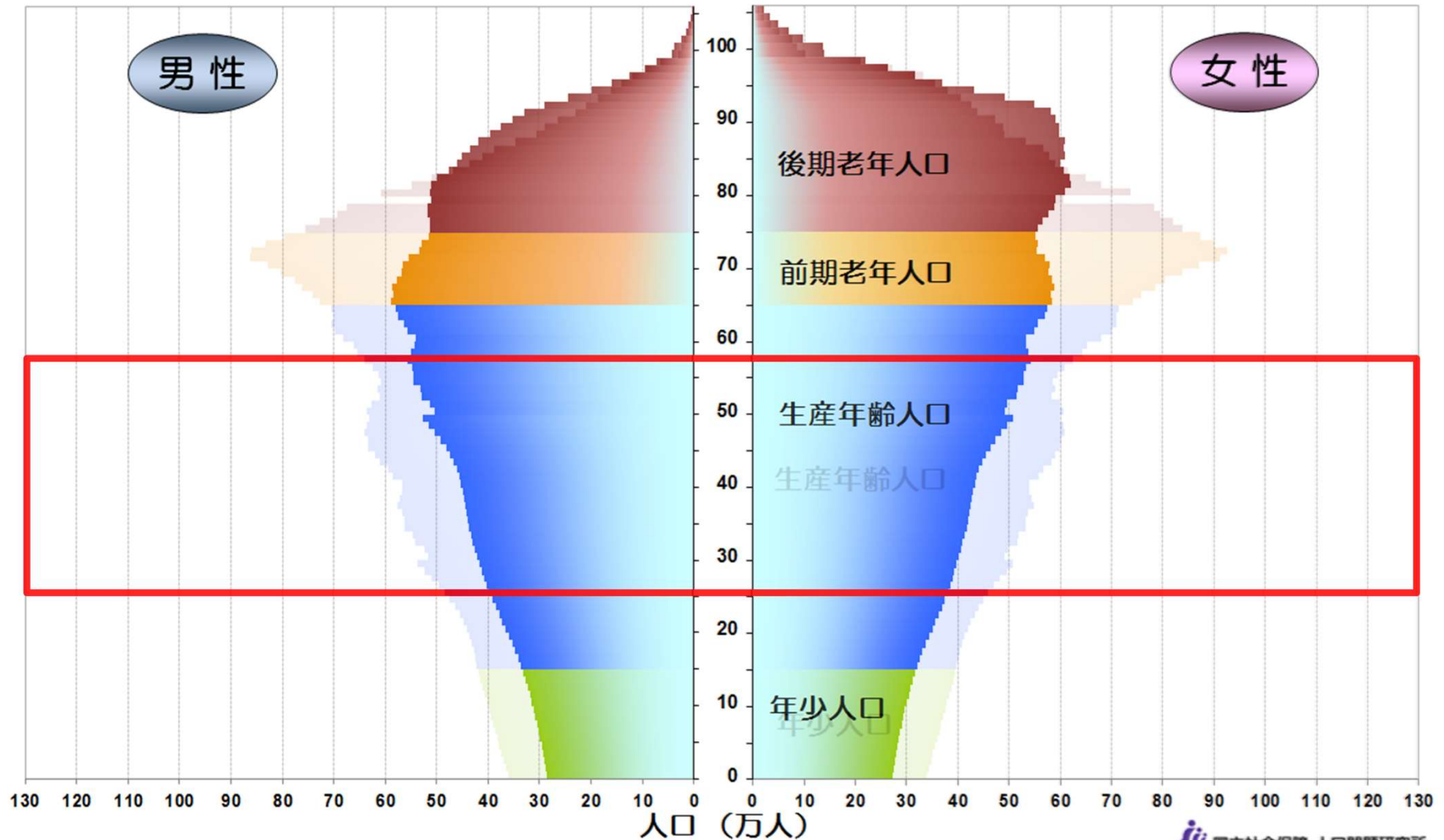
国立社会保障・人口問題研究所

日本の将来推計人口（平成29年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

(http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp) をもとに株式会社Denshin作成

日本の人口動態2045年と-2065年の比較

2065



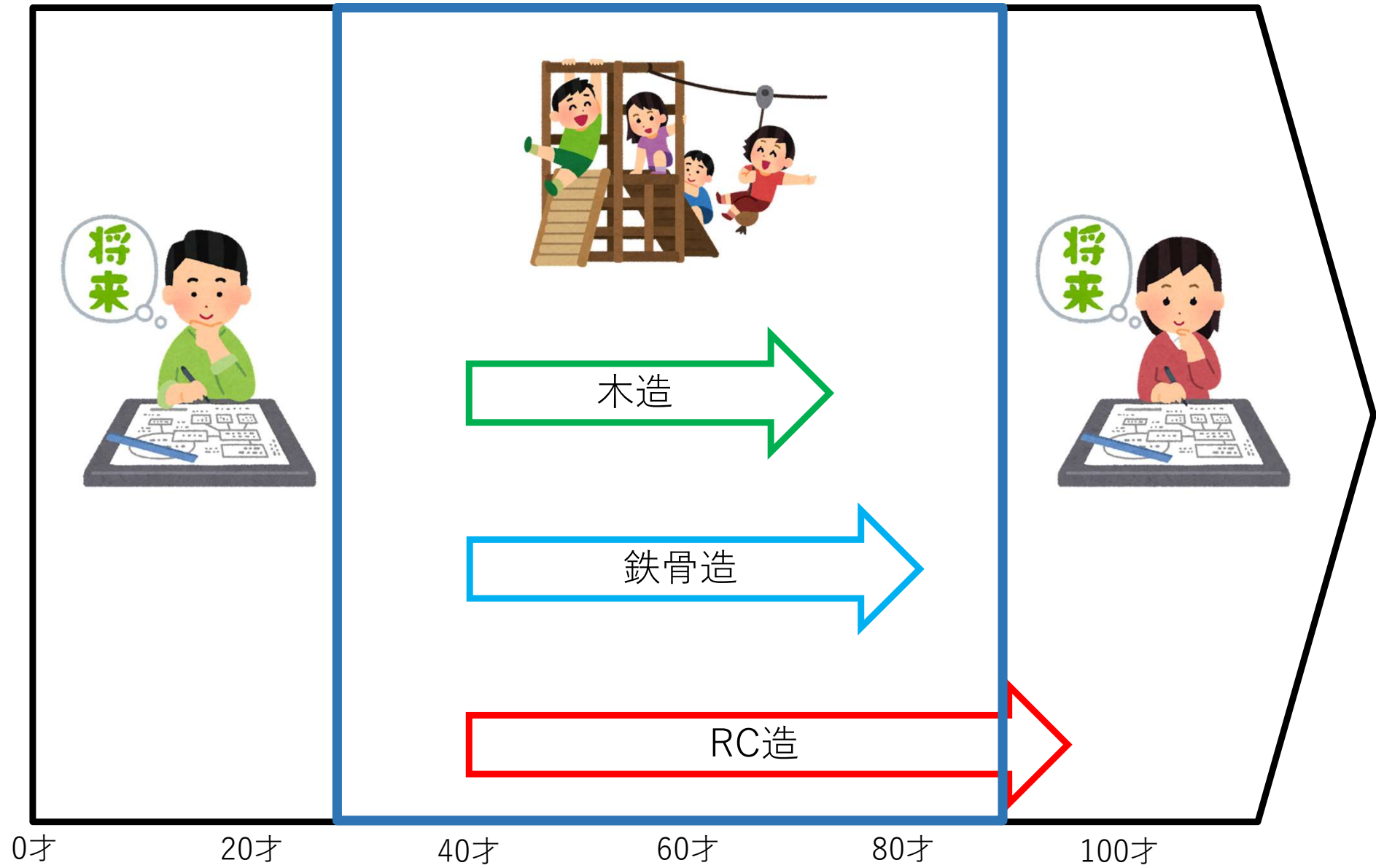
資料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（出生中位(死亡中位)推計）。

国立社会保障・人口問題研究所

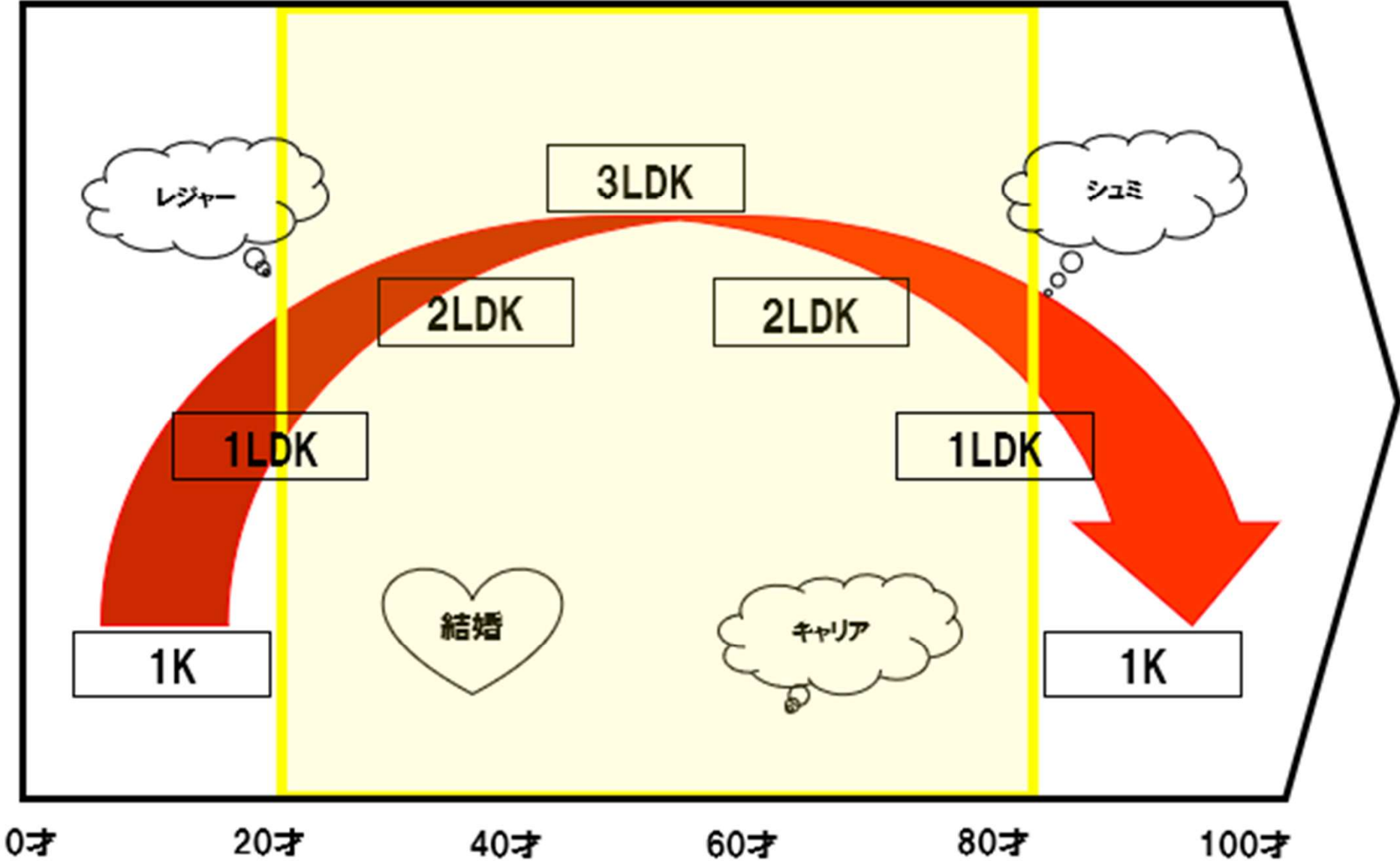
日本の将来推計人口（平成29年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

(http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp) をもとに株式会社Denshin作成

あなたにとって、その不動産はコストですか？資産ですか？



Denshinが考える 100年時代に必要なお部屋の広さ



建物の構造と特徴について

構造 (主な工法)	プラン・特徴	費用・法定耐用年数
<p>木造 (在来・壁式・木骨)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 基本的には自由に設計できる • 壁式の場合は若干壁が出る • 木のぬくもり • 自由設計 • 地震に強い • SDGS 	<ul style="list-style-type: none"> • ローコスト～ハイブランドまで • 鉄骨と同等もしくは以下 • 坪60～120万円 • 基本的には22年
<p>鉄骨 (軽量・重量・型式)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 設計の自由度は高め • 階数により若干の変更が出る • カタログ数値が分かりやすい • 鉄は強い・工業生産の強み • 高層建築もできる 	<ul style="list-style-type: none"> • ローコスト～ハイブランドまで • RCと同等かそれ以下 • 坪80～130万円 • 22年～34年
<p>RC (現場打ち・工場生産・SRC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 現場施工の場合は自由にプラン • 工場生産の場合は制限かかる • 構造が強い • 耐用年数が長い • 資産価値が高い 	<ul style="list-style-type: none"> • 基本的にはハイブランド • 構造別では一番高い • 坪100万円～ • 47年

※プラン・立地により変動します。詳細は各建築会社・設計事務所等へご確認ください。

ご相談内容に応じて
調査・ご提案・比較・検討
までを調査・ご相談致します

The logo for Ishin, featuring the word "Ishin" in a blue serif font with a blue arc above the letters "i" and "h".

Ishin

ご相談

調査

報告

ご提案

比較

検討

実行

フォロー

各種の報酬については個別にご相談させていただきます

①基本的な考え方について

②各種調査内容について

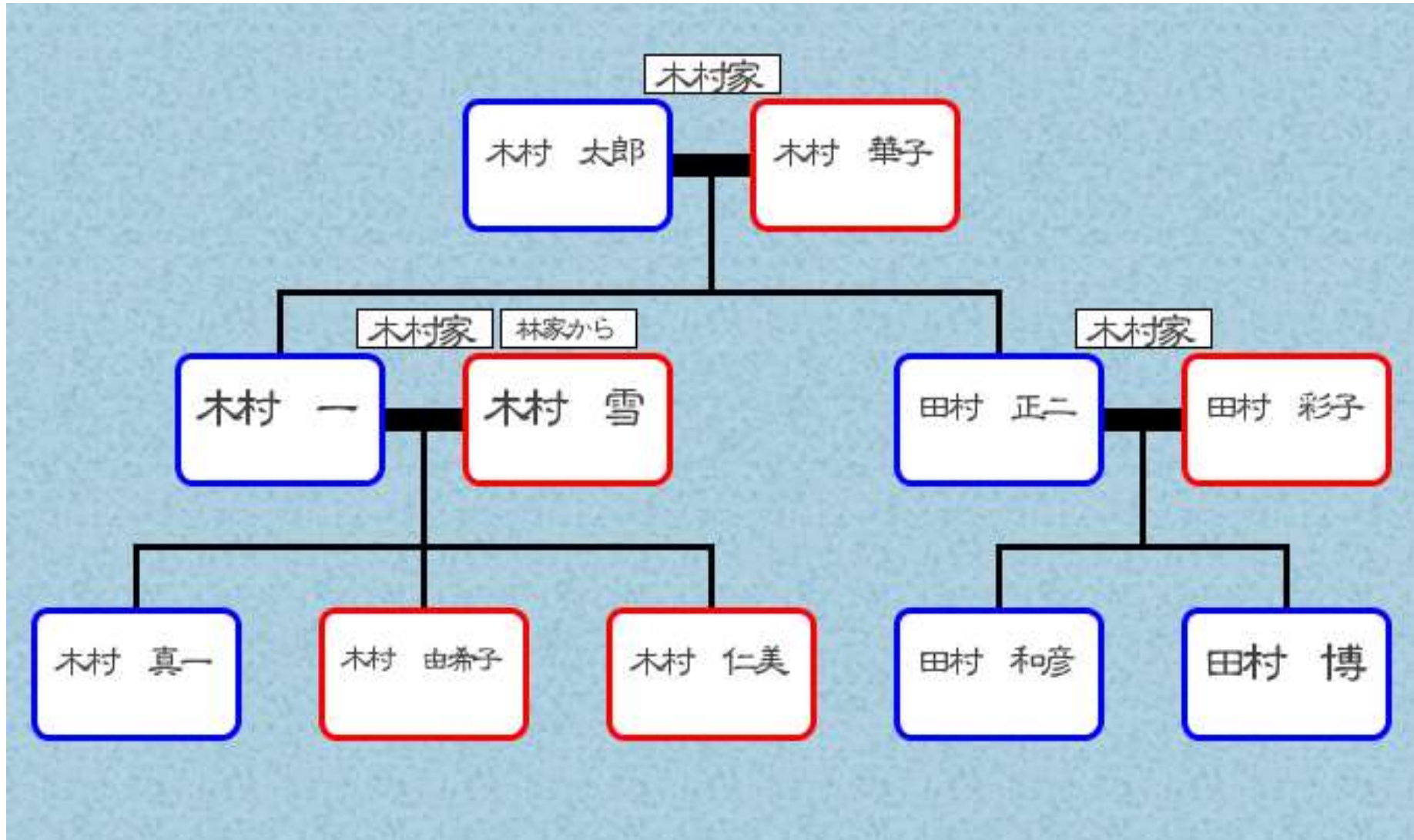
③ご相談物件の概要

④資産・収支バランスの確認

⑤今後について

⑥対策の実行・最終確認

～クライアント様の家系図～



上記家系図は架空の家系図です

クライアント様のご意向

【 / 前回の内容 】

- ・ 不動産の活用
- ・ 土地から収益を得たい
- ・ 事業？として経費計上したい

【 / 今日の打ち合わせ内容 】

- ・ 建築コンサル
- ・ **事業の内容と今後どうするか**
- ・ 継承問題

～ご所有資産 全体について～ ○○区○○他

土地	○○区他	建物	○○区他
面積	m ²	借入	万円
路線価	円	償却	万円
評価額	万円	築年	年

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

～ご所有資産 建物について～ ○○区○○

所有
面積
種類
評価額

○○様
ご所有
m²

収入
借入
償却
築年

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

ご所有資産 土地について ○○区○○

所有
面積
地目
用途地域

○○様
ご所有
m²

路線価
評価額
現況

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

～ご所有資産 建物について ～〇〇区〇〇

所有
面積
種類
評価額

〇〇様
m² ご所有

収入
借入
償却
築年

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

ご所有資産 土地について ○○区○○

所有
面積
地目
用途地域

○○様
ご所有
m²

路線価
評価額
現況

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

～ご所有資産 建物について～ ○○区○○

所有
面積
種類
評価額

○○様
ご所有
m²

収入
借入
償却
築年

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

ご所有資産 土地について ○○区○○

所有
面積
地目
用途地域

○○様
ご所有
m²

路線価
評価額
現況

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

- ①基本的な考え方について
- ②各種調査内容について
- ③ご相談物件の概要
- ④資産・収支バランスの確認
- ⑤今後について
- ⑥対策の実行・最終確認

お持ちの資産について
想定される面積に評価割合を乗じています

物件名	評価額(万円)	借入額(万円) ※額面金額想定
①		
②		
③		
④		
⑤		
合計		

※路線価等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

毎年の損益について
想定される収入と費用を累計しています

物件名	収入額(万円)	費用額(万円) 減価償却・利息 等
①		
②		
③		
④		
⑤		
合計		

※ヒアリング等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

現金がいくら入ってくるか？について

想定される収益から実際にキャッシュアウトする金額を引いております

物件名	収入額(万円)	支出額(万円) 返済全額・経費等の合計
①		
②		
③		
④		
⑤		
合計		

※ヒアリング等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

物件名	ご所有資産の状況について コメント
①ご自宅	
②	
③	
④	
⑤	

※ヒアリング等から算出した概算額です、詳細は税理士等へご確認ください。

Ishin