

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》

相続時贈与加算計画 (2023年度より) ?

ライムの実



松並木の紅葉



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**99%**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！
◆ 賃貸経営成功への道	P4	… オーナー用
◆ 「コロナ危機」	P5-6	… 業者への警告
◆ 特選物件情報 ペット可多数	P7-12	… オススメ物件 多数有
◆ G-ファイル設置店 特集	P13	… 是非ご来店ください
◆ G-ファイル設置店 信頼のお店	P14	… 協力店募集一覧（6km内）
◆ 日本の現状と将来（人口・不動産・経済）	P15-16	… 都市部も人口減少
◆ いしがみ税経通信	P17-18	… 土地利用と相続中心
◆ 良質専任物件一覧（6km内）	P19-21	… 物件諸条件が分かる
◆ 協力会社さん募集！	P22	… 塗装・防水他他業種募集
◆ 社員・パート募集！	P23	… 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区に分譲住宅(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。)

11月 NOVEMBER

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				

8

12月 DECEMBER

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	

9

《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%

税理士の實力評価・・・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(3)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!

●収入確保・長期安定経営・節税・相続事前準備

● 賃貸経営の成功

鍵=管理会社50% オーナー25% 税理士25%



グループ社員・パート募集

安定業種・時給平均1100円超

(軽自動車・PC少し) 子供同伴可・技術習得可

未経験者で意欲ある誠実な人

(オーナー用) << 賃貸経営成功への道 >>

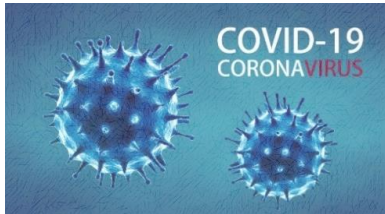
物件所有者の成功は管理会社50%と税理士25%で決まる。

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 バタ基礎	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	RC(鉄筋コンクリート)・PC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、PG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》



「コロナ危機」の 現状認識と貸貸経営者

テレビ・新聞等で世界・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1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、貸貸経営者にも、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な取り扱いで「生き血」を吸ってきた。特に銀行仲介案件は90%以上の元割れを生じさせ、それに対する責任・改善は一向に示されていない。更に増幅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き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存在している。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。振込手数料は妥当な金額の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なものになってきている。

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水準を続けているが、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」等問題が発生させている。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。

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。

<空室物件情報>

*掲載中の物件情報は、リフォーム中または空室予定物件ですので、
入居可能日については弊社までお問い合わせください。

*設備や室内の写真などはホームズ、アットホームに掲載されております。
そちらもあわせてご覧ください。

No.8	北越谷駅	66,000円
2LDK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
北越谷 7分		102
越谷駅 徒歩 11分		1月上旬入居可

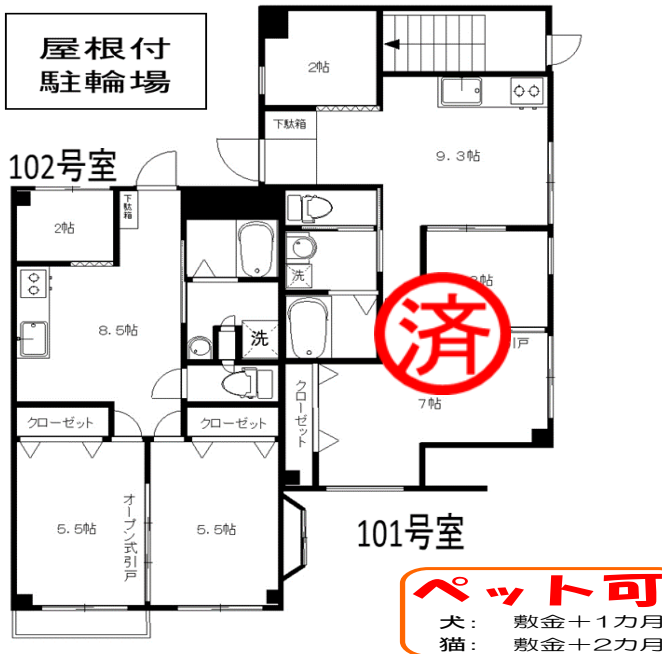
公園近く・環境良好!
2017年改築済み
2駅利用可能!

【物件概要】

物件名	レキシントンマンション北越谷
構造・規模	重量鉄骨造地下RC造3階建11世帯
間取り	2LDK
専有面積	45.76㎡
建築年数	1993年6月築 (2017年12月改築済)

【条件】

礼金	0ヶ月分	敷金	1ヶ月分
※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月			
駐車場	近隣あり(7,000円~)		
駐輪場	有 バイク相談		
更新料	新賃料の0.5ヵ月分		
更新事務手数料	新賃料の0.5ヵ月分(税別)		
町会費	200円/月 年に一度一括集金(2,400円)		
解約通知	借主からの解約は2ヶ月前		



- 【設備・仕様】
- 屋根付駐輪場
 - エアコン
 - ウォシュレット
 - 大型クローゼット
 - カラーTVインターフォン
 - ネット無料設備
 - 追い炊き
 - 防犯カメラ
 - 大型下駄箱

No.9	越谷駅	76,000円～
1LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		304号室 1月中旬入居可
スカイツリーライン 上野駅 27分		306号室 1月中旬入居可

新婚さん、ファミリーに
おすすめですよ！

ペット可
犬： 敷金+1カ月
猫： 敷金+2カ月

【物件概要】

物件名 : ビラ・セレッソ
住所 : 越谷市宮本町1-61-5
構造・規模 : PC造 3階建 24世帯
築年月 : 2018年4月築
専有面積 : 304号室40.59㎡
専有面積 : 306号室45.5㎡

【条件】

礼金 : 不要 敷金 : 1ヶ月
※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月

駐車場 : 空きあり

駐輪場 : あり

更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

※図面と現況が違う場合は、現況を優先する

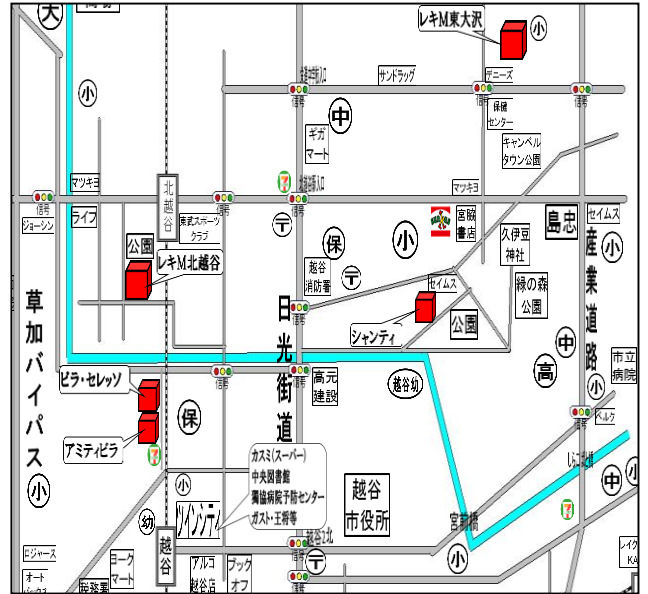


304号室 76,000円



306号室 79,000円

No.10	越谷駅	92,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		108号室
スカイツリーライン 上野駅 27分		12月中旬 入居可



【物件概要】

物件名 : アミティピラ108
住所 : 越谷市宮本町1-61-5
構造・規模 : PC造 5階建 35世帯
(コンクリート)
築年月 : 2001年8月築
専有面積 : 66.15㎡ (壁式の為5%広い)

礼金 : 0ヶ月 敷金 : 1ヶ月

※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月

駐車場 : 近隣有り(7,000円～)

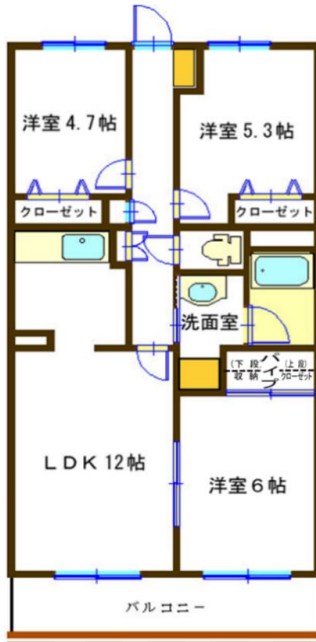
駐輪場 : 有 バイク相談

町会費 : 200円/月 年に1度一括集金(2,400円)

更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前



和室から洋室へ リノベーション予定
押入からクローゼットへ リノベーション予定

No.12	新田駅	90,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 6,000円
徒歩 8分		517号室
スカイツリーライン 上野駅 22分		12月下旬入居可

【物件概要】

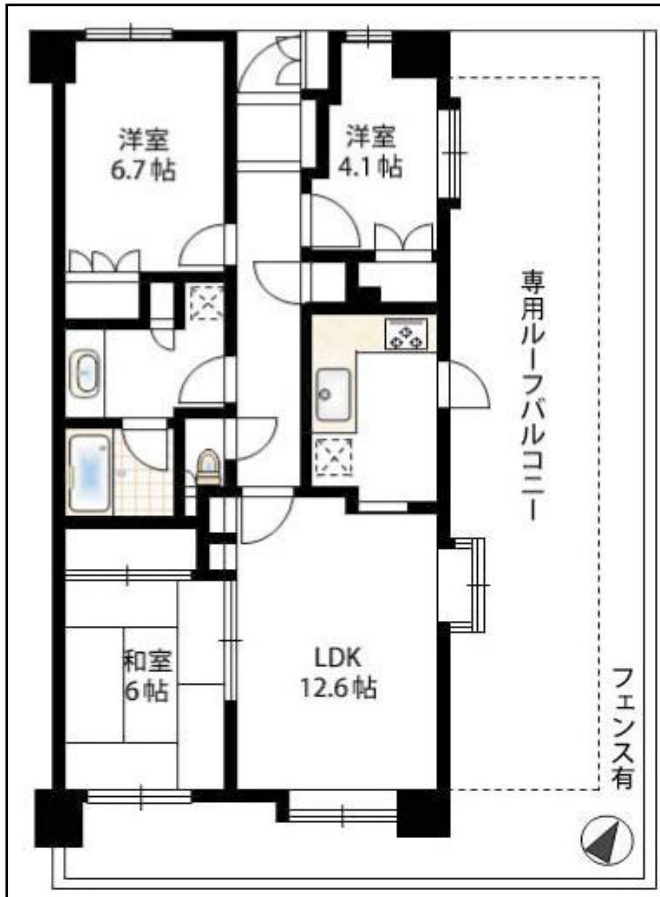
物件名 越谷南パークホームズ
 構造・規模 RC造 8階建 146世帯
 間取り 3LDK
 専有面積 66.60㎡
 バルコニー面積 37.18㎡
 建築年数 1993年6月築
 管理人 常駐(9時~17時)

【条件】

礼金：0ヶ月分 敷金：1ヶ月分
 ※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月
 駐車場：申込順・近隣7,000円/月
 駐輪場：管理組合と契約1年間200円
 更新料：新賃料の0.5ヵ月分
 更新事務手数料：新賃料の0.5ヵ月分(税別)
 解約通知：借主からの解約は2ヶ月前

【設備概要】

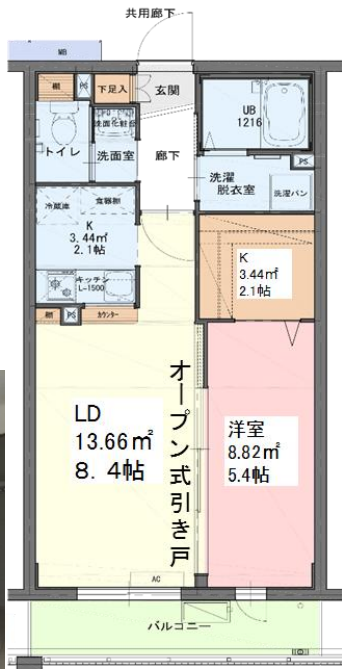
- オートロック
- エレベーター(2基)
- 追炊き機能付バス
- カラーTVインターホン
- システムキッチン
- 床材ジュータン
- ウォシュレット
- エアコン1台
- 給湯器
- 洗面化粧台



- ☆ルーフバルコニー付き!
- ☆ファミリーに最適!
- ☆東南角部屋
- ☆日当り良好
- ☆買い物便利
- ☆ピアノ可



No.7	獨協大学前駅	69,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 10分		102号室
スカイツリーライン 上野駅 22分		12月上旬入居可



wi-fi完備！

買い物便利！

住環境
良好！

【物件概要】

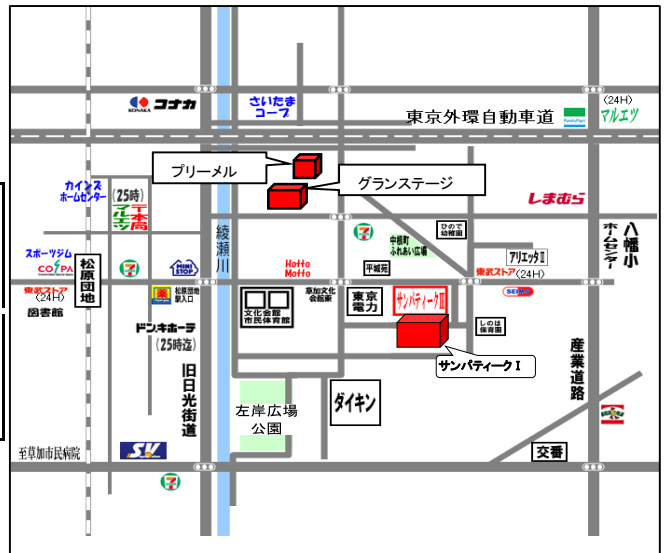
物件名：ブリーメル
 構造・規模：WPC造 3階建 12世帯
 間取：1LDK
 築年数：2016年2月完成
 専有面積：40.1㎡ 壁式の為5%広い

【条件】

礼金：0.5ヶ月 敷金：1ヶ月
※法人契約（上場企業）の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月
 駐車場：1台/6,000円（別途消費税）
 更新料：新賃料の1ヶ月分
 更新事務手数料：新賃料の0.5ヶ月分（税別）
 解約通知：借主からの解約は2ヶ月前

【物件設備】

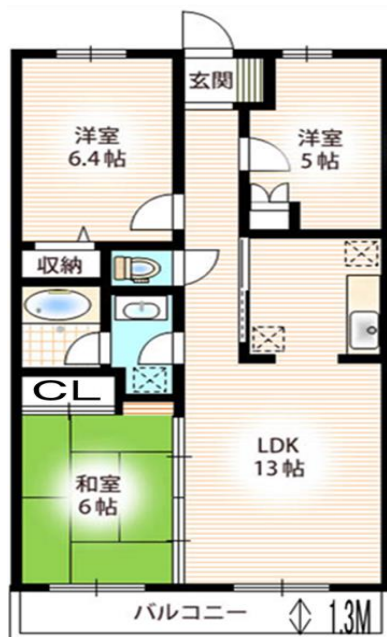
- 大型下駄箱
- 追炊き機能
- ビルトインコンロ
- 温水洗浄便座
- ウォークインクローゼット



No.25	獨協大学前駅	94,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		302
スカイツリーライン 上野駅 22分		12月中旬入居可



全室南向き☀



【物件概要】

物件名：サンパティークⅠ
 構造・規模：PC造 5階建 29世帯
 間取：3LDK
 築年数：2000年3月築
 専有面積：65.74㎡（壁式の為5%広い）
 入居時期：要確認

【条件】

礼金：なし 敷金：1ヶ月
※法人契約（上場企業）の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月
 駐車場：敷地内有 7,000円（税別）
 バイク置場：要確認
 更新料：新賃料の0.5ヶ月分
 更新事務手数料：新賃料の0.5ヶ月分（税別）
 解約通知：借主からの解約は2ヶ月前

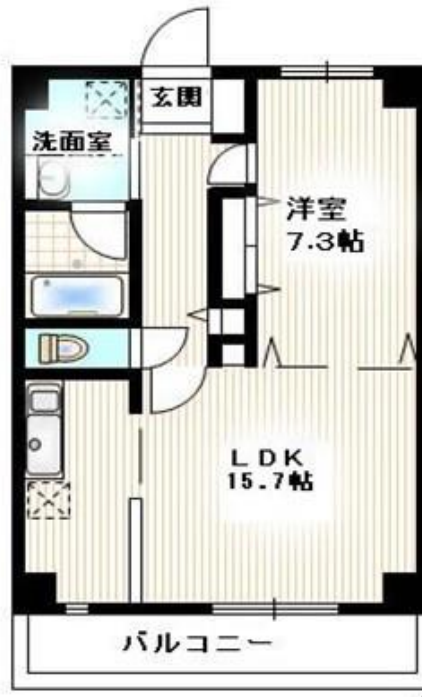
- 【設備・仕様】
- エアコン1台
 - カラーTVインターフォン
 - 給湯器
 - エレベーター1基
 - 洗面化粧台
 - 防犯カメラ
 - ウォシュレット
 - 全室収納完備
 - 追炊き付き
 - Bフレツ

住環境良好！

No.25	獨協大学前駅	82,000円～
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		401号室 1月上旬入居可
スカイツリーライン 上野駅 22分		403号室 11月下旬入居可



401号室
96,000円



403号室



401号室



403号室

住環境良好！
買い物便利！

新婚さん
ファミリーに
おすすめ！

【物件概要】

物件名	サンパティークⅢ
構造・規模	PC造 6階建 29世帯
間取り	1LDK・2LDK
建築年数	2008年3月
専有面積	401号室 59.43㎡
入居時期	401号室 2022年1/上旬

専有面積 403号室 50.96㎡

入居時期 403号室 11/下旬

【条件】

礼金	0ヶ月分	敷金	1ヶ月分
※法人契約（上場企業）の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月			
駐車場	7,000円（税別）		
バイク置	有3,000円（税別）/原付1,000円（税別）		
更新料	新賃料0.5ヶ月分		
更新事務手数料	新賃料0.5ヶ月分（税別）		
解約通	借主からの解約は2カ月前		

【設備概要】

- オートロック
- エレベーター(1基)
- 追炊き機能付バス
- カラーTVインターホン
- シャンプードレッサー
- ウォシュレット
- エアコン1台
- 給湯器
- 屋根付き駐輪場

全室
南向き



No.37	見沼代親水公園駅	71,000円
1K	日暮里舎人ライナー	管理費 4,000円
徒歩 15分		105号室
谷塚駅 自転車 7分		12月下旬入居可

【物件概要】

物件名 : グランヒルズⅡ
 構造・規模 : PC造 3階建 15世帯
 間取 : 2DK
 専有面積 : 46.05㎡ 壁式の為(5%広い)
 築年数 : 2013年7月築
 入居時期 : 12月下旬

【条件】

礼金 : 0.5ヶ月 敷金 : 1ヶ月

※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月

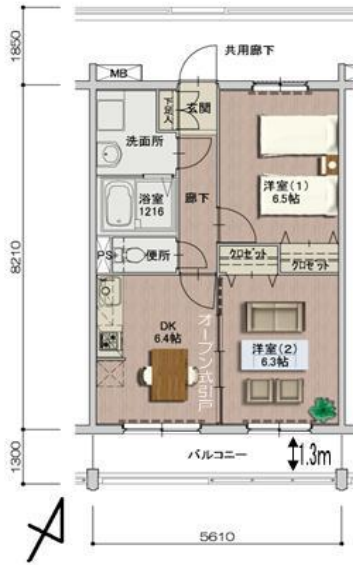
駐車場 : 敷地内1台/6,000円(税別)

バイク置場 : 有(2,000円税別) 大型可

更新料 : 新賃料の1ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前



住環境抜群！南向き角部屋
 新婚さん、カップルにおすすめ

ペット可

犬: 敷金+1カ月

猫: 敷金+2カ月



No.11	戸塚安行駅	65000円～
1DK	埼玉高速鉄道	管理費 4,000円
徒歩 7分		104・205・310
東川口駅 自転車 10分		12月上旬入居可

自然・公園多数・住環境良好!
 買い物便利な東川口駅利用可

【物件概要】

物件名 : T・フォレスト
 住所 : 川口市西立野654-3
 構造・規模 : PC造 3階建 29世帯
 築年月 : 2009年1月築
 専有面積 : 40.42㎡(壁式の為5%広い)
 空室 : 104号室 12月上旬入居可
 空室 : 205号室 12月中旬入居可
 空室 : 310号室 12月上旬入居可

【条件】

礼金 : 0ヶ月分 敷金 : 1ヶ月分

※法人契約(上場企業)の場合は保証会社不要の為、敷金2ヶ月

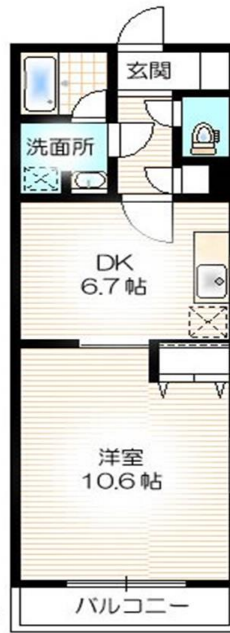
駐車場 : 6,000円(税別)

バイク置場 : 有 1,000円(税別)

更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前



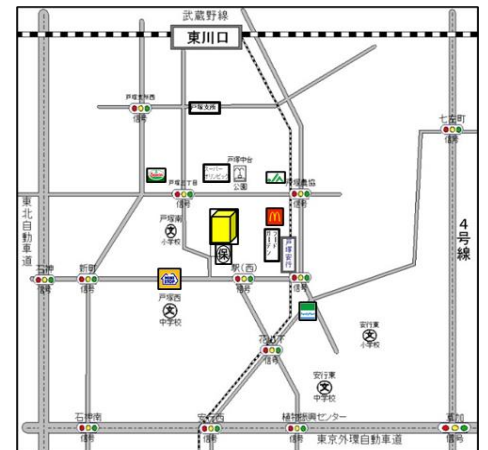
【設備・仕様】

- エアコン1台
- カラーTVインターホン
- 追炊き機能付き
- エレベーター 1基
- オートロック
- ウォシュレット
- シャブドレッシング
- 給湯器
- インターネット利用可能
- 屋根付バイク置場
- 屋根付駐輪場

ペット可

犬: 敷金+1カ月

猫: 敷金+2カ月





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	aura	火	9:00~18:30	美容院	北越谷	越谷市北越谷4-21-17	048-940-1567
4	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
5	ハリウム (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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	やさしい歯科	水・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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	IM(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
22	KOTONA	第3火	9:00~19:00	美容院	草加	草加市氷川町2104-1	048-954-8184
23	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
24	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

日本の現状と将来(人口・不動産・経済他)

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。
- ・東京圏の高騰で若年女子(20~39歳)が住めなくなり、高齢人口割合が高くなり人口減を加速している。

(二) 人口

(1) 日本の人口推移

明治初期	3,300	万人
2000年	12,500	万人
2020年	12,622	万人
2035年	11,200	万人
2050年	6,000	万人

(2)

		増加率
東京	54.9万人	4.1%
神奈川	11.4万人	1.3%
埼玉	8.0万人	1.1%
沖縄	9万人	2.4%
(増加県)	9県	

2015年~2020年

	減少率	
北海道	-2.8%	1位
福島	-4.2%	3位
青森	-5.3%	
新潟	-4.4%	2位
38都道府県が減少 (50年後平均約70%減少)		

(3) 高齢者県(2035年)

全国	33.7%
北海道	37.4%
埼玉	33.8%
東京	30.7%

(4) 国別高齢者

	2010年	2016年	2050年
日	23	28%	38.8%
米	13	-	21.4%
伊	20	-	33%

(5) 出生(日本)

1940年	(S 15年)	4人
2005年	(H 17年)	2人
2016年	(H 28年)	97万人
2030年		1人
大都市(世界・東京)		
		1人

(三) 全国特定市町村の人口推移

地域	2010年(人)	2040年(人)	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
※2021年和寒町	3,135	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	大阪・名古屋 減少中		
埼玉県越谷市	326,313	305,194	2015年東京0.8%増 流入(減少中)		
草加市	243,855	226,442	コロナで毎月1,300人以上流出		

※東京圏(東京・埼玉・千葉・神奈川)の人口は3693万人。2015年より80万8292人増加。(総人口の約30%)

※地方中核都市の人口減が激しく、全市町村の82.4%が人口減。

(1) 少子化の理由

(A)	(B)	(C)
・晩婚 + 未婚	・社会保障不安	・移民反対
・子育ては割高	・女性社会進出	・保育所
・異性とのお機会	・経済的不安	・住宅不備

(2) 家族構成

1965年	シングル	8%
2010年	シングル	33% →
2025年	シングル	40%
"	ファミリー	27% →
2025年	ファミリー	23%
(未婚)	男性3人に1人	女性5人に1人

読売新聞 H 27/8/26

(四) (北海道の人口と生活)

(1) 人口増加率

1 東神楽町	10.1%増
2 札幌市(中央区)	7.9%

(2) 人口

1 旭川	33.7万人
------	--------

(3) 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. 札文町	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(H27年度)

1. 戸田市	10.6%
2. 吉川市	6.8%
3. 浦和区	6.7%
10. 八潮市	4.5%
15. 越谷市	3.4%

(2) 人口(令和元年12月)

1. 川口市	59.2万人
3. 越谷市	34.6万人
5. 草加市	25.0万人
9. さいたま市南区	19.0万人

(平成27年度国勢調査)

(3) 外国人(令和元年)

1. 川口市	37,885人
2. 草加市	7,311人

(相続・民法改正情報)

一、法定相続情報証明制度

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。
5年間法務局保管

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を設けた。

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

①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。R2. 4/1以降。
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、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。但し譲渡では特別取り扱いあり。但し、令和2年分申告では全部必要経費となる。

十一、国外財産調書の改正があり、未提出の場合、過少申告税が課される。

十二、消費税

(2) 簡易課税制度改正(H27. 4/1以後)

(1)						
10%へ引き上げ		現行	改正	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%
①	引上げ時期変更	H29.4.1	R1.10.1	サービス業等	運輸通信業、飲食以外 不動産業	第5種50%
②	経過措置指定日	H28.10.1	H31.4.1			第6種40%
③	インボイス方式	R3.4.1	R5.10.1			

※ 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

十三、相続税

① 基礎控除(H27.1/1以後相続・遺贈より)→改正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！

十四、贈与税(孫への特例)

①	(最高税率)	(改正前)50%	(改正後)	H27.1/1以降 55%
	父母、祖父母から孫へ	一般贈与	一般贈与	直系尊属から20歳以上の者への贈与
	贈与額	贈与税	贈与税	贈与税(軽減税率)
	350万円	26万円		
	500万円	52万円		48万円
	1,300万円	370万円	360.5万円	286万円

② 相続時精算課税制度(2500万円まで非課税制度)対象者拡大(生前贈与)(H27.1/1以後)改正後→贈与者・60歳以上の者 受贈者・20歳以上の推定相続人及び孫(R4.4/1迄)

③ 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

④ 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)(R3.12月迄)

⑤ 受贈者20歳以上(所得2000万円以下)贈与者直系尊属≪住宅取得贈与非課税≫

※ 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。
〈2022年度改正〉、2023年度より相続時(贈与加算3年→10年)計画

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

十六、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 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!! |

(アツパー)

【株良質MC専任物件所在地】

専任とは・・・募集物件の案内権限あり

⑧レキシントンM北越谷
重量鉄骨造 12世帯



⑨ピラ・セラレソン
RC造 24世帯



⑩アミティピラ
RC造 35世帯



⑪T・フォレスト
RC造 28世帯



⑫越谷南パークホームズ
RC造 146の内6戸



⑬グランスタージ
RC造 25世帯



⑭新田住宅兼店舗
木造 1世帯



⑮ジャンティ
WPC造 11世帯



⑯レキシントン東大沢
WRC造 14世帯



⑰レキシントンハイム
木造 2世帯



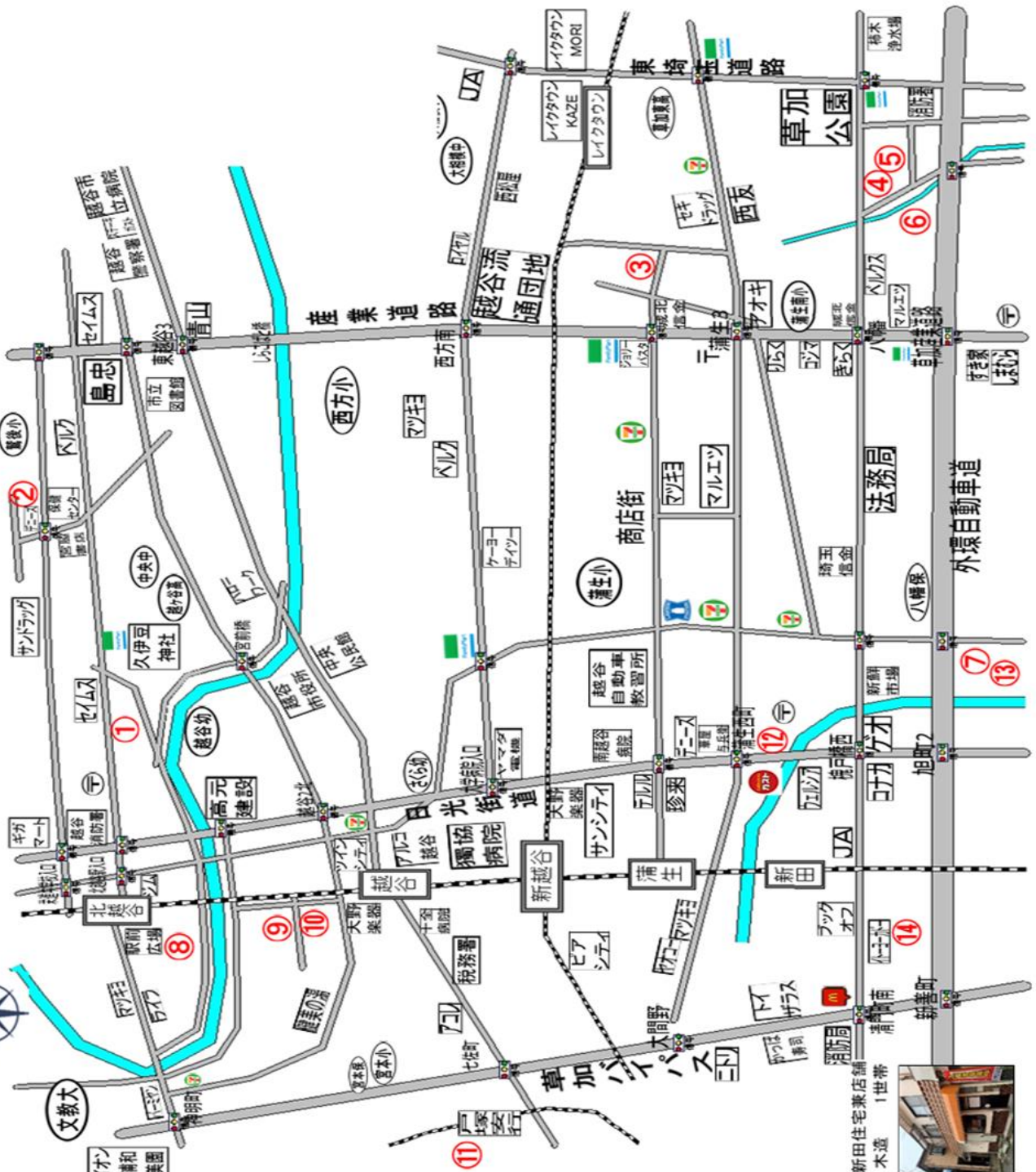
⑱ノースヒルズAoyagi
PC造 18世帯



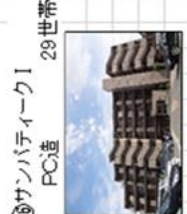
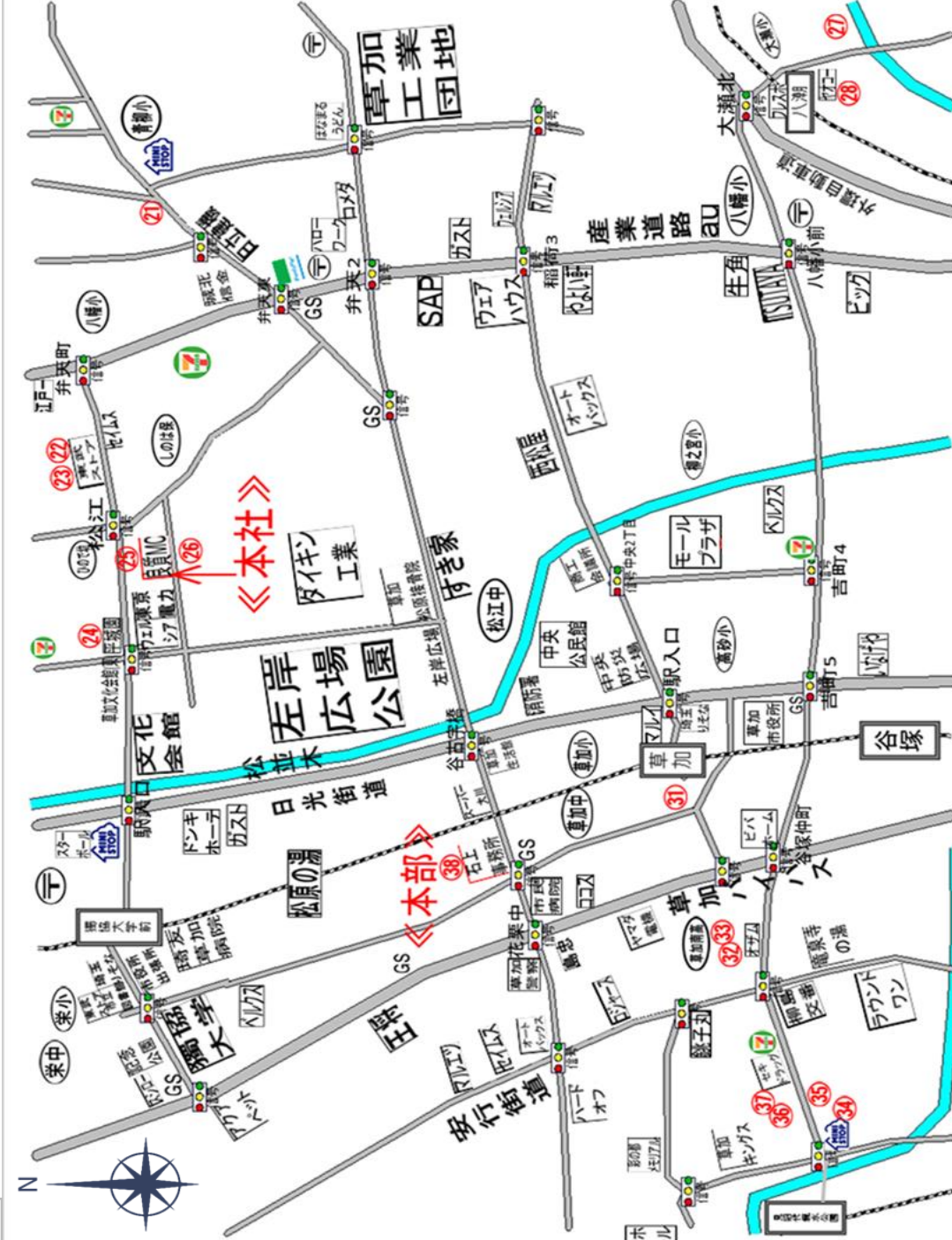
⑲サウスヒルズAoyagi
PC造 12世帯



⑳プリーメル
PC造 12世帯



(ダウンT)



アップパータウン 【環境・耐震・防火・防音・南向・管理】 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	全居室	賃料/月	駐車場相場	ベクト
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	レキシントンM 北越谷	2DK	45.16㎡	—	○	○	12	57,000～	6,000～	可
9	越谷	PC	ピラセレッツ	1LDK 2LDK	40㎡ 45㎡	○	○	○	24	72,000～ 75,000	6,500～	可
10	越谷	PC	アミチピラ	3LDK	66.15㎡	—	—	○	35	89,000～	6,500～	×
12	蒲生	RC	越谷パーク 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	1LDK	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	55.60㎡	—	○	○	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～	×
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	T・フォレスト	1DK	40.42㎡	○	○	—	29	65,000～	5,500～	可
42	NY	鉄骨 鉄筋	NVグラマシー	1K	40㎡	○	○	—	1	\$2,250	～	×
21	獨協大学前	重量鉄骨	レキシントンM M樟樹II	1K～2K	29.2～ 44㎡	○	○	○	12	52,000～	4,000～	可
22	獨協大学前	WPC	マンションA リエッタII	1K	27.78㎡ 31㎡	○	—	—	9	59,000～	6,000～	可
23	獨協大学前	PC	サンパ ティアウII	2LDK	60.5㎡	—	○	○	25	88,000～	7,000～	×
24	獨協大学前	WPC	マンションA リエッタI	1K	30.75㎡	○	—	—	12	66,000～	6,000～	可
25	獨協大学前	PC	サンパ ティアウIII	1LDK 2LDK	50.96㎡ 59.43㎡	—	○	○	29	80,000～	7,000～	×
26	獨協大学前	PC	サンパ ティアウI	3LDK	65.74㎡	—	—	○	29	89,000～	7,000～	×
38	獨協大学前	RC	レキシントン ビル	店舗	1F 100㎡	—	—	—	2	254,000～	11000～	×
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	アルパ	1K	29.05㎡	○	—	—	25	64,000～	6,000～	可
6	獨協大学前	WRC	レキシントン M樟樹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	コエー プラザA	3LDK	59.5㎡	—	○	○	20	67,000～	6,000～	可
33	谷塚	PC	コエー 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	木	パドゥーレ	1K 2DK	28.92㎡ 48.16㎡	○	○	○	6	49,000～	5,000～	×
36	谷塚	木	第一昇和荘	2K	31.4㎡	○	○	—	4	49,000～	6,000～	×
37	谷塚	WPC	グランヒルズ II	2DK	46.05㎡	○	○	○	15	71,000～	6,000～	可
41	西馬込	RC	ループル 上池谷式番 屋	2DK	41.04㎡	○	○	—	1	133,200～	—	×
43	仲六郷	RC	ループル 仲六郷式番 屋	2DK	42.35㎡	○	○	—	1	127,000～	—	×

専任管理物件の為、いつでも内覧可能！

満室物件でも先行予約可能！

(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 ④軽量鉄骨造 ⑤木造 当社の90%は①②

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！

- 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・設置の仕事が中心です。
- 当社より5～6Km圏内で、5年以上以上の経験があり、緊急対応可能で誠実な業者さんを探しております。
- 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、ご協力いただける業者さんをたくさん募集しております。
- 締め後、20～30日でお支払い。安定してお仕事いただけます。

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(3)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



優良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@ryousuitsu.com
HP: http://www.ryousuitsu.com



早期入社 社員・パート 募集！ コロナ時も 21%成長 優遇

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 (専任賃貸管理)

■PC入力と簡単補助 若手未経験税理士歓迎

①正社員 (3名～)	残業月平均 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 960円～1,000円 * 試用期間は時給956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
* PCは指導します

待遇は能力に応じて

【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)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】税理士組合国保、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

★卒業までに税理士受験取得可 ★当事務所で30年間7名合格(税理士)

子供同伴可

脱不合理的
業績安定
技術習得
高成長率

- ①店長候補【正社員】
(宅建所有者優遇) 月給 25万円～30万円
* 残業少し
- ②営業【正社員】(2名)
(ノルマなし) 月給 20万円～25万円
- ③事務・企画・PC業務
【正社員】(2名) 月給 19万円～25万円
- ④リフォーム・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)
* ②～④残業不可の方は5%減給

⑤簡単補助業務

* PCは指導します 【パート】(2名) 時給 960円 * 試用期間は 956円

※土日祝、15日、6時間以上勤務の方は50円～150円加算有

【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)

【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

週3日 1日4時間以上

平均時給
1,100円

能力に応じて

★石上グループ完全マニュアル化★ 1ヶ月以内業務習得可★ 未経験者歓迎★

コロナ感染対策実施中 宅地建物取引業 埼玉県知事(3)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

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

