

専門家による面談の窓口

ご家族様含め、あらゆる資産の相談窓口

オーナー様と次世代オーナー様、それぞれの不安を解消いたします。



ライフステージサポート

個別相談会を全国に拡大して実施しています。税務や相続、保険など、資産についての様々な疑問を専門家に相談いただけます。

事業承継サポート

オーナー様とご家族(後継者様)のみなさまを担当するレオパレス21スタッフが訪問し、ご契約の詳しい内容について説明いたします。

セカンドオピニオン相談サービス

相続や税務に関するお悩みや心配ごとはもちろんのこと、レオパレス21とは直接関係のないご質問でも大丈夫です。様々なジャンルの専門家にお気軽にご相談いただけます。

次世代オーナー会

ご家族での情報共有が難しいという声にお応えして、遠方にお住まいの後継者様向けに次世代オーナー会を主要各都市で開催しています。

オーナー様の 未来サポート

築年数が経過した物件をお持ちのオーナー様へ。
あらゆるお悩みを最適なサポートで解決いたします。

まずは、営業担当者へお問い合わせください

もしくは、お客様相談窓口(本社)へ **0120-082-991**

会社名	株式会社レオパレス21
設立	1973年8月17日
資本金	752億8,236万円
発行済株式総数	252,682,515株
上場市場	東京証券取引所 市場第一部(2004年3月25日)
事業内容	アパート・マンション・住宅等の建築・賃貸管理及び販売、リゾート施設の開発・運営、ホテル事業、ブロードバンド通信事業、介護事業、他
従業員	連結7,778名、単体6,549名(2017年12月31日現在)
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許(10)第2846号
建築工事業許可	国土交通大臣許可(特-25)第11502号
土木工事業許可	国土交通大臣許可(特-25)第11502号
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第36122号
不動産特定共同事業者許可	金融庁長官・国土交通大臣許可 第85号
賃貸住宅管理業者登録制度	国土交通大臣(1)第4726号

貸金業登録	関東財務局長登録(11)第00581号
加盟団体	一般社団法人全国住宅産業協会 日本貸金業協会 社団法人プレハブ建築協会 株式会社シー・アイ・シー 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会
関係会社	(株)レオパレス・リーシング、プラザ賃貸管理保証(株)、あすか少額短期保険(株)、(株)レオパレス・スマイル、LEOPALACE GUAM CORPORATION、レオパレス21ビジネスコンサルティング(上海)有限公司、(株)レオパレス・パワー、ウリレオPMC(株)、Leopalace21(Thailand) CO., LTD.、LEOPALACE21 VIETNAM CO., LTD.、Leopalace21(Cambodia) Co., Ltd.、LEOPALACE21 PHILIPPINES INC.、PT. Leopalace Duasatu Realty、Leopalace21 Singapore Pte. Ltd.、(株)アズ・ライフケア、(株)ウイングメイト、(株)もりぞう、ライフリビング(株)、エンプラス(株)



築年数が経った 物件ならではの悩みございませんか？

不動産事業を開始したときには、予想もしていなかったお悩みを抱えている
オーナー様はいらっしゃいませんか？
建物に関することはもちろん、様々なお悩みをまずはレオパレス21にお聞かせ
ください。

節税効果が減少。

何か対策を考えないと…。

建物は古くなってきたけれど…

**アパート事業は
まだまだ続けたい！**

修繕費用は
今後どれくらい
かかる？

相続に備えて
資産整理をして
おきたい！

レオパレス21の
賃貸借契約が
終わったら
どうなるの？

アパートよりも…
**自宅の老朽化が
気になる…。**

**老朽化した物件を
どうすればいい？**

子供たちに
**事業を承継
したい！**

入居者が減少。
何か良い
活用方法はない？



レオパレス21に
お任せください。

専門家による面談・ご相談から、 ご家族様全員が納得する 未来を実現します。

オーナー様のお悩みをお聞かせいただいた後は、
ご家族の状況、人口推移や事業にかかるコストなどの賃貸市場動向も鑑みて、
私たちが様々な角度から検証し、解決方法をご紹介します。



是非
お聞かせ
ください。

まず「4つの状況」を確認し、
専門家による面談・ご相談をします。

その1. オーナー様の状況

- 先代が相続対策で建築したが、相続が完了し、当初の目的は果たせた。
- 今後は自分の相続対策が必要。
- 老後資金として現金収入を確保したい。
- 元気なうちに次の世代へ引き継ぎたい。



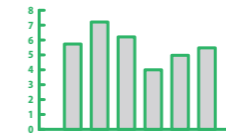
その2. 建物と管理の状況

- メンテナンス・営繕の実績状況はどうか。
- このままでより長く家賃収入を上げていけるか。
- 設備や間取りの変更が必要か。
- IoT化など、今後の不動産に必要な条件は何か。



その3. 市場の状況

- 街の開発が進み、建築当初と環境が変わった。
- 所有不動産の地価が上がった。
- コンビニやレストランなど、商業施設が周囲に増えた。
- アパートの継続活用と違う業態での活用とは、どちらが良いのか。



その4. 税務環境の状況

- 減価償却が終わり、所得が増えたので対策が必要。
- 法改正により、以前は不要だった相続税がかかるようになった。
- 現状の節税対策は現在の税制に合っているか。



専門家による面談・ご相談



レオパレス21のご提案 (未来サポート)

アパート経営の
ご継続

業態や用途の
変更

ご売却・買換え

レオパレス21の未来サポート

レオパレス21では、
オーナー様ごとのお悩みに合わせて、
様々な解決策のご提案を行います。

オーナー様のお悩みが
解消されました！



なるほど！
こんな方法も
あるんですね。

[アパート経営のご継続]

Case 1 既存物件の借上げ継続

「現状レオパレス21の家賃収入が年金以外の収入として非常に重要であり、出来る限り長期間経営できるアパートとして存続させたい。」というお話をいただきました。物件の立地もよく、入居も安定しており、建物の修繕も定期的を実施されていて、建物の状態が非常によいことから、引き続き契約の更新をしていただきました。オーナー様の私的年金につながる解決策となりました。



ポイント
エリアの市場性と共に、外壁などのメンテナンスがよいことが、継続的な賃貸経営につながります。

[業態や用途の変更]

Case 2 リノベーションによる入居者確保

「築25年が経過し、銀行借入れや減価償却も終わり、所得税の対策が必要だが、余剰資金もなく大きな借入れをおこすには抵抗がある。借上げ継続の方向で考えたい。」というご相談から、借入れは極力抑えて所得税対策にもなるように、1室をコインランドリーにリノベーションしました。物件価値が向上し入居者確保につながるため、借上げ契約の更新をしていただきました。



ポイント
土地の魅力や将来性に合わせた業態変更をすることで、物件の価値が高まり、入居者確保につながります。

正しい専門家を選ぶメリット

お医者様にも専門の診療科目があるように、税理士にも様々な税法の中で得意・不得意の分野がございます。賃貸マンションをご所有するオーナー様からのご相談を検討するには、不動産関連の法令はもちろん、個人の所得税や将来の相続税といった、横断的な知識や経験が必要になってきます。また、マンションの管理や所有を会社にしたほうが良いかの検討には法人税も絡んできます。様々な面から検討し、オーナー様の財産を一緒に守っていただける専門家を選びましょう。

税理士 戸島 潤史氏(ペンデル税理士法人)



[ご売却・買換え]

Case 3 既存物件を売却し現金化

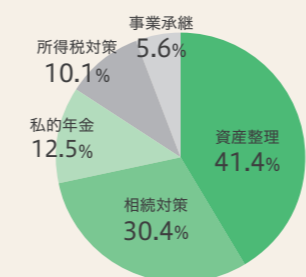
築26年の物件を所有するオーナー様より「相続に備え資産を整理し現金化していきたい。」とご相談を受けました。建物も古くなり、本当に売却出来るか不安に思われていましたが、26年間平均して入居状況もよかったため、借上げ付き中古アパートとして、購入希望オーナー様へご紹介のお手伝いをさせていただきました。オーナー様はもとより、次世代の方からも金銭面の不安が減ったと喜ばれました。

Case 4 既存物件を売却、新たに土地を購入しアパート建築

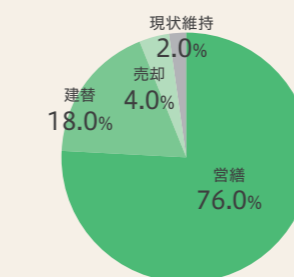
「築23年が経過し、建物の減価償却期間が終わり、所得税を軽減させたい。」というご相談がありました。もともと購入した土地であり、売却にも抵抗がないということから、中古アパートとして売却する仲介を当社で行い、新たに資産価値が高く、賃貸需要の多い土地をご紹介させていただきました。新たな土地でアパートを建築し、所得税対策として引き続き賃貸経営を継続していただきました。

ポイント 古い物件のためオーナー様は不安に思われていましたが、売却ができ、オーナー様にもご納得いただきました。

オーナー様のご相談内容 ご相談後の解決方法



オーナー様のご相談内容は、資産整理が約40%となりました。その他、相続税や私的年金などの課題がありました。



これまで34件の課題解決となりました。物件の営繕修理を行ったものが、約8割を占めています。その他、建替えや売却などがあります。



オーナー様の声
神奈川県横浜市
関口様

今ある父の財産を減らすことなく相続し、引き続き知恵を教えていただきました。平成7年に建築した物件の減価償却も終わり、増税になりどうしようか考えていた中、社員の方の熱心な思いと今まで22年間のお付き合いを通じ、平成29年9月に建替えをすることになりました。益々の貴社の発展をお祈りします。