

三方よし

SANPOU
YOSHI

宅建合格
過去最多**12**名!!
営業職
保有率**85**%

不動産屋がここまでやるか

エスエストラストの三方よしがりリニューアル！年のはじめの特別号です

SPECIAL

不動産オーナーさまの資産活用をサポート

本当にあった大節税の話！

TOPICS

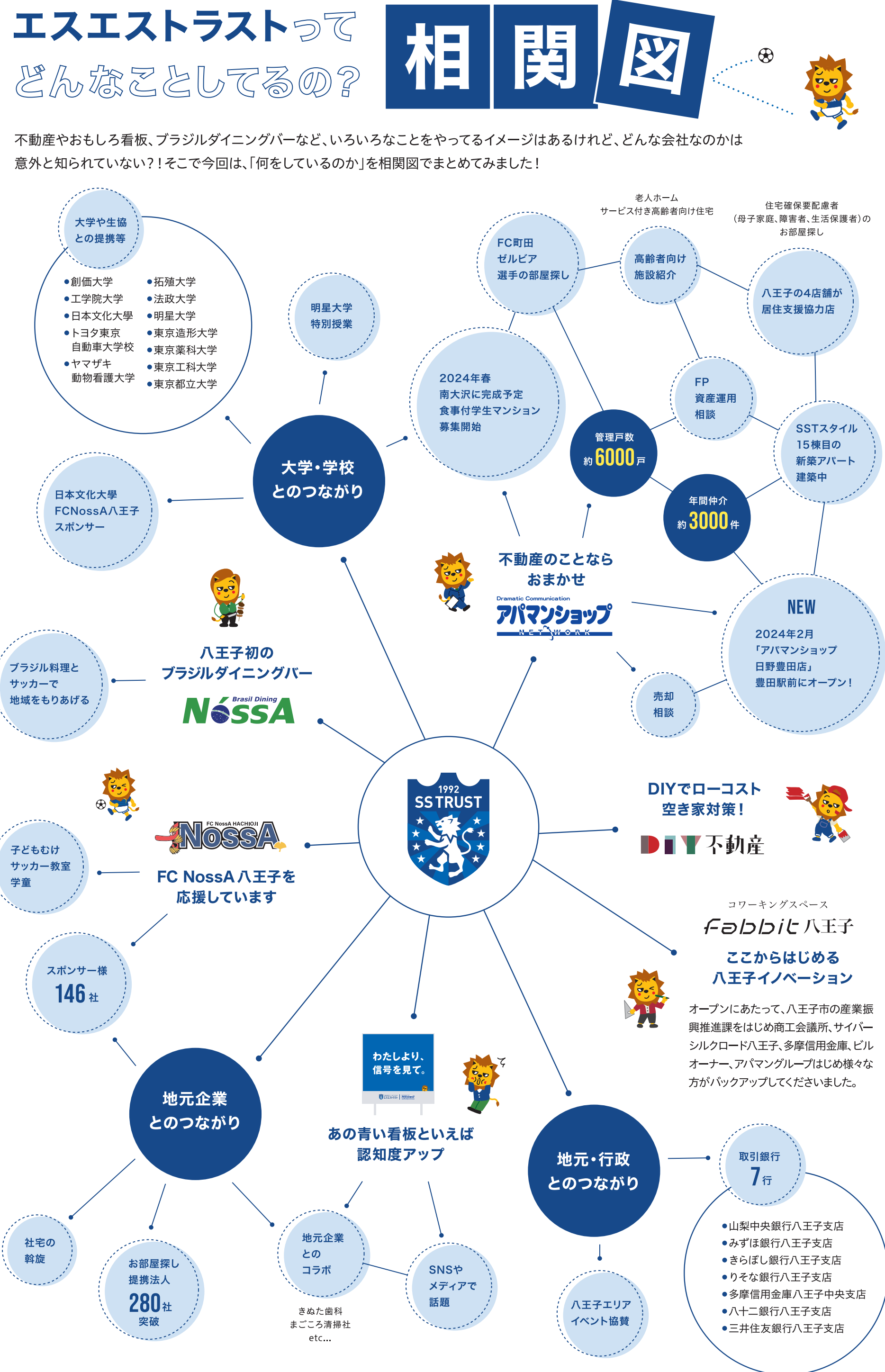
- エスエストラストの取り組み関連図
- 累計64箇所！すべて公開 おもしろ看板
- アパート建ててます！アパート売りませんか？
- 東京都3部優勝・昇格！FC NossA八王子



不動産屋がここまでやるか
エスエストラスト

Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

代表取締役 **杉本 浩司**



アパート 建ててます

エスエストラストがアパートを建てていることを知っていましたか？その数なんと10棟以上！
不動産屋だからこそ提供できる独自の強みをご紹介します。

不動産屋が建てるアパートの強み

ニーズから逆算したデザイン

お部屋のデザインは、年間来店6,000人のお客様を対応する当社スタッフが担当。借り手のニーズを的確に反映いたします。

コストの透明化

建築諸費用は下請価格からすべて公開。適正価格でご提案いたします。また、過去事例の費用を閲覧いただくことも可能です。

お客様にあった銀行の紹介

アパート建築における資金面の問題も丁寧にサポート。当社は7行の銀行と提携しているため、お客様にあった銀行をご紹介しますことができます。

地元一筋30年の圧倒的知見

八王子・日野・多摩エリアの暮らしや住宅事情を知りつくしている当社。どんな立地でも入居者のニーズに合った魅力的な物件に仕上げます。

満室ノウハウの共有

不動産屋だからこそ知っている満室ノウハウがあります。当社が培ってきた成功事例は惜しみなく共有しますので、ぜひ参考にしてください。

お金のプロとの相談

ファイナンシャルプランナーと連携しているため、お金のプロと一緒に資産状況を確認しながら、アパートを建てるべきかどうか見極めることが可能です。

アパートを建てたオーナー様



元FC町田ゼルビア
鄭大世選手
2棟

・MESSAGE

エスエストラストには現役時代の家探しでお世話になり、そこからの付き合いです。現在所有している賃貸アパートは、引退後に安定的な収入を確保するために購入しました。ただ、私は仕事で国内外を行き来することが多いので、管理等はすべてお任せしています。エスエストラストは入居者需要や賃料査定などの賃貸市場をしっかり把握されているので、信頼できるんですね。実際、満室経営が継続できている。今後もお任せしていきたいと思っています。



鶴野 様
2棟

・MESSAGE

2棟賃貸アパートを新築で建て、管理・募集をエスエストラストにお任せしています。賃貸事業を始める際は、本当にお客さんが集まるのか不安でしたが、ありがたいことに現在は満室。エスエストラストが管理する物件は入居率が高いと聞いていたので、予想通りで安心しました。また、入居者からの問い合わせにも迅速に対応してくれるんですね。そのおかげで、私は賃貸事業に時間をとられることなく、本業に集中できるので大変助かっています。



新築事例 創価大徒歩6分の学生向け賃貸

28部屋のワンルームが 完成前に満室！キャンセル待ちに

NossA谷野町

POINT.1 創価大卒業生のスタッフがデザイン

POINT.2 学生好みの内装と最新の設備に！



資料・費用
公開中

NEW 谷野町、西八王子

完成見学会 3月予定

事前申込み受付中

不動産コンサルティング部
TEL 042-644-6680

フォームから
お問合せ



アパート 売りませんか？

「借り手が見つからない」「毎回の原状回復費用が高い」そんな不動産をお持ちではありませんか？
資産整理でお困りなら、当社が買い取ることも可能です。悩まれているオーナー様はぜひご相談ください。

例えば実際にあった物件

八王子駅から
徒歩23分

築年数
37年

26部屋中
20部屋
空室

3点ユニット
反響ゼロ



BUY

エスエストラストへ売却

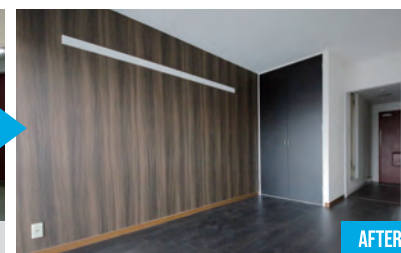
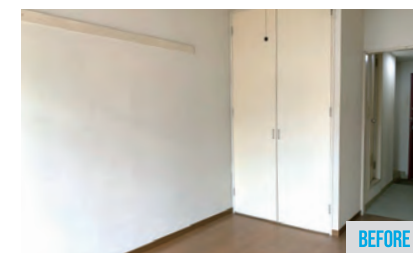
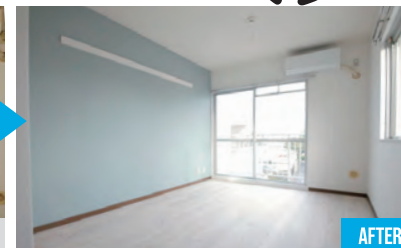
リフォームして… 閑散期（9・10・11月） 3ヶ月で満室に！

仲介の現場スタッフたちが考案！ 部屋ごとに異なるコンセプトで大胆にリフォーム

POINT.1 お客様を知る仲介現場のスタッフが考案

POINT.2 同じ建物で多彩な内装があるから案内時の成約率がアップ

POINT.3 実際のリフォーム例や施工費用は資料で公開中



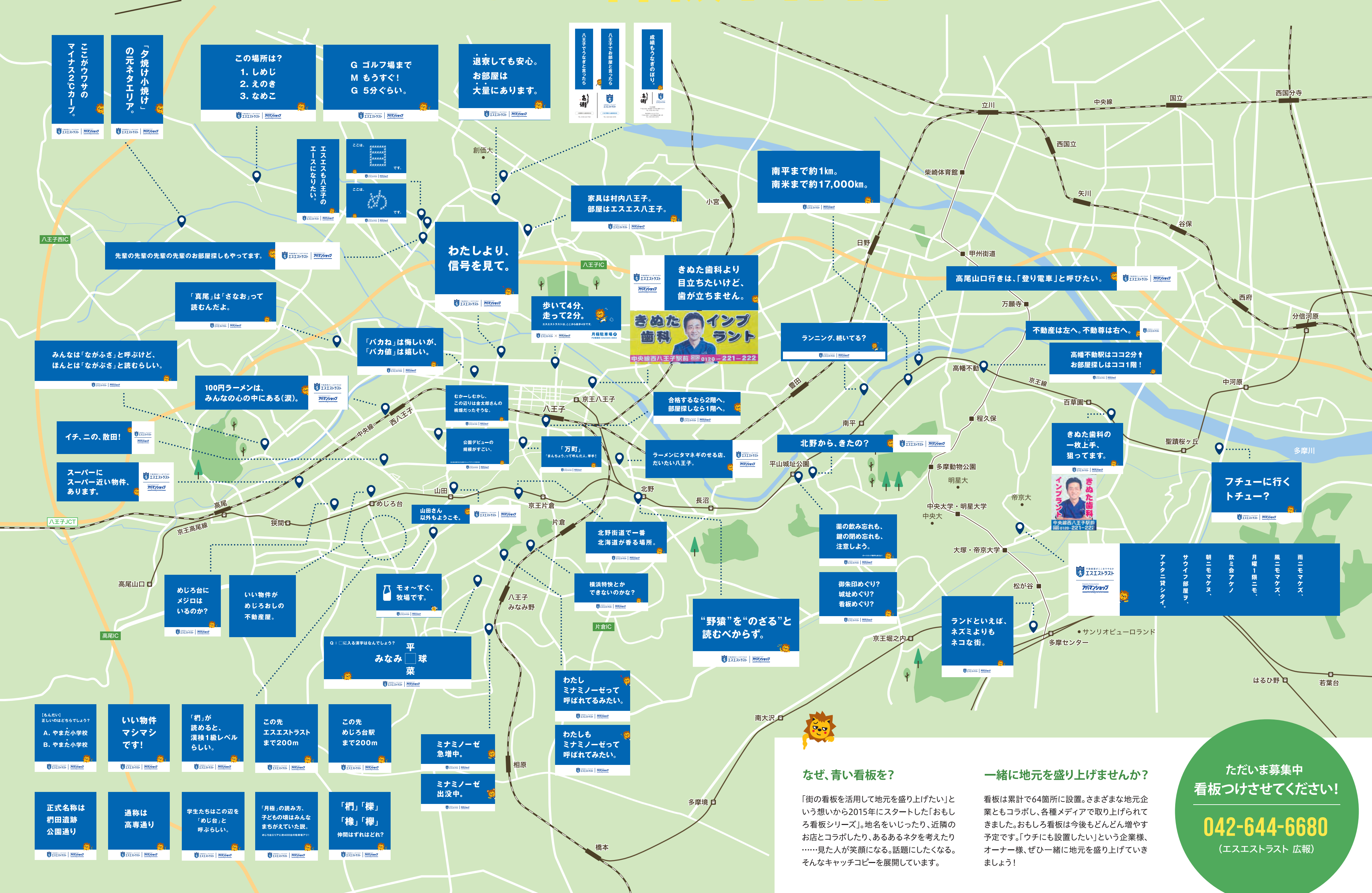
コストを含め
具体的に
載せています



資料・費用
公開中



おもしろ看板MAP



(エスエストラスト 広報)

本当にあった！

“大節税”の話

まるっと大公開します！

不動産オーナーがかかえる税金・相続問題を
ファイナンシャルプランナーと一緒に解決！

成果

！

所得税、住民税、事業税

毎年600万円節税

！

相続税対策により

2億5千万円節税

！

収支改善により

手取り月70万円UP

その他にも様々な良い成果が生まれています

- ご家族内での問題意識の統一
 - オーナー様ご本人とご子息の協力関係を確立
 - 賃貸業が家業から事業に転換
- 資産管理法人の活用による税務対策と事業の確立
 - 銀行や管理会社、税理士、弁護士など、取引先との関係の深化
 - 事後対策から事前対策へと危機管理能力が改善

状況と問題点

所有している物件の築年数が古く、大規模修繕などが控えている

資産管理の対策や工夫を計画的におこなったことがない

地域の本家であり盟主でもあるため、まわりにアドバイスできる人がいない

子どもに継いでほしいと思っているが親子関係が良くなく、うまく話せない

そもそも「何が相続対策になるのか」がわかっていない

現金がないため、銀行から運転資金を借り、その資金で税金を払っている

昔、法人を設立したが、休眠状態に近くほとんど機能していない

税金が高いと感じるが、どのような対策をすべきなのかわからない

さまざまな取引先が、いろいろなことを好き放題言ってくる（遺言信託契約締結済み）

氏子、檀家、農業委員会、消防団、選挙応援など地域の役員業務が多く家のことが後回し

プロフィール

本人76歳

妻71歳

子43歳

全体資産 15億

…所有不動産

自宅・倉庫 1000㎡ マンション 2棟 ①1600㎡ ②900㎡
（面積は土地のみ記載） アパート 3棟 ①400㎡ ②300㎡ ③150㎡ 駐車場 3か所 ①500㎡ ②400㎡ ③400㎡

…その他資産

現金・預金 300万 / 生命保険 多数（40契約） / 休眠法人（自社株式 評価はぼなし）

…借入

合計3.0億（賃貸住宅建築資金 2.5億 / 運転資金 0.5億）

記事を書いている人

菊池 暁

JNI Bank株式会社 代表取締役

「住まい」と「お金」の相談窓口 スマド®

住まいとお金の相談窓口

スマド®

「人に役立つ資産形成の専門家」

独立系FPコンサルティング事務所として、2018年より、年間1000件のお客様にライフプランニングや資産形成の助言、節税方法のご提案や保険提案を行なっております。中でも、不動産オーナー様への相続・事業承継対策は業界20年以上の実績があり得意とする分野です。税理士や司法書士などの士業連携も豊富で、対策の立案から実行支援まで幅広く活動しております。また、JNI Bank（株）の代表取締役としてベンチャー企業の経営を担い、他業種とのアライアンスや社員の育成、組織構築も行っています。評論家ではない、実践的な事業展開を大切にしています。

解決策

① 問題点の整理

現在の状況をヒアリングし、税金や物件情報、借り入れ内容を整理。さらに、銀行、保険会社、建築会社などとの関係性を確認しました。

② 相続税の試算

必要書類（謄本、公図、固定資産、税評価証明、残高証明、保険証券など）を収集後、総資産15億円、相続税6億円の試算結果が明らかに。

④ 既存法人の活用を提案

資産管理法人シミュレーションをおこない毎年の所得税等削減効果見込みが600万円と算出。また、ご子息を説得し、経営に携わってもらえる状態へ。

⑤ 資産管理法人の経営実行サポート

経営体制を整備（定款の追加、決算期の変更、ご子息の役員登記、株主の変更、議事録の準備）した上で、一部物件の売却やサブリース契約などをおこない、資産管理を最適化しました。さらに、管理会社との契約名義変更や銀行との交渉を実施。税理士変更も実施し、役員報酬などの経費を明確化していきます。

⑥ 生命保険の整理および必要な保障の確保

段ボール2箱分の書類を1冊のファイルにまとめ、ご本人たちも把握しきれなかった保険内容を整理。40件あった保険を10件まで厳選し、月々のキャッシュフローを20万円改善しました。また、本来必要なはずの相続税非課税枠を確保できる保険がなかったため、商品選びから加入手続きまでをサポート。所有物件の火災保険も見直し、支払保険料を下げながら補償を強化しました。

⑦ キャッシュフローの計算と対策案の検証

収支バランスを検証した結果、支出が多いことが明らかに。将来の資金予測から対策を検討し、借入返済削減、所得税節税、土地売却、不要保険解約、取引先との姿勢修正などを実施。ご子息に協力いただき、銀行口座を一元管理することで収支を確認できる環境をつくりました。また、ふるさと納税や共済などの制度を活用した節税にも取り組んでいます。

⑧ 低活用土地の売却

キャッシュフロー改善の最善策として固定資産（不動産）を現金化することを決断。借入金の繰り上げ返済を通じて、支出を減少させることで、借り入れを繰り返す体質を改善しました。また、売却に伴う経費計算や資金の適切な割り振りにより、月々のキャッシュフローが70万円改善しました。

⑨ 相続対策の実施

立案した対策をひとつずつ丁寧に実行しました。一例として、配偶者贈与を実施。測量をおこない、奥様が自宅の一部を所有するだけで相続税を800万円削減しました。土地の按分割合や諸経費の計算、登記申請もサポートしています。実行後、トータルの節税効果は2億5千万円を超えました。（試算ベース）

⑩ 取引先と関係改善

資産管理を効率化するために、管理会社を1社に集約。業務責任と意思疎通を明確にしたことで、運転資金を借り入れる必要がなくなり、銀行への依存を減らすことができました。さらに、遺言信託契約を見直し、遺言を書き換えることで解約。遺産管理を最適化しました。

⑪ 新たな収益不動産の購入

資産分散と節税効果を狙い、都心のマンションを1棟購入しました。物件の選定から契約、購入後の入居者募集や管理までをトータルにサポート。顧問弁護士へ事業スキームのチェックも行い、お墨付きをもらった状態で優良物件を購入することに成功しました。劇的に相続税を圧縮させる一方で、借入を返済してもしっかりと手残りが出る収支を実現しています。

FPからのコメント

“大節税”成功の秘訣は、管理会社が築いたオーナー様との信頼関係。

税金や相続など「お金の話」をするには、信頼関係が欠かせません。今回紹介した例では、当初、信頼関係が築けていなかったため話が前に進まず難航していました。その状況を変えてくれたのが、管理会社です。定期的に顔を合わせ、状況を深く知っている担当者が加わったことで、オーナー様は安心されたご様子。そこからは順調に話が進み、節税の実行スピードも加速しました。私たちがどんなに良い提案をしても、受け入れてもらえなければ意味がありません。本件は管理会社が築いてきた信頼関係があったからこそ、十分な節税対策を実現できました。

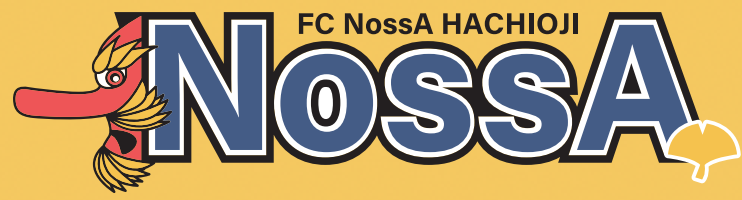
不動産のこと
資産について
悩んでいる方

オーナーさま個別無料相談 承ります

TEL 042-644-6680

エスエストラスト 不動産コンサルティング部（担当：前山）

フォームからお問合わせ



「ぼくらの八王子」を盛り上げ、市民から愛されるJリーグクラブを本気で目指します！

東京都3部優勝・昇格！みなさまへのありがとう！！

第57回東京都社会人サッカー連盟3部リーグにて、FC NossA八王子は10戦全勝し優勝しました。さらに、来季より2部リーグへの昇格も決定！最終戦では200人を超えるスポンサー・サポーターの皆さまが駆けつけてくださいました。応援してくださった方々、声援ありがとうございました。



監督 土屋 征夫

リーグ功労選手賞受賞
リーグ580試合出場

MESSAGE

シーズン優勝を果たし、2部リーグへ昇格できたのは、選手やチーム関係者の努力はもちろん、応援してくださった地域のみなさまや各スポンサー様のおかげです。来季から始まる2部リーグで勝ち抜くためにも、新しい選手を募りつつ、より一層チームを強化し、一体感を持って挑んでいきたいと思ひます。



地域の子どもたちへの取り組み

FC NossA八王子はサッカースクール等を開催し、八王子エリアにお住まいの子どもやそのご家族と交流する取り組みをおこなっています。そうした活動を通して、子どもたちの未来をサッカーで元気にしていきます。

● FC NossA八王子サッカースクール

イトーヨーカード南大沢店様の屋上にて、幼児から小学生を対象としたサッカースクールを開校。指導にあたるのは、元JリーガーやACLチャンピオンフィジカルコーチ。運動神経を鍛えるコーディネーショントレーニングを組み合わせた、トップレベルのサッカートレーニングをおこなっています。



● 学童

土屋征夫監督が八王子市内の30校以上の学童保育所に訪問し、児童(小学生1～3年生)向けのサッカー教室を開催。2022年10月にスタートし、2023年度も継続して活動しています。



● 日本文化大学「柏樹祭」ニチブンサッカーフェスティバル

八王子出身の元Jリーガーで、現在は日本文化大学の専任講師である新井辰也氏のゼミが、学園祭にてサッカーフェスティバルを主催。八王子市内の小学1～4年生を対象にサッカーを教えています。



● 明治安田生命八王子支社PRESENTS小学生サッカー教室

FC NossA八王子のオフィシャルスポンサーである明治安田生命八王子支社様と共同でサッカー教室を開催。社会貢献活動の一環として、地域の子どもたちにサッカーを教えています。



146

スポンサー様
感謝



京西電機株式会社



HOUSE CLINIC



西友建設株式会社
SEIYU KENSETSU CO.,LTD.

COSMO

明治安田生命

全国賃貸管理ビジネス協会

DalPonte

ユニオン環境

タイタ

吉野化成

CLEAN

CHIZURU

山本 芳彦

もっと自由に、
EYNC MEDIA

PiPi-VISION

RESIDENTIAL
INTERNET

日本文化大学

MURATA

ALM

Fabbitt 八王子

久保田鉄鋼株式会社

フロンティア建設

Jutaku Kouei

SEKIAOI

まじろ

有限会社 エノデン

Ready mixed concrete
SANA O
CONCRETE

ITC ITELECOM

ALPS

ELICY

NossA

イシイストラスト

アイビエス

ASAHI

株式会社クエア

⚽ ボール協賛



山梨中央銀行 八王子支店 様

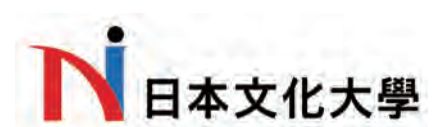


みずほ銀行 八王子法人部 様

その他
各銀行様より
協賛頂いて
おります

アパートを建てたいオーナー様へ銀行をご紹介します

🎓 大学協賛



オフィシャルスポンサーの日本文化大学様より、練習会場のグラウンドをお借りしています。

学生のお部屋探しをおこなっています



【プラチナ】医療法人財団興和会 右田病院／CREAP株式会社／あんしん保証株式会社／株式会社アサワクリオネス／株式会社器商会／株式会社環境管理センター／株式会社クレア／株式会社相武企業／株式会社ミナカミ／株式会社山口電気工事／株式会社リターン／株式会社リベス／東京土地建物株式会社／トモ保険サービス株式会社／日本住宅株式会社 東京支店／富士プリント工業株式会社／医療法人A1 あい歯科クリニック／株式会社テック／株式会社セルディビジョン／株式会社トードインターナショナル／野田建設工業株式会社／株式会社渡辺オイスター研究所／株式会社三恵建設／株式会社完山金属／株式会社山六／【ゴールド】NPO法人はちぶる／株式会社YSK／株式会社インスパイア／株式会社クロバー企画／株式会社コムネット／株式会社島田電機製作所／株式会社濱田工業／株式会社ヒューマンライフ／株式会社松村地所／株式会社屋代モータース／司法書士法人足立事務所／社会福祉法人鶴見会／有限会社高尾製作所／社会福祉法人親和会 小松原園／株式会社グローバルトラストネットワークス／株式会社八木製作所／株式会社プライムホーム／株式会社サン・インテリア／武蔵産業株式会社

【シルバー】石橋 薫／株式会社イナミツ印刷／株式会社エヌエス／株式会社高尾輸送サービス／株式会社中村製材所／株式会社日商平野／株式会社ブルマンズ／株式会社望月製本所／株式会社ワタナベホイスサービス／下島調剤薬局／Dog Hutte／ファミリーレンタリース株式会社／有限会社小沢製作所／有限会社小池製作所／有限会社高橋設備工業所／有限会社長岡商店／有限会社和多屋／若槻会計事務所／渡邊 渉／石井健一税理士事務所／株式会社インテリアあいら／株式会社リースキン西東京／株式会社金子電気商会／有限会社はなぶさハウジング／宮田学税理士事務所／有限会社原田工務店／株式会社小松急送／萩原誠司税理士事務所／株式会社不二電業社／萱沼会計事務所／ボンダカーズ八王子東
【ブロンズ】大塚 正浩／大村 正道／松原 正則／北島 秀訓／北島 祥匡／小泉 強／白須 昇／高野 広行／塚田 泰弘／山崎 啓介／石田 宗大／朝比奈 智／土肥 敏／波田野 匡章／大竹 俊輔／園田 仁



- | | |
|---|--|
| 1 本社
〒192-0081 八王子市横山町3-12 SOUKI.BLDG2 2F・5F | 6 アパマンショップ日野豊田店
〒191-0062 日野市多摩平2-3-3 ティサージュ豊田駅前 1F |
| 2 アパマンショップ八王子駅前店
〒192-0081 八王子市横山町3-12 SOUKI.BLDG2 1F | 7 アパマンショップ高幡不動駅前店
〒191-0031 日野市高幡1004-6 タウンフレッチェ高幡1F |
| 3 アパマンショップ八王子駅南口店
〒192-0904 八王子市子安町4-10-12 たしろビル1F | 8 アパマンショップ聖蹟桜ヶ丘店
〒206-0011 多摩市関戸2-39-16 センチュリーコート1F |
| 4 アパマンショップ西八王子店
〒193-0832 八王子市散田町3-1-1 登志ビル1F | 9 アパマンショップ多摩センター店
〒206-0034 多摩市鶴牧1-1-1 KAKUビル1F |
| 5 アパマンショップめじろ台店
〒193-0833 八王子市めじろ台1-9-1 | 10 fabbit八王子
〒192-0046 八王子市明神町3-20-5 エイトビル3F |



不動産屋がここまでやるか
エスエストラスト



賃貸管理等のご相談・お問合せは不動産コンサルティング部まで

不動産コンサルティング部 TEL **042-644-6680** (担当：前山・新庄)

株式会社エスエストラスト 〒192-0081 八王子市横山町3-12 SOUKI.BLDG2

宅地建物取引業／東京都知事(7)第63915号
賃貸住宅管理業／国土交通大臣(02)第002488号
建設業／東京都知事(般-28)第104218号
電気通信事業／届出番号 A-21-10888

宅地建物取引士 55名(営業職保有率85%)
賃貸不動産経営管理士 26名

相続支援コンサルタント 20名
公認不動産コンサルティングマスター 1名

SNS

instagram
@ss.trust



facebook



youtube



WEB

<https://www.ss-trust.co.jp/>