

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE



アパマンショップ 全国大会開催

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

賃貸住宅仲介業店舗数[※]



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

※ 2021年11月12日時点 1,043店舗 主要9事業者における店舗数。

直営店舗とフランチャイズチェーン加盟店店舗の合計値、海外及び契約店舗含む。契約店舗とは、出店が確定している店舗、出店準備中店舗含む。(日本マーケティングリサーチ機構調べ)

巻頭特集

第23回

アパマンショップ 全国大会開催！

4

大家さんに選ばれる理由

- ①アパマンショップは最先端のクラウドシステムでサポート致します。
- ②賃貸住宅修繕共済を活用して、将来の建物修繕費用の不安を解消。

16

高橋塾 究極の個人年金の作り方!

お金持ち大家さんへの道

第169回 アパート2棟と自宅を購入して
余裕の老後生活

18



focus

成約率が格段に上がる!最強空室対策

第101回 高利回りで安定経営を実現決まる物件を格安入手② 監修/浦田健

20



study

連載 財産を減らさない相続対策

第24回 最初の相続で共有。あとから分けるには税金がかかる!
解説/曾根恵子

22

5分で分かる身近な税制の話

第131回 解説/山田毅志

25

失敗しない株式相場の読み方

第131回 解説/佐藤譲

27



question

賃貸経営の「困った」「どうしよう?」を解決
「賃貸経営」一問一答

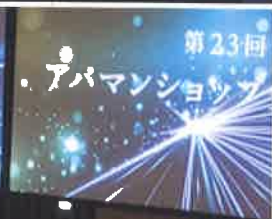
30

→ グローバルオーナーズのホームページ

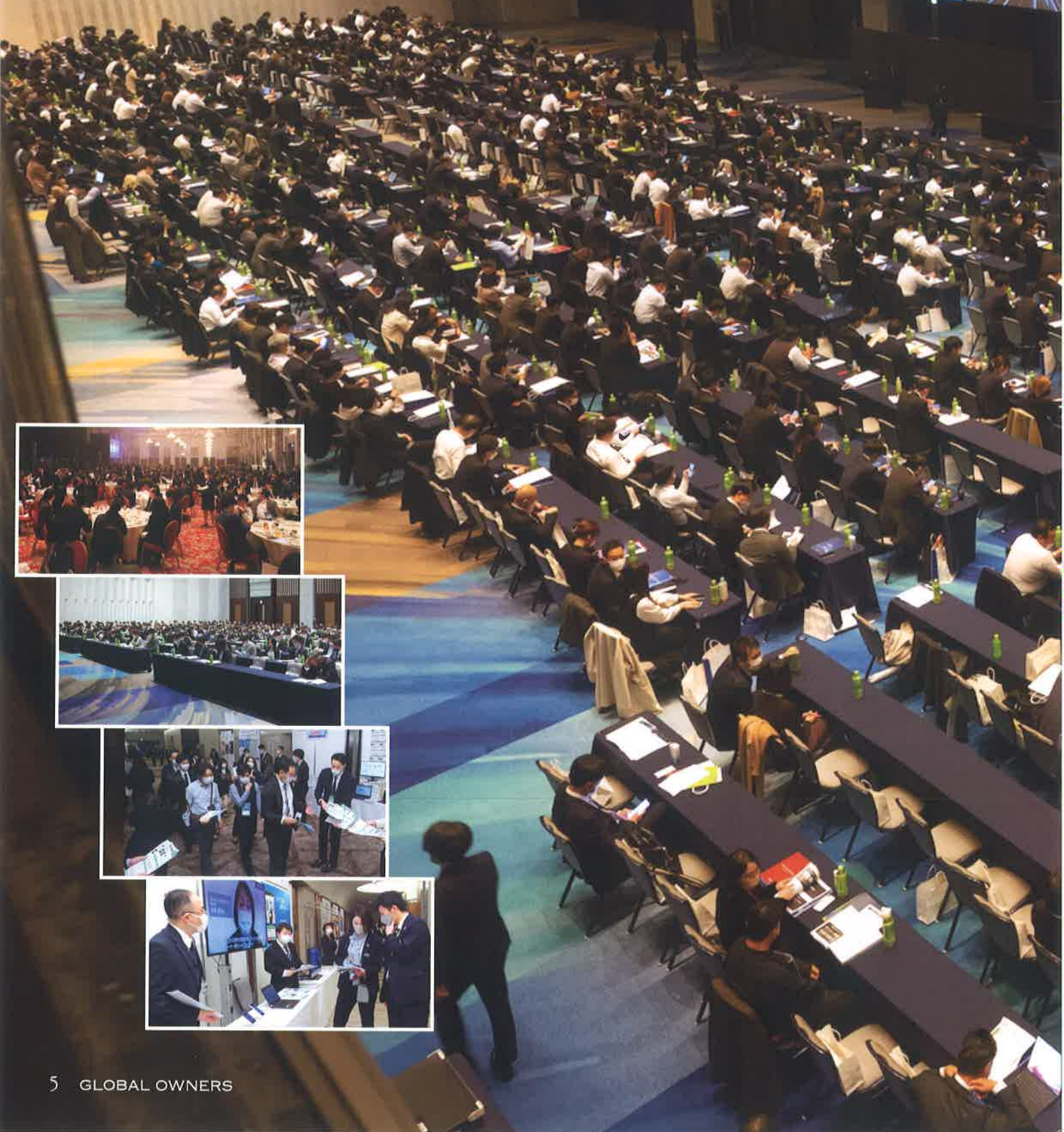
グローバル オーナーズ

検索

<http://global-owners.as-inc.info/>



第23回 アパマンショップ 全国大会開催!



基調講演

大村浩次

A P A M A N株式会社 代表取締役社長

ご加盟企業とオーナー様の
コミュニケーションなどを
高める取り組みも
支援してまいります。



本日は、第23回アパマンショッ
プ全国大会にご参加いただきあり
がとうございます。本年の全ご加
盟企業の売上、営業利益は過去最
高益となりました。ご加盟企業の
ご努力に敬意を表し、御礼を申し
上げます。国内における全企業の
業績は法人数約330万社の内、
黒字企業は120万社、赤字企業
は210万社です。税務署が、経
営内容が極めて良好と判断した法
人に特別に表彰する「優良申告法
人」の全国平均課税所得が約
1000万円であることからして
も、ご加盟企業の収益は極めて高
く健全であると考えております。
改めて過去最高の利益を達成され
たご加盟企業に対し御礼を申し上
げる次第です。

全国大会を機に、なぜアパマン
ショッパご加盟企業の収益が拡大
するのかを考えてみました。約30
年前、大企業が不動産業界で影響
力を拡大する中、中小不動産企業

の学ぶ機会を重視された不動産中
央情報センターの濱村社長が全国
不動産業成功事例交流シンポジウ
ムを開催され、成功事例を共有す
る文化を創られました。また同年
全管協が設立され、共済や保証人
の代替商品など多くのサービスを
開発しました。三光ソフラン高橋
会長、ベングループ高橋代表を始



ご登壇された 優秀店舗の 皆様



め、OB理事皆様などが長きに渡り業界の発展に尽くされたことが、賃貸業界の地位向上や収益向上に大きく影響しています。

またアパマンショップは創業以来、「ご加盟企業の収益向上に貢献する」ことを経営理念として、「研修・反響システム・情報提供サービス」を提供してまいりました。特にご加盟企業へ反響をお届けする apamanshop.com や生産性を高める APSS・各種クラウドへの投資を拡大しております。これらを総合的に勘案すると、ご加盟企業の成長の大きな要因は「ご加盟企業の経営努力に加え、「成功事例交流」「他業界の利益取込み」「積極的IT投資」であると考えております。

「成功事例交流」に関しては、ご加盟企業は、協会・団体などの

活動も含め積極的な交流を行っております。地域差もありますが、自社の成功事例を同地域内で教え合うなどの関係も見られます。直近では広島県の全ご加盟企業が参加する「圧倒的N.O.1プロジェクト」が成果を上げています。また成功事例を含めた本部研修は本年約200回、7500名以上の方に参加いただきました。積極的なお取り組みに御礼申し上げます。

しかしながら、本部とご加盟企業、本部が提供するご加盟企業間の交流（ベンチマーク等）は十分であったと考えております。本来であれば、ご加盟企業の経営課

題を解決するために、成功されているご加盟企業を紹介する等の対応を行わなくてはなりません。またご加盟企業内のコミュニケーション、ご加盟企業とオーナー様のコミュニケーションなどを高める取り組みも支援しなくてはならないと思います。2022年の取り組みを反省し、2023年は必ず満足度を引き上げます。

ご加盟企業並びに、アパマンショップに管理委託されているオーナー皆様の健全な収益向上に尽力してまいります。ご協力の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

特別講演1

西村俊彦氏

スタンフォード大学 医学部麻酔科 創業医療機関開発研究所長



1997年、スタンフォード大学医学部（PCCM）に勤務し臨床基礎研究実施。2015年より麻酔科、臨床家・基礎研究者の実績より創薬・創医療機器開発機構所長就任。その間大学客員教授（慶応大学医学部、鹿児島大学医学部）、研究所長（C A H B）、及び理事長顧問（実中研）。



特別講演2

井村雅代氏

一般社団法人井村アーティスティックスイミングクラブ代表理事 アーティスティックスイミング 元日本代表ヘッドコーチ



シンクロナイズドスイミングが五輪正式競技となった1984年から日本を率い、9大会連続でメダルを獲得。長年にわたり日本のシンクロー界の基礎づくり、世界で戦える選手の育成を行う。指導者としての実績や功績により、令和4年春の叙勲「旭日双光章」を受章。





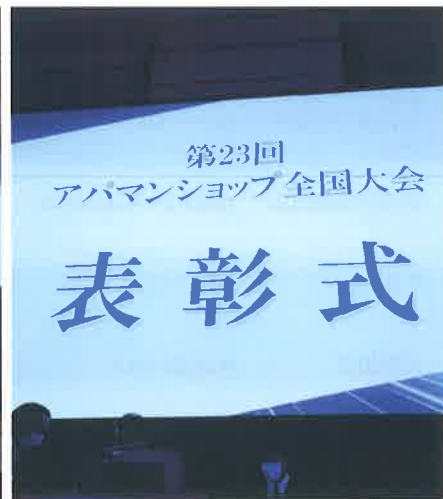
2022年度の各種成績優秀店舗の表彰が行われました



APAMAN株式会社の川森常務より
表彰状の授与



株式会社山一地所の
石倉様よりご挨拶



6人以上店舗

1位	宮城県	泉中央店	(株)山一地所
2位	京都府	京都駅前店	ウインズリンク(株)
3位	京都府	西院店	ウインズリンク(株)
4位	宮城県	仙台泉店	(株)平和住宅情報センター
5位	北海道	東区役所店	(株)三光不動産
6位	宮城県	仙台駅前店	(株)平和住宅情報センター
7位	愛媛県	松山北店	三福総合不動産(株)
8位	愛媛県	松山国道11号店	(株)三福社宅サービス
9位	石川県	金沢けやき通り店	(株)クラスコ
10位	香川県	高松駅前店	(株)グローバルセンター

5人店舗

1位	石川県	金沢駅前店	(株)クラスコ
2位	北海道	函館店	野村不動産函館(株)
3位	宮城県	仙台若林店	(株)山一地所
4位	東京都	東陽町店	(株)大田ハウス
5位	東京都	中野店	(株)大田ハウス
6位	埼玉県	志木店	(株)渡辺住研
7位	埼玉県	大宮西口中央店	(株)アップル
8位	福岡県	博多駅筑紫口店	Apaman Property(株)
9位	千葉県	市川店	(株)アービック
10位	東京都	五反田店	(株)大田ハウス

4人店舗

1位	神奈川県	東海大学前店	(株)大好き湘南不動産
2位	東京都	麻布店	(株)ロイヤルコミュニティ
3位	東京都	京急蒲田店	(株)セント
4位	北海道	北大前店	(株)三光不動産
5位	埼玉県	鶴瀬店	(株)渡辺住研
6位	埼玉県	宮原店	(株)アップル
7位	愛知県	刈谷店	(株)アパートセンターオカモト
8位	埼玉県	土呂店	(株)アップル
9位	神奈川県	湘南台店	(株)大好き湘南不動産
10位	北海道	新さっぽろ店	(株)三光不動産

3人店舗

1位	北海道	函館柏木店	野村不動産函館(株)
2位	北海道	新道東店	(株)三光不動産
3位	北海道	新函館北斗店	(株)Zucca不動産
4位	東京都	昭島駅前店	扶桑ネクスト(株)
5位	北海道	函館五稜郭店	(株)アバマンショップリーシング北海道
6位	鹿児島県	鹿屋店	(株)メモリー不動産
7位	静岡県	浜松駅前店	(株)MSレンタル
8位	福岡県	早良区役所前店	(株)令和不動産
9位	新潟県	長岡東店	(有)信濃不動産
10位	北海道	発寒南店	(株)N-Connect

定義【黒契約金額】 契約締結(賃貸借契約の締結・付帯商品の購入)がなされ、仲介手数料(付帯商品代金含む)の入金終了したものとします。(実費広告費は、これに付随し計上するものとします。) 住居および駐車場の斡旋金額(付帯金額含む)のみとし、税金・原価をすべて抜いた売上総利益とします。 ※集計期間は2021年10月～2022年9月です。

6人以上店舗

1位	宮城県	泉中央店	(株)山一地所
2位	宮城県	仙台泉店	(株)平和住宅情報センター
3位	宮城県	仙台駅前店	(株)平和住宅情報センター
4位	京都府	京都駅前店	ウインズリンク(株)
5位	岩手県	盛岡本宮店	(株)アート不動産
6位	愛媛県	松山北店	(株)三福総合不動産
7位	愛媛県	松山国道11号店	(株)三福社宅サービス
8位	北海道	東区役所店	(株)三光不動産
9位	京都府	西院店	ウインズリンク(株)
10位	香川県	高松駅前店	(株)グローバルセンター

5人店舗

1位	宮城県	仙台若林店	(株)山一地所
2位	石川県	金沢駅前店	(株)クラスコ
3位	山形県	桜田店	(株)西王不動産
4位	宮城県	国分町店	(株)平和住宅情報センター
5位	北海道	函館店	野村不動産函館(株)
6位	鳥根県	松江学園店	(有)藤谷産業
7位	東京都	中野店	(株)大田ハウス
8位	愛媛県	松山朝生田店	(株)アート不動産
9位	埼玉県	志木店	(株)渡辺住研
10位	香川県	高松番町店	(株)グローバルセンター

4人店舗

1位	岩手県	一関店	(有)越後屋不動産
2位	愛知県	刈谷店	(株)アパートセンターオカモト
3位	東京都	麻布店	(株)ロイヤルコミュニティ
4位	福島県	二本松店	(有)菊藤不動産
5位	神奈川県	東海大学前店	(株)大好き湘南不動産
6位	北海道	北大前店	(株)三光不動産
7位	山口県	岩国店	(株)スクエア
8位	静岡県	浜松三方原店	(株)MSレンタル
9位	石川県	三口新町店	(有)高山不動産
10位	徳島県	徳島田宮店	ありがとうございます(株)

3人店舗

1位	岩手県	北上店	(有)ライフ不動産
2位	宮崎県	延岡店	(株)ハウジング情報プラザ
3位	新潟県	長岡東店	(有)信濃不動産
4位	青森県	青森中央店	アップルハウジング(株)
5位	秋田県	山王店	朝日総合(株)
6位	岐阜県	大垣店	(株)中村不動産
7位	静岡県	浜松駅前店	(株)MSレンタル
8位	静岡県	富士店	平和ハウジング(株)
9位	長野県	諏訪店	(株)諏訪貸家アパートセンター
10位	北海道	函館柏木店	野村不動産函館(株)
10位	東京都	昭島駅前店	扶桑ネクスト(株)

定義【黒契約件数】契約締結（賃貸借契約の締結・付帯商品の購入）がなされ、仲介手数料（付帯商品代金含む）の入金が終了したものとします。住宅の斡旋件数のみとし駐車場や管理関係・更新関係の件数は計上不可とします。※集計期間は2021年10月～2022年9月です。

年間順位			総合得点
1位	西広島店	クインホーム(株)	400
2位	福島中央店	(株)極東不動産	399
3位	上福岡店	(株)渡辺住研	398
3位	三島南口店	(株)アーネスト	398
3位	津久居店	木村不動産(有)	398
6位	仙台小田原店	東北住宅興業(株)	397
6位	近鉄八尾店	(株)宝不動産	397
6位	北巽店	(株)タカラコスモス	397
6位	香里園店	(株)ベストホーム	397
10位	久喜店	(株)シンコー流通サービス	396
10位	仙川店	Apaman Property(株)	396
10位	浜松菟丘店	Apaman Property(株)	396
10位	岡山駅西口店	(株)ケイアイホーム	396
10位	つくば店	(株)マイハウス	396
10位	新潟大学前店	(株)ハートナーホーム	396
10位	西川口店	(株)アップル	396
10位	出町柳店	ウインズリンク(株)	396
10位	飯田橋店	Apaman Property(株)	396
19位	飯田店	(株)サンポー	395

年間順位			総合得点
19位	行橋店	(株)不動産中央情報センター	395
19位	福山南店	(株)タカハン	395
19位	二十四軒店	(株)アンドセレクト	395
19位	北野田店	(株)レンタルハウス大阪	395
24位	中津店	(有)クセスコンサルティング	394
24位	南郷7丁目店	(株)estate Q	394
24位	広島可部店	広島ガス高田販売(株)	394
24位	守谷店	(株)マイハウス	394
24位	駿東店	(株)アーネスト	394
29位	調布店	(株)ピーエス東京	393
29位	岡山門田屋敷店	(株)サンホーム岡山	393
29位	袖ヶ浦店	上総都市計画(株)	393
29位	門前仲町店	(株)ネハヤス不動産	393
29位	箕面小野原店	(株)ユーアール・ジャパン	393
29位	富山清水店	(株)前田商会不動産サービス	393
29位	浜松北口店	Apaman Propert(株)	393
29位	草加店	(株)アップル	393
29位	関内店	(株)Select	393

※2022年に実施した2回の全店覆面調査の結果に基づくランキングです。※期間中のオープン・閉鎖等により、2回の調査が実施されていない店舗は対象外としています。※2回の調査の合計点数である400点が満点です。



懇親会では、歌手の大黒摩季さんや、荒牧陽子さんによるコンサートが開催されました



全国大会 2 日目には、スタンフォード大学のスティーブン・マーフィ重松教授によるリーダーシップ研修を開催

2日目 リーダーシップ 研修



エスエストラスト様、チタコーポレーション様、マイハウス様、ハートナーホーム様による勉強会を開催

2日目 ベンチマーク 勉強会



APAMAN(株)の移転した本社見学ツアーを開催いたしました

本社見学ツアー



アパマンショップゴルフコンペを開催いたしました

ゴルフコンペ



わらび座の灯を消してはならない。

クラウドファンディングにご協力をお願いします。



どん底からの再生プロジェクト

プロジェクトの趣旨・背景



“人間に出会う旅”と呼ばれ、40万人以上の子どもたちが訪れた「わらび座修学旅行」。しかし、コロナ禍で急激に経営が悪化、わらび座は「どん底」に落ちました。コロナ禍で子どもたちはこれまで以上の苦しみや孤独を抱えて生きています。今こそ子どもたちの生きる力となる仕事をしたい。私たちは、何があってもこのどん底から再生しなければならないと思っています。5年後も10年後も、子どもたちの「心のふるさと」となる事業を継続するため、ご協力をお願いいたします。

.....
詳細な背景や資金の使いみちは、クラウドファンディングサイトをご確認ください。

一部リターンご紹介【一口5,000円より、金額に応じて様々なリターンをご用意しております】

選べるDVD(非売品含む)セット《10,000円》



選べるDVDセット 松浦武四郎
※写真はイメージになります

わらび座の舞台作品のDVD(非売品も含む)の中から、1点をお選びいただき、そして歌舞ステージのオンライン配信のご視聴、さらには舞台のメモリアルフォト集など、わらび座の魅力満載のコースです。

わらび座役者とのオンライン交流セット《100,000円》



わらび座役者オンライン交流セット
※写真はイメージになります

役者とオンライン(Zoom)でご歓談などをお楽しみいただけます。普段聞くことのできない舞台の話など、いつもと違った形で交流を深めることができます。またご希望の役者を1名までリクエストすることも可能です。(都合によってお受けできない場合もございます)

あきた芸術村温泉ゆほぼペア宿泊券セット《100,000円》



あきた芸術村温泉ゆほぼペア宿泊券セット
※写真はイメージになります

わらび座の本拠地・あきた芸術村の宿泊施設として、全国のファンから愛されている温泉ゆほぼ。秋田錦牛しゃぶしゃぶ付き1泊2食ペア宿泊券付のコースです。角館、田沢湖など周辺観光もあわせてお楽しみください。

ご支援・ご協力
 よろしく願いいたします。

#わらび座再生プロジェクト

詳しくはWebサイトをご覧ください。

わらび座 クラファン



その他、ご寄附、支援金については下記までお問い合わせください。

一般社団法人わらび座 TEL 0187-44-3311 FAX 0187-44-3314



最先端のクラウドシステム

大家さんに
選ばれる
理由



賃貸管理・斡旋業務の圧倒的効率化を実現！
管理物件の入居率向上にも貢献！

累計拠点数 **57,108** 拠点
(2022年11月末時点)

空室一覧クラウド 空室一覧の電子化	物確クラウド 空室確認の自動応答	内見クラウド 内見予約の電子化
申込クラウド 入居申込書の電子化	契約クラウド 契約書の電子化	電子サインクラウド 電子署名

室内チェッククラウド



入居時の室内状況確認の生産性向上と、
退去時のトラブルが大幅に減少する
室内チェッククラウド

利用者数

135,286人
(2022年11月末時点)

アパマンショップは最先端のクラウドシステムでサポート致します。

大家さんに
選ばれる
理由

賃貸住宅修繕共済を活用して、
将来の建物修繕費用の不安を解消。

国土交通省の認可を受け、賃貸住宅修繕にかかる費用を、共済制度を活用して経費計上できる「賃貸住宅修繕共済」。オーナー様は

共済掛金を経費に算入しながら効率的に修繕資金を確保することができます。将来の建物修繕費用の不安の解消が期待できます。計画的な修繕が行われることにより、住宅が長期にわたり良好な状態が維持され、入居者の快適な居住環境の確保、家主の資産価値の維持につながります。

● 戸数別モデルコースとは？

今回、この「賃貸住宅修繕共済」に戸数別モデルコースが新設されました。オーナー様より

● 「極力シンプルな流れで加入したい」

「共済に入るために、工事の見積をとるのは億劫だ」

このような声を頂きシンプルな加入スキームを用意致しました。

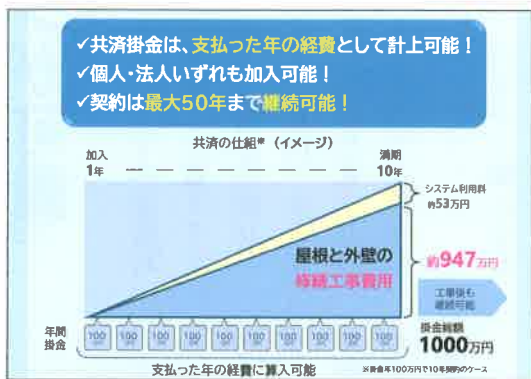
「戸数別モデルコース」の特徴は、

- ① 長期修繕計画書の提出は不要です
- ② 既定のコースを選択いただくだけで完了です
- ③ 各コースの範囲内で希望の掛金を選択できます（※1万円刻み）

是非ご検討の程よろしくお願ひ申し上げます。

全管協では、賃貸住宅修繕共済への加入促進のために、様々なツールを用意しております。今回、理事企業より利用可能な、代理店ポータルもリリース予定となっております。

入会することにより、共済金をどのように経費に参入できるのか？オーナー様にとってのメリットなど、動画やパンフレットで解説しております。是非、ご活用の際よろしくお願ひ申し上げます。



● 住宅形態・戸数による簡易判断により加入できるコース
(木造・鉄骨造・RC造共通)

住宅形態	戸数目安	タイプ名	掛金額 (月払)	掛金額 (年払)
集合住宅	2～6	集合A	2～4万円	24～48万円
	7～11	集合B	2～6万円	24～72万円
	12以上	集合C	3～8万円	36～96万円
戸建		戸建A	1～4万円	12～48万円

アパート2棟と自宅を 購入して余裕の老後生活

全国賃貸管理ビジネス協会 会長。三光ソフランホールディングス(株) 社長。平成16年「国土交通大臣表彰」受賞、平成18年「黄綬褒章」受章。平成28年「旭日双光章」受章。東京・埼玉・神奈川県を中心にアパマンショップ54店舗運営。



全国賃貸管理ビジネス協会会長
高橋誠一

POINT

セミリタイアしていても 条件次第ではローンが可能。

森下さま（仮名）が私たちのセミナーを受講して個別相談の申し込みをしたのは、61歳のときで、すでにセミリタイアされていました。

サブリースを組んでの家賃収入が月額31万円（年額372万円）、借入返済が月額16万円（年額192万円）なので、差引手取り収入は月額15万円（年額180万円）となりました。

森下さまはセミリタイアした身でもローンが組めるかということを気にしておられました。

その後、自宅が公園になるため収用されたので、新規に

したが、条件によっては組めるとお答えしました。調べてみると森下さまは現金と株式で4000万円の資産をお持ちで、年金と給与の合計年収も440万円ありました。ですからローンの審査を通る可能性は十分ありました。

自宅を購入（住宅ローン返済月額10万円）し、さらに2棟目のアパートも購入しました。価格は4400万円、自己資金1700万円、借入金2700万円の内訳です。

そこでお勧めしたのが、5400万円の木造3階建てアパートです。これを自己資金2000万円、借入金3400万円（借入条件20年、金利1・45%）で購入しました。

こちらのサブリースを組んでの家賃収入は月額25万円（年額300万円）で借入返済が月額13万円（年額156万円）なので、差引手取り収入は月額12万円（年額144万円）となりました。

森下さまは2棟の新築ア

パートと新築の自宅を手に入れた、毎月27万円の固定収入を得ています。年金が年額240万円なので、合わせて年収が564万円。悠々自適の老後生活を送るには、十分な収入となりました。



今月のポイント

1

セミリタイヤしても
条件によって
ローンは組める

2

フルローンは
とてもリスクが
高い

3

安定している
サブリースを活用し
物件の複数棟買いに成功

ご購入事例

●名前、年齢	森下さま(男性) 61歳
●職業	セミリタイヤ
●年収	440万円
●家族構成	ご本人・奥様・お子様2人
●保有資産	4,000万円

1棟目購入の概要

●購入物件	木造アパート3階建て6室
●所在地	横浜市内 駅徒歩3分
●購入価格	5,400万円

●自己資金	2,000万円
●借入金	3,400万円 (借入条件20年、金利1.45%)

●家賃収入	月額31万円→年額372万円
●借入返済	月額16万円→年額192万円
●手取り収入	月額15万円→年額180万円

最新刊
発売中



★利回り

6.9% (サブリース)

★自己資金運用利回り

9.0%



浦田健 / YouTuber「ウラケン不動産」(著)

浦田健 / (株)FPコミュニケーションズ代表取締役。不動産コンサルティングの第一人者。チャンネル登録者数16万人の人気YouTuber。「不動産実務検定」を監修・認定する一般財団法人日本不動産コミュニティ代表理事。公式HPは<https://urataken.com>

高利回りで安定経営を実現 決まる物件を格安入手②

あらゆる手段を駆使して募集活動や運営努力を行えば、賃貸経営における収益性は確実に向上していきます。空室対策や効果的な運営術についてお届けいたします。

元付業者さんと交渉！ 特約はなしで買い付け

前号では、入居が決まる優良

物件を「格安で手に入れる」ために必要な指値に成功する基本

(①物件は価格を見ないで指値を行う②指値の作法を必ず守る

③必ず元付業者さんと交渉する④特約なしで買い付けを行う⑤

路線価以下で購入する)のうち、①②について、ご紹介しまし

た。そこで今号では引き続き、③④⑤を解説したいと思います。

③必ず元付業者さんと交渉する

収益物件を購入する際は、元付業者さんに買い付けを入れる

こともポイントになります。元付業者さんは「売主さんと専属

専任媒介契約もしくは専任媒介契約」を結んでいる場合が多く、

それ以外は客付業者さんとなります。元付業者さんに買い付け

を入れる理由は、最終的に価格交渉をする相手になるからです。

仮に客付業者さんに買い付けを入れた場合は、売り手側と買い

手側の両方に業者さんが介在す

るため、仲介手数料も分け合う

形になります。ここから物件価格を値切られると、さらに仲介

手数料が減るため指値交渉が難しくなりがちです。一方、最初

から元付業者さんと交渉して話が決めれば、売主側と買主側の

双方から仲介手数料が業者さんに入るため、指値による買い付

けが通りやすくなるわけです。元付業者さんを見分けるコツ

としては、物件広告などに取引態様が出ているのですが、そこ

に「専属専任媒介」もしくは

「専任媒介」と書いてあれば元付業者さんになります。また、「媒介」「仲介」「一般」など

と書かれていたら、それ以外の業者さんです。ちなみに「売主」と書かれている場合は、物

件の売買に仲介手数料はかかりません。いずれにしても元付業者さんと繋がれば、価格交渉が

スムーズに進む可能性は上がりますが、それでも大幅値引きは

基本的に難しいのが一般的です。そこで、指値を通してもらうた

めに元付業者さんとコンサルタント契約を結び、売買交渉がま

とまった際は「別途1%程度の手数料を支払う」という提案を

することなどもあります。それでも交渉が上手くいかない時は

諦めることも必要です。自分の投資基準に合わなければ「金額

が下がるようでしたら再度ご連絡ください」と伝えて一度引く

ことも重要です。きっかけを作っておけば、1年後ぐらいに半

値近くで購入できる場合もあります。

■物件を格安で入手するために押さえておきたいポイントの例

○元付業者さんに買い付けを入れる



○事前に金融機関の感触を探しておく



○古家付きの土地などを路線価以下で指値する



*写真はすべてイメージです。

④特約なしで買い付けを行う

物件購入の初心者の方に多い傾向として、建物が古いと「瑕疵担保責任を付けたがる」というのがあります。さらに、金融機関から融資が引けなかった場合に「白紙撤回が可能な特約」などを望む方も多いと思います。しかし、買い付けで多くの特約を相手に要求し、さらに「半値近くの指値」を通すのは無理があります。私が半値近くの指値で買い付けを入れる際は、基本的にローン特約は付けません。そして「瑕疵担保責任を免除し

てもらって構いませんので、この金額になりませんか」と交渉

するケースもあります。当然ですが、指値が通った後で融資を引けなければ違約金がかかるため、事前に金融機関の感触を知っておく必要があります。その方法としては「一度同じ規模の物件で融資審査をしてもらっておくこと」です。仮にダメー物件でも審査が通れば、同じ規模なら融資が引ける可能性が高いわけです。業者さんに対して、「融資枠がありますから指値を通して頂けませんか」とアピー

ルできます。

⑤路線価以下で購入する

基本的に物件は「自分が期待する利回りを実現できる価格」で購入するのが理想です。しかし、大まかに見て「路線価以下で入手できるか」を基準にする方法もあります。路線価は相続税の課税評価額を算出する際の土地の平米単価で、公示地価の約80%が目安になります。公示地価は実勢価格に近いため、例えば、古家付きの土地などを路線価で入手できれば、短期的には損がありません。むしろ手に

入れた瞬間に「含み益が出る状況」になる可能性が高くなりま

す。大家さんのなかには「路線価で売ってくれる人が本当に存在するの？」と半信半疑な方もいるかもしれません。しかし、そのような売主さんが実際に結構います。私の妹が最初に購入した物件も路線価相当の価格で、買った瞬間から含み益があり利回りも約30%を実現しています。みなさんも、以上のような考え方をベースにして、物件を安価に入手し安定した賃貸経営が実現できる確率を高めましょう。



「相続実務士」の創始者。(株)夢相続代表。(一社)相続実務協会代表理事。公認不動産コンサルティングマスター相続対策専門士。相談実績1万5000人。「オーダーメイド相続プラン」を提案し、家族の絆と財産を守る相続対策をサポートしている。「はじめての相続」など著書70冊。URL <http://www.yume-souzoku.co.jp>

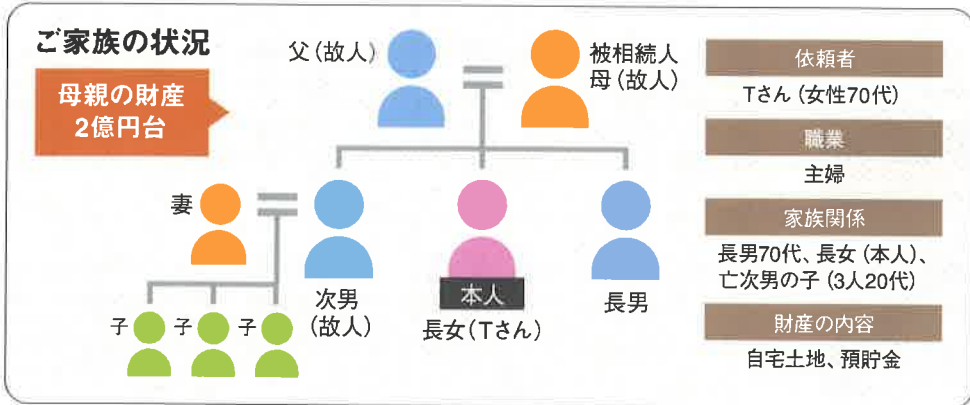


新刊 発売中

最初の相続で共有。あとから分けるには税金がかかる!

夫婦2人暮らし

依頼者	Tさん(女性70代)
職業	主婦
家族関係	長男70代、長女(本人)、亡次男の子(3人20代)
財産の内容	自宅土地、預貯金



Tさん(女性70代)は母親が亡くなり、兄と亡弟の子らとで相続の手続きをすることになりました。父親が亡くなった10年前に、自宅の敷地を母親と子ども3人で共有してお

り、今回は、手続きが複雑だからと相談に來られました。母親と次男家族が住む家が角地にあり、約80坪。真ん中に長女(本人)の娘家族が住む家があり、約50坪、左角には長男家族が住む家があり、約50坪。これらが、母親と3家族が住む土地です。

それぞれの利用に応じてブロック塀で区切っております。

が、土地の登記簿は、180坪のひとつの土地のまま、全体が4人の共有になっていま

課題1 相続手続きだけでは終わらない

母親の財産は自宅の土地の半分と預金で、相続税の申告が必要です。母親と同居していた亡次男の子どもたちが、母親の自宅部分を相続すれば小規模宅地等の特例が適用できます。そうすると相続税は700万円程度となり、残された預金から払うことができ

るので、納税の心配はありません。

問題は、母親の相続手続きを終えたとしても、土地が一筆で全体の共有となっているため、それだけでは終わらないということ。長男が住む家の土地に、亡次男の子どもたちと長女の名義が登記されることになりま

すし、そもそも、利用に合わせて分けられていないため、全体が共有財産のまま、自由にすることができません。

課題2 共有を解消しないと価値半減

そこで相続手続きと合わせて、それぞれの利用に合わせて、亡次男の子どもたちが80

坪、長男が50坪、長女が50坪に分ける必要があります。まずは相続し、それぞれの利用に合わせて土地を分筆し、さらに共有を解消するように等価交換して名義を寄せていく手続きをしないとけません。父親が亡くなったとき、すでに現状の利用をしていたので、すから、本来は分筆して、母親とそれぞれの子どもが共有する形で相続税を軽減し、二次相続で母親の名義を、それぞれが入り組まない形で相続しておくべきでした。

課題3 余分な費用がかかる

ところが、分筆せずに、全体を共有していたばかりに、共有解消の等価交換が必要となり、分筆、交換登記に余分な費用がかかることになってしまいました。ほぼ等価で交換できることで、交換差益の譲渡

税はかかりませんが、登記費用が200万円以上も余分にかかり、他に測量、分筆などの費用もかかります。

このままだと困ること

- 自宅の土地がきょうだいの共有のままになる
- 共有の土地は全員の合意がないと売れない
- 自分の意思だけでは何もできない



相続実務士®からの提案

共有名義の解消

共有名義となっている土地を利用現況に合わせて分筆し、それぞれが単独名義になるように交換する手続きをします。測量、分筆、交換の手続きが必要で、きょうだい間の売買ではありますが、税金がかからないよう、等価交換します。

また、亡くなった母親名義については、それぞれの利用分に合わせて割合を算出し、遺産分割協議をしますが、相続分と共有分があり、かなり複雑な計算が必要です。一次相続で分筆し、二次相続の伏線となる親子間の共有だけにしておけば、余計な費用もかからずに済んだはずですが。

最初の見極めに相続の専門家のアドバイスが不可欠だったと言えます。きょうだいの共有解消は先送りしないで、手続きを進めることをオススメしています。

**実務の内容／①相続税申告コーディネーター、遺産分割、交換 ②相続税申告(税理士)
③分筆・登記(土地家屋調査士)**

秘密厳守をお約束

い

今の設備を活かし

ぬ

温もりも引き継ぎ

き

気持ち新たに新店舗



レストラン・居酒屋・美容室・クリニックなどの

居抜き物件を探しています!

初期コストが抑えられる居抜き物件は、希少価値も高く、初期投資回収が早く見込め、入居者様の経営も安定しやすくなることから、多くの出店者様から需要があります。大家様にとっても、空室期間を設けず次のテナントが入居するので安定した家賃収入が見込め、大切な資産を途切れなく活かすことができます。秘密厳守をお約束します。お気軽にお問合せください。

店舗斡旋・管理の全国ネットワーク

店舗ネットワーク

TEMPO NETWORK

全国の **店舗** **事務所** **工場** **倉庫** **商業用地** の
有効活用、是非一度ご相談ください!!

お問合せはこちら

TEMPO NETWORK 株式会社
〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2

MAIL: toiawase@temponw.com

担当直通: 080-4213-8979【担当: 郷内(ごうない)まで】



税理士法人タクトコンサルティング 代表社員
株式会社タクトコンサルティング 代表取締役社長

1、はじめに

高齢化した親が亡くなり、老いた子が財産を相続するという「老々相続」は、超高齢化社会ならではの風景です。相続人自身も病気で相続税申告手続きに支障をきたす話もあるほどです。その場合、相続税の期限内申告ができなかったことについて、相続人の病気が「正当な理由」と認められ、無申告加算税を課税するのは酷な場合に該当するかどうかは、微妙なようです。最近、その点が争点になった裁判が明らかになりました（国税不服審判所、令和4年5月11日裁判）。

2、病気で申告できない悲劇

その事案は、母の死亡で開始した相続で、相続人自身も病気だったため相続税申告の提出が法定申告期限後になってしまった事例です。すかさず税務署は、無申告加算税を賦課決定しました。しかし相続人は、被相続人の死亡時には入院しており、そ

病気で相続税申告が遅れても加算税をまけてくれるとは限らない

の後も寝たきりで、法定期限内に申告書を提出できるような精神的・肉体的状況ではなかったことから「正当な理由」があるとして、無申告加算税の賦課取消を求めて国税不服審判所（以下、審判所という。）に判断を仰いだものです。

無申告加算税とは、期限後申告書の提出があつた場合に課される税金。金額は、納付すべき税額の15%に相当する金額です（国税通則法66条）。ただし、期限内申告書の提出がなかったことについて「正当な理由」があると認められる場合には、無申告加算税を課さない決まりです。つまり、病気が正当な理由と認められれば、加算税はなしとなるわけです。

3、納税者には厳しい判断

審判所はまず、「正当な理由」があると認められる場合につい

て、「真に納税者の責めに帰することのできない客観的な事情があり、（中略）納税者に無申告加算税を賦課することが不当又は酷になる場合をいうもの」と解するのか相当」と考え方を示しました。

次に審判所は、この考え方で事実関係を諸状況や担当医師らの各所見を確認の上、以下のよう整理しました。

（1）相続人は申告期間において入院又は通院しており、担当医師らの各所見があることなどから、日常の生活能力は対応に低下していたことが認められる。

（2）一方で相続人は外部の人の接触や外出を担当医師らから禁止されておらず、複数回外出している上、相続とは別件で自身の問題に関し弁護士と面会して意思表示をすることができ、申告期間全てを通して相続人が申告書を提出できる状態

になつたことを客観的に裏付ける証拠も見当たらない。

最終的に審判所は「病状は、客観的にみて、申告書を法定申告期限までに提出できない状態であつたとか、あるいは、税理士等他の者に申告を依頼するなどの意思表示すらできない状態であつたとまではいえない」として、無申告加算税を課さない「正当な理由」があるとは認められないと判断しています。

相続する側も病気を抱えてしまふことがあります。そんな方が一の場合に備えておくためにも、日頃から税理士など専門家のサポートを受けられるようしておきたいものですね。



投資家
会員募集
(登録・利用料無料)

新たに不動産投資を始めたい方! 不動産投資物件の買い増しを検討中の方!

アセットバンク
AssetBankでは投資家会員様を募集しています。
登録は簡単! (約30秒)

投資家会員で出来ること

利用料
無料!

- ✓ 売却物件の閲覧
- ✓ 売却物件のお問い合わせ ※
- ✓ アセットバンクパートナー企業からの物件紹介 ※
- ✓ 資金計画(キャッシュフローシミュレーション) ※
- ✓ 物件オークションへの参加 ※

※投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。

／ さらに ／

今まで手間のかかっていた不動産会社への問い合わせを行わず、
物件の詳細資料が閲覧・ダウンロードが可能

(※各不動産会社が登録している物件に限ります。投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。)

Asset Bank

投資家会員登録は下記より



<https://assetbank.co.jp/account-regist>

LINE問い合わせ
はじめました



お問合せ・利用申込は
サイト内フォームより受付中

アセットバンク

検索

お問合せ・利用申込はこちら

アセットバンク事務局

☎ 0120-107-778

✉ info@assetbank.co.jp

サイト内フォームからも
お問い合わせいただけます
<https://assetbank.co.jp/inquiry/>



〒105-0013 東京都港区浜松町2丁目5-3 3F | 対応時間/10:00~17:00 | 定休日/年末年始・GW・夏季のみ

所有者さま

査定物件募集!

査定料無料です!

投資家さま

会員募集!

全国の投資物件査定をされませんか?

不動産会社さま

パートナー企業募集!

新しい査定の仕組みを導入されませんか?

米国の経済指標の動向に一喜一憂 配当利回りが高い銘柄に注目

解説 ● 佐藤 譲

さとう・ゆずる 株式会社フィスコ 客員アナリスト。フィスコは、株式市場、通貨市場、金利市場、商品市場において、企業調査・分析を行い、最良の投資支援サービスを展開するプロフェッショナル集団

2022年の株式相場は物価上昇をきっかけとした欧米での金融引き締め政策への転換により、半導体やネット関連などグロース株が軟調となった一方で、資源株や金融株などが堅調に推移する一年となった。

日経平均株価で見ると1月に2万9千円台の高値を付け、3月に2万5千円を割り込む場面もあったが、その後は2万6千円から2万9千円のレンジ内の動きに終始し、12月19日時点では2万7200円台となっており、このままの水準で推移すれば前年末を約5%下回って終わることになる。

一方、マザーズ指数は前年末から23%下落した水準となっており、金利上昇局面ではグロース株売りの定石が今回も当てはまったことになる。日本の金利政策そのものは変わっていないが、米国の金利上昇によってアマゾンやアルファベット、メタなど巨大IT企業の株価が軒並み大きく調整し、その影響を受ける格好となった。

直近1カ月の動きを見ると、日経平均株価は2%、マザーズ指数は3%の下落とやや軟調となっている。12月14日に開催された

FOMCで、23年末の政策金利見通しが5.1%と従来予想から0.5%引き上げられたことで、景気の先行き悪化懸念が再度意識される格好となった。

業種別騰落率で見ると、上昇率上位は海運で9%、銀行で6%、保険で5%となった。海運については下落基調の続いていたバルチック海運指数が落ち着いてきたことや配当利回りの高さが再注目された格好だ。一方、下落率上位は鉱業で7%、電気機器で6%、ゴム製品で5%となった。

また、1年間の騰落率を見ると上昇率トップは鉱業で42%、次いで空運が26%、卸売業が21%となり、逆に下落率上位は電気機器で18%、次いでサービスが17%、精密機器が13%となっており、ハイテク株が軟調に終始する1年となった。一方で、コロナ禍が続くなかでも空運やレジャー関連などリオープンング銘柄が上昇したことも特徴だったと言える。

2023年の株式相場についても前半は神経質な展開が続くものと予想される。欧米金利の上昇によって投資及び消費マインドの低迷が長期化し、企業収益の悪化懸念が高まっているためだ。一方で、物価上昇が沈静化すれば金利引き下げ期待が高まることで、株価面での支援材料となる可能性がある。このため、当面は関連経済指標の動向に一喜一憂することになりそうだ。いずれにしても、

2023年後半には景気指標の改善とともに株価も上向く可能性が高いと見ている。リスク要因としては、ウクライナ情勢や中国の景気動向が挙げられる。

注目セクターとしては、2022年に調整が続いたハイテクセクターのほか環境関連が挙げられる。また、NISA枠の拡充が決まったことで、配当利回りが高く業績安定度の高い銘柄にも注目したい。

APAMAN (8889)の動向

不動産賃貸仲介で国内最大規模となる「アパマンショップ」を運営。賃貸管理サービスやFC加盟店向け各種クラウドサービス等も展開している。2022年9月期の営業利益は前期比39%増の18億円と2期連続増益に。不動産DXの推進と社宅・賃貸管理戸数の拡大で成長を目指す。

APAMAN (株)

12月15日現在の株価

464円

JUNOALLは政府・自治体や公的機関と連携した非営利の結婚支援団体です。

東京都・福岡県下センターは 入会金 年会費 成婚報酬 **完全無料**

AIシステムによるマッチングサービススタート!

「婚活」も
あなたの
ペースで

＼忙しくても自分のペースでお相手さがしが可能になりました！

登録もマッチングもスマホで簡単!

24時間
いつでも
使える

※1

ご自宅から
マッチングが
可能に

厳格な
セキュリティは
そのまま

会員数全国
3,000名超!
(2022年2月現在)



※スマートフォン・タブレット・PCなどWEBブラウザからご利用いただけます。フューチャーフォン(ガラケー)ではご利用頂けませんのでご了承下さい。
※新規登録時は所定の書類提出とともに、ご来所での入会審査が必須となります。嘘やなりすましは出来ませんので安心です。
(※1)センター承認が必要な場合がございます。その場合は開所時間内の対応となります。ご了承ください。

+



趣味・嗜好・結婚観など
あらゆるデータを

AIが分析し、あなたの理想に近い
お相手をマッチング

全国12ヶ所に広がるJUNOALLの
ネットワークと最先端の
AIマッチングシステムが
あなたの出会いをサポートします。



JUNOALL 最高顧問
元福岡県知事
元全国知事会長
麻生 渡

福岡市・北九州市・宗像市・朝倉市・糸島市・筑後市・飯塚市・広島市・静岡市・秋田市・東京都千代田区・函館市

JUNOALL
ジュノール

ジュノールホームページ

※サービス内容は各センターによって異なります。
詳しくはHPにてご確認ください。



新規オープン店舗のご紹介

全国で毎月、続々とオープンする新規アパマンショップ店舗をご紹介します！



2022/12/6 OPEN

亀有店

●株式会社アミックスコミュニティ



2022/11/18 OPEN

京急蒲田西口店

●株式会社ゼント



2022/12/17 OPEN

門前仲町駅前店

●株式会社アップル東京



2022/12/15 OPEN

開運橋通店

●株式会社アート不動産

2022/12/23 OPEN

天神西通り店

●株式会社ハウスサポート

新規出店しました
よろしくお願ひ致します



一歩先を行く賃貸経営の為にあなたの疑問に答えます

「賃貸経営」一問一答

owners question & answer

質問

土地を購入して賃貸物件を建設しました。ところが隣に住んでいる一軒家の住人から、日当たりが悪くなったとクレームが。建築士によると法律的に問題はないと言うので、説明をしたのですが先方は納得してくれません。物件を低くするか損害賠償をして欲しいと言うのですが…。

回答

建物を建設する際には、建築基準法に照らし合わせ適合する物件を建てなければなりません。日本における建築行政では、確認制度となっており、建築する際には予め行政に対し、建築確認申請を行なう必要があります。申請された建築確認申請は、各自治体の建築主事の他、最近では民間の指定確認検査機関により、建物を建設する上で法令上問題が無いか書面上でチェックし、オーケーなら確認通知が

お墨付きを貰ったとも言える訳です。

世の中には、自分の権利を必要以上に誇示しようとする人もいます。また他人の行為により自分の権利が侵害されたと騒ぐ、本件のような事を言ってくる住人の方もいます。世間一般では、いわれの無いクレームを付けてくる「クレーマー」である可能性が高いと言えます。

結論から言いますと、法令に違反していない限り、法的な責任を負う事はありませんし、現実問題として建築確認申請も下り検査済み証があれば、行政からも合法的な建物であるというお墨付きをもらった事になりますので、何ら恐れる事はありません。クレームを付けてきた住

人に対しては、問題の無い物件である旨で対応しても問題ないのです。

相手側が、弁護士に相談するというのも単なる脅しでしょうし、仮に訴訟となった場合でも勝算は充分にあります。

ただし正当な方法ではありませんが、相手が単にクレームを付ける事によって小銭をせしめたい、という意思の持ち主だったとしたら、小額の見舞金を支払う事で円満解決に至るケースもあります。見舞金を支払うにあたっては、今後建物に関し一切のクレームを付けない旨、念書を取っておく必要があります。相手の要望を見極めて対応するのが、よろしいかと思えます。

質問

1年前に購入した物件に大きなヒビ割れが見つかり建築士に調べてもらったのですが、欠陥が多く地震が起きたら危険と忠告されました。そこで業者へ連絡したのですが「問題ない」の一言。しかも契約書の中に「瑕疵担保責任は負わない」と条項が入っているから、補強工事の保証も売買契約解除も出来ないと言われ困っているのですが…。

回答

業者が売主の場合は宅地建物取引業法により瑕疵担保責任の特約について規定制限がありません。瑕疵担保責任は任意規定です。業者の合意で免除したり加重したりする特約も有効です（民法572条）。

しかし、瑕疵担保責任の特約が無い場合には民法の規定が準用されます。民法の規定では、瑕疵を知った日から1年以内であれば、契約の解除または損害賠償請求が出来る、となります。これは「売買の日から」や「引渡しを受けてから」ではなく「瑕疵を知った日から」です。契約後、あるいは引渡し後に何年経過していたとしても、瑕疵が発生し「それを知った日から」1年以内であれば、契約

の解除または損害賠償を請求出来るというのが民法の規定になっています。

そうは言っても、これでは売主としては何年後でも瑕疵担保責任を追及されてしまい大変です。契約上は特約を設けるのが一般的です。

さて本件に話を戻しますと、瑕疵担保責任は負わない旨の特約が設定されているとの事ですが、先にも述べたとおり瑕疵担保を設定するかどうかは任意であり、瑕疵担保は負わない旨の特約があっても、その契約自体は一応有効であると言えます。ただし、いくら当事者に担保責任免除の特約があったとしても、売主が知っていながら告げなかった場合は信義則に反する

為、売主は担保責任を免れる事は出来ません。

現状では、売主が隠れたる瑕疵の事実を知っていたかについてまでは言明出来ませんが、仮に売主が瑕疵を知らなかった場合に、契約上の特約が有効なのか、瑕疵担保を売主に負わせる事が出来るかがポイントになると思います。

実は宅地建物取引業法においては、業者が自ら売主となった場合の制限を設けています。この時、瑕疵担保の責任期間については、民法の定める規定（先

に挙げた「知った日から1年内」）以外では、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、買主に不利となる特約をしてはならないと規定されています。また、これに反する特約も無効になります。

つまり、業者が自ら売主であった本件の売買のケースで、瑕疵担保責任を免責する旨の特約は無効であり、民法が定める規定通りに、知った日から1年以内であれば、契約の解除または損害賠償を請求出来る事になります。





アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



無料体験

未経験でも
大丈夫!

キャンペーン実施中

お気軽にお問合せください!



アビスパ福岡サッカースクール事務局
☎ 050-5871-8092

スクール情報は
こちら▶



こんなお悩み
ございませんか？

- 駐車場が埋まらない
- 将来的な建築計画までの期間がある
- 所有賃貸マンションの駐車場が空いている
- 古屋が建っていて活用の計画がない

＼ 駐車場用地募集！ /

wepark なら

即査定、提案いたします。

一括借上の安定した賃貸収入

駐車場機器・看板類の初期投資は全て当社負担

期間2～3年の短期契約

権利関係の発生しない一時使用賃貸借契約なので解約も安心

管理も全て当社にて行い、トラブル対応も365日・24時間体制

土地活用のお手伝いをします。

まずはお気軽にご相談ください。

東京 03-6700-3860

大阪 06-6456-3711

福岡 092-477-5567

日本全国 256ヶ所・3,810台のコインパーキングを運営（2022年9月30日現在）

wepark 株式会社

〒553-0003 大阪市福島区福島5-13-18
TEL 06-6456-3711 FAX 06-6451-7123

発行人..... publisher
大村浩次

編集長..... editor in chief
久保田力 (株式会社ビジネスプレス出版社)

編集..... editor
山代厚男

編集協力..... editorial cooperation
株式会社ビジネスプレス出版社

マネージメントスタッフ.....management stuff
相山将成
山中博子

表紙撮影..... cover photo
清水博孝

表紙スタイリスト..... cover styling
中瀬純一

発行元
Apaman Network 株式会社
〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目
8番1号 丸の内トラストタワーN館 19階
tel 03-6700-3880
fax 03-6700-3879

印刷・製本
株式会社ゼンリンプリンテックス

enquête

- 問1 あなたの性別は?
①男 ②女
- 問2 あなたの年齢は?
①20代 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60代
⑥70代
- 問3 あなたの年収は?
①~500万円 ②~1,000万円 ③~2,000万円
④~5,000万円 ⑤5,000万円~
- 問4 あなたの職業は?
①自営業 ②会社員 ③専門職 ④その他
- 問5 あなたの居住地域は?
①北海道 ②東北 ③北陸・甲信越 ④関東
⑤東海 ⑥近畿 ⑦中国・四国 ⑧九州・沖縄
- 問6 あなたの居住形態は?
①戸建自己所有 ②マンション自己所有
③賃貸マンション ④賃貸戸建 ⑤その他
- 問7 所有している自動車の種類は?
①国産車 ②外国車 ③持っていない
- 問8 不動産の所有数は?
①1棟 ②~3棟 ③~5棟 ④6棟~
⑤その他
- 問9 あなたの趣味は?
①海外旅行 ②国内旅行 ③車 ④ゴルフ
⑤その他

●お客様の個人情報は、アンケートの集計にのみ利用します。
第三者への開示や目的外での利用はいたしません。

[アンケート送り先]

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
丸の内トラストタワーN館 19階
Apaman Network 株式会社
グローバル オーナーズ 1月号 アンケート係

定期購読の ご案内

送料は無料! 当社で負担いたします!!
今すぐアクセスを!

グローバル オーナーズ

検索

または、下記ホームページより
お申し込みください!

<http://global-owners.as-inc.info/>

ご注意 ●年間購読をお申し込みになりますと途中での
解約はできませんので、予めご了承下さい。
●お客様の個人情報は、ご注文いただいた書籍の発送、
お支払い確認等の連絡のみに利用いたします。

グローバルオーナーズ — 今後の編集の参考にさせていただきます

アンケートにご協力ください。

●官製はがきの裏面に、左のアンケートの問1から問9までの回答を
番号でお書きください。(例 問2 ④)
●回答の一番下に、住所氏名とご連絡先を明記の上、左の住所へお送りください。

建築家とともに 20 年
日本最大級の建築家ネットワーク ARCHITECTS STUDIO JAPAN

建築家という選択肢

「楽楽庵 | Shigakuan」設計: 千原康弘 施工: ASJ山口スタジオ 撮影: 野村和慎

謹賀新年

旧年中は格別の御厚情を賜り、厚く御礼を申し上げます。本年も倍旧のお引き立ての程宜しく願い申し上げます。
令和五年元旦

＼ ASJ20周年記念 /

建築家提案 PLANNING COURSE (プランニングコース) 無料キャンペーン中

ASJでは、皆様に建築家の提案をお気軽に体験していただける
「PLANNING COURSE (プランニングコース)」をご用意しています。
通常、建築家1名からの提案『STANDARD』(利用料22,000円)・
建築家2名からの提案『DUAL』(利用料55,000円)のサービスをこの度無料でご提供いたします。
ご利用に際し、まずはASJのアカデミー会員登録(無料)をお願いいたします。



まずは無料会員登録! WEB登録はこちら



アーキテクト・スタジオ・ジャパン株式会社

本社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2 新日石ビル1F tel. 03-6206-3159 fax. 03-6206-3169
<https://www.asj-net.com> 登録建築家数2,970名 ※2022年12月現在 (コード番号:6085 東証グロース市場)



ARCHITECTS STUDIO JAPAN

PERFECT ONE

PR

肌印象が若返る^{※1}

誕生。「老けない」^{※1}ファンデーション



シワ・シミ・たるみ。隠そうとするほどに
老けて見える、そんなお悩みに。
30秒で完了！塗った瞬間、上品なツヤ肌へ。

シワやシミなどの悩みは、メイクで隠そうとすればするほどファンデーションが厚塗りになり、かえって老け印象になりがちです。本当に欲しいのは、悩みをしっかりと隠しながら素肌のような仕上がり。そこで、オールインワン美容液ジェルシリーズ6年連続売上No.1^{※2}を誇るあのパーフェクトワンから、本気の若見え^{※1}ファンデーション『グロウ&カバークッションファンデーション』が誕生！薄づきなのにピッタリと肌を覆うカバー技術で悩みをしっかりとカバーしながら、たっぷりの美容液成分^{※3}で上品なツヤ肌に。日焼け止めから化粧下地、コンシーラーまで1つで完了。ポンポンと肌のにせるだけで、あっという間に、ツヤのある若見え^{※1}肌が完成します。

^{※1}：メイクアップ効果による ^{※2}：パーフェクトワン フォーカスシリーズ含む富士経済「化粧品マーケティング要覧2017～2022」(モイスター部門およびオールインワン部門/メーカー、ブランドシェア2016～2021実績) ^{※3}：自社基準に基づく

化粧下地も
コンシーラーも
これひとつに!



60種類の
保湿成分配合!



仕上がりも
キープする
カバー技術で
長時間崩れない!



※画像はイメージです

広告有効期限
2023年3月31日まで

**特別価格
キャンペーン!**

パーフェクトワン
グロウ&カバークッション
ファンデーションを
初めてご購入の方限定

通常価格5,280円(税込)が、

特別価格

4,224円 (税込)

※送料は新日本製薬が負担いたします。 ※お1人さま1回1個限り
※色はナチュラル、ピンクナチュラル、オークルからお選びいただけます。

[オールインワンファンデーション]

パーフェクトワン グロウ&カバークッションファンデーション

内容量14g
(約1～1.5ヵ月分)
3色(ナチュラル/
ピンクナチュラル/
オークル)



さらに!

詰め替えレフィル1個!
通常価格4,180円(税込)



ピスカコスメポーチ
プレゼント!!



メイク道具がたっぷり入り
サイズ:約11×11×6.5cm

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK

0120・010・202

フリーダイヤルの前に186を押してください。 ※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。ご注文の際にお伝えください。

キャンペーン番号

7206A



WEB
限定

※紙面のキャン
ペーンとは
異なります。



公益社団法人日本通信販売協会

新日本製薬 株式会社
福岡県福岡市中央区大手門1-4-7
https://corporate.shinnihonseiyaku.co.jp

[送料] 通常送料価格合計5,000円未満は全国一律送料110円(税込)、宅配便550円(税込)、[特典] パーフェクトワン グロウ&カバークッションファンデーションを初めてご購入の方のみに対象となります(お一人さま1回1個限り)。また、プレゼント品は予告なく変更になる場合があります。インターネットでのご注文はキャンペーン対象外となります。[お支払方法] クレジットカード、振込用紙は、代金引換からお選びいただけます。またハルキ・FAXでのご注文の当番、振込用紙または代金引換でのお届けとなります。一部商品はゆうパケットでお届けいたします。10日以内にお戻しください。①郵便局から現金戻込でお支払いされる場合の現金手数料110円(税込)につきましては、お客様負担となります。[お届け] お注文後、1週間前後、年末年始は、お届けに2週間前後がかかります。②一部商品はゆうパケットでお届けいたします。詳しくはお問い合わせください。[返品・交換] 未開封に限り商品到着後8日以内に0120-355-455(9時～21時)にお問い合わせください(送料・返金手数料はお客様負担)。(お問い合わせ)でご購入された商品の第三者への転売は、品質及び安全確保の観点から压えていただくようお願い致します。[個人情報] お問い合わせからお預かりした個人情報は、商品の発送、弊社からのご案内以外には利用いたしません。個人情報取り扱いにつきましては、弊社webページにてご確認ください。③使用品には個人差があります。