

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

インフレによる資材高騰や金利変動にも負けない!



今の時代の 「超キャッシュフロー」 方程式

Dramatic Communication

アマンショップ
NETWORK

不動産オーナーのみなさん

賃貸管理

アパマンショップに
お任せください



全国の
管理物件

約**103**万戸^{※1}

賃貸住宅
仲介業店舗数

No.1^{※2}

取引
オーナー数

約**20**万人^{※1}

お気軽にご来店ください。

アパマン オーナー



※1 自社調べ

※2 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)

Dynamic Communication
アパマンショップ
APAMAN SHOP
OWNERS

巻頭特集

インフレによる資材高騰や金利変動にも負けない!

今の時代の 「超キャッシュフロー」方程式

4

賃貸経営トップ対談 第178回

西村俊彦 ●スタンフォード大学医学部 創薬・創医療機器開発機構 所長

13

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170回 掘り出し物の物件は

タイミングとスピードが大切

18



focus

成約率が格段に上がる!最強空室対策

第102回 満室に繋がる物件入手の鍵となる融資の金利動向 監修/浦田健

20

財産を減らさない相続対策

第25回 姉のひとり勝ちは許さない。遺産分割につき、個々の主張が違う!

解説/曾根恵子

22



study

5分で分かる身近な税制の話

第132回 解説/山田毅志

25

失敗しない株式相場の読み方

第132回 解説/佐藤謙

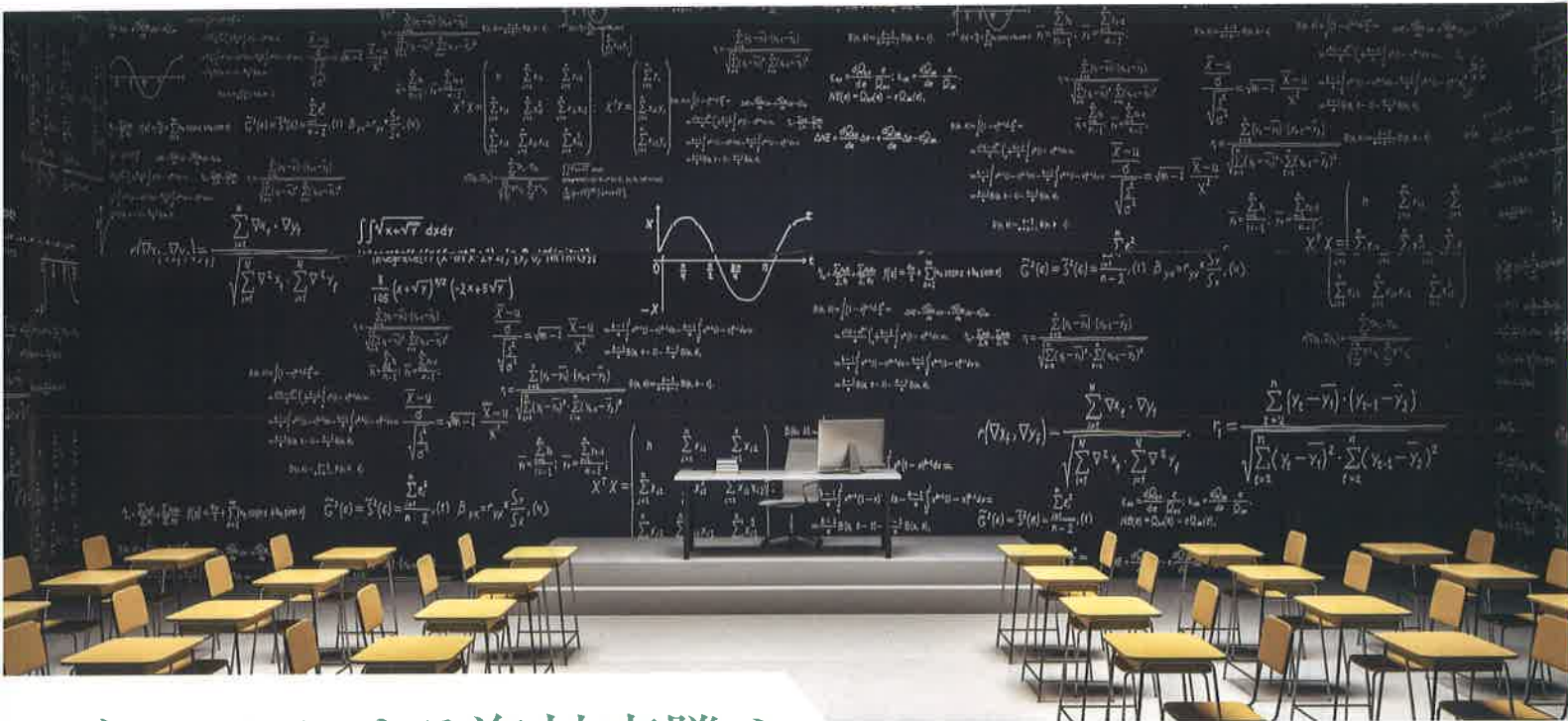
27



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



インフレによる資材高騰や
金利変動に
負けない!

今の時代の 「超キャッシュフロー」 方程式



建築資材の高騰や金利上昇のリスクなど
賃貸経営を取り巻く環境に変化の波が押し寄せてきています。
今月はそんな不安定な時代に手堅く収益を得る
運営手法について解説します。

解説

協田雄太



中古アパート・戸建て
専門の大家さん。大阪・長崎2拠点の協田雄太事務所代表。会社員時代の2007年に賃貸経営をスタート。その後、専業大家となり、築古戸建てを中心に合計100室超の物件を取得。現在は5,000万円を超える家賃年収を実現し、セミナー講師としても活躍中。



“激安物件”から
手取り年収4000万円!?
ワッキー流“超”キャッシュ
フロー投資術

激安の築古物件で収益を上げるためのノウハウを満載した一冊。低リスクで手堅く高利回りを実現したい人にお勧め。●著者：協田雄太●ごま書房新社●定価：1,870円(税込)

低リスクで手堅く 資産を増やせる 地方の築古物件

コロナ禍や国際紛争、さらに円安などの影響により、原材料価格の高騰が起きています。賃貸経営においても、建築資材や設備機器の仕入れ価格が値上がりしている状況です。このようなコスト上昇に対抗するには、高利回りを実現し「分厚いキャッシュフローを確保する」のが一番効果的です。その点において、地方の築古物件はコストアップに耐え得る「高利回り」を実現するという部分で、大都市の1棟RCマンションなどよ

りタフな運営が可能だと思います。

例えば、私も会社員時代に1億円以上のフルローンでRCマンションを購入した経験がありますが、「儲けは多いが出ていく出費も大きい」という弱点を感じました。ローンの返済に加え、固定資産税や修繕費などの支払いにより、あまり高くない利回りが「さらに下がる」からです。やはり、今のよう

ようなものがあります。

①継続的に複数の収益物件サイトをチェックし、価格の低いものから順に問い合わせる
②「エリア名 売りア名 売り戸建て」「エリア名 売りア名 パート」「エリア名 売り土地」などで検索。売り土地は古家付きをチェックします。

②地元業者の担当者さんに安くならそうな物件の情報を聞く
③すでに賃貸経営を実践している人は、知り合いの業者さん、弁護士さん、司法書士さんなどに情報

の網を張る。

④築古物件（空き家など）の処分に困っている人から譲ってもらう
⑤築古物件を見つけたら謄本を取得し所有者さんへアプローチする
⑥良いと思う空き家らしき物件を見つけたら地図で地番を調査。次に法務局へ行くか、インターネットの交付請求のいずれかで地番を基に登記簿謄本を取得。最後に、登記簿謄本に記載されている所有者さんの住所宛に手紙を送付し購入の意思を伝えます。

以上のような方法を踏まえ、日々アンテナを張り良い情報を掴む努力を続けることが大切です。

高利回りが期待できる 築古物件



写真上の戸建ては、売主さんが処分に困っていたようで「無料でいいので引き取って欲しい」と言われ5,000円で購入。リフォーム後、月々家賃5万円で入居が決まっています。写真中の戸建ては、司法書士さんからの紹介で30万円で購入。写真下は50万円で購入した4世帯のアパート。外壁は植物まみれですが、室内の程度は悪くなく掘り出しものでした。

出ていく経費なども 大きいRC物件



初期投資の金額が莫大なのに加え、維持するための経費も大きいRCの1棟物件。私の場合は心配性なため、高稼働で家賃が入金されていても常にローンの返済がストレスになりました。

エリアの賃貸需要から 建物の 状態確認まで！

激安築古で失敗しないための 事前チェックポイントとは？

基礎、躯体、水仕舞い、
インフラ、近隣状況、
残置物などを精査する

物件の購入前にチェックしてお
くべきポイントには大きく分けて

「賃貸需要がある立地や環境か」
「建物の状態が想定利回りを達成
できるレベル以上か」という2点
があります。成功の秘訣は「一見
儲かりそうもない物件」のなかか

ら、いかにして「資金を生む宝物
を見つけるか」です。そして、建

物の状態や周辺環境には、次のよ
うなチェックポイントがあります。

■建物構造 ①基礎や床下の状態
(ひび割れやシロアリ被害の有無
など) ②躯体の状態(柱や梁の損
傷の有無、耐震強度) ③不足してい
る場合は補強) ④屋根の水仕舞い
の状態(雨漏りの有無など)。

■インフラの状態 ①下水道に接
続されているか ②上水道の状態
(赤水や黒水が出るか) ③都市ガ
スが通っているか(通っていない

時はプロパンガスを設置) ④テレ
ビアンテナの状態やネット環境の
有無 ⑤再建築の可否、前面道路
の種類など(再建築不可でも激安
なら購入対象にするのも手)。

嫌悪施設(墓地や火葬場、反社会
的勢力の事務所、産廃処理場、騒
音や臭気の出る工場、ゴミ屋敷な
ど)があるか ②残置物(家具家電、
食器や調理器具、紙類、置物、衣
類や寝具など)の状況。

以上をチェックし「入居決めに
問題がなく、修繕など費用をかけ
ても想定利回りが達成できるか」
を購入の判断基準にします。

賃貸需要の有無を調査



私の長崎県の所有物件には階段立地が多くありますが、起伏が激しい地域で平地物件に限りがあるので当たり前となっています。そのため階段立地を選択して頂くメリット(お得な家賃、部屋の広さなど)を用意すれば需要は問題ありません。また、物件近くに写真右のような新道が開通し利便性が向上する場合もあります。

建物(基礎や躯体)、インフラ、 残置物などの状況をチェック



シロアリ被害、天井からの雨漏り、下水道が未接続などのケースでは「費用をかけても想定利回りが達成できるか」を基準に購入の判断をします。また、私は建物については、売主さんと利害関係がない大工さん、または中立の立場のインスペクターさん(建物を見る専門家)と同伴で調査を行っています。



2 数字の分析から 入居ターゲットの 考え方まで

築古物件で満室を実現し 安定経営を継続する方法とは？



募集条件や反響を確認し、業者の担当者さんに裁量権も渡しておく

満室運営を実現し継続するには、入居募集の際に「優先的にお客様へ紹介したい」と業者の担当者さんに思ってもらえる状況を作ることが大切です。そのためには、次のような方法があります。

- ①賃料を相場の7〜8割に設定する
私の経験では、戸建て7割、アパートは8割程度の賃料に設定すると効果が高くなると思います。ただし、この方法で募集を行う際は賃貸借契約において、次のような内容の「短期解約違約金」を特約で追加するのがお勧めです。
- 初回賃料発生日より6ヵ月以内の解約
賃料4ヵ月分、初回賃料発生日より1年以内の解約
賃料2ヵ月分、初回賃料発生日より2年以内の解約
賃料1ヵ月分。
- ②敷金や礼金を下げる
地方の築



家賃や敷金・礼金を見直したり、キャンペーンを行ったりすることで物件の競争力を高められます。さらに、業者の担当者さんへのアピールにもなります。

古での私のお勧めは、戸建て「敷金ゼロ・礼金2ヵ月」、アパート「敷金ゼロ・礼金1ヵ月」です。理由は、将来返金する可能性のある敷金を預かるより、多少成約率が下がっても礼金という形で収益にした方が良いと考えているからです。

- ③「初期費用定額パック」キャンペーンを行う
初期費用には、敷金、礼金、仲介手数料、保証料（初回のみ）、入居者総合保険料（最初の1年分のみ）などが含まれます。

す。設定金額は、賃料の1ヵ月分程度が妥当だと思います。私の場合、家賃は別途頂く形です。

- ④携帯電話を常に持ち歩く
連絡が入った際、すぐに出るためです。
 - ⑤裁量権を担当者さんに渡しておく
例えば、入居希望者様から家賃の減額交渉が入った場合、大家さんに連絡しなくても「最大2000円まで値引きに応じて良い」「5万円までの設備は付けて良い」など権限を渡しておきます。
- そして、空室が埋まらない原因を数字に基づいて分析することも大切です。方法としては、次の5つがあります。
- ①どのメディアに募集広告が出ているか
チェック
大手の賃貸募集サイトへの情報掲載の有無を確認。
 - ②メディアの反響
ページビュー数を担当者さんに聞き競合と比較。ページビューが少ない時は「賃料、共益費、敷金、礼金に競争力はあ

るか」「住みたいと感じる写真が掲載されているか」「検索条件が正しく設定されているか」「備考やアピール欄などで物件の魅力を伝えられているか」などを確認。

- ③店舗への来店数
競合や過去の同時期のデータから判断し来店数が少なければ、募集広告を再精査。
- ④物件の内見数
少ない時は担当者さんに「入居希望者様に見学を提案しているか」「提案した際の反応はどうか」などを確認。
- ⑤申し込まなかった理由
契約に至らなかった時は担当者さんに理由を確認。内容を精査しコストなども鑑み、効果的なものから改善。最後に、大家さん自らが実践できる対策として、退去者に「入居者様ご紹介クーポン」（紹介成立時にお礼を渡す）を発行したり、生活保護受給者を入居ターゲットにして「役所へ営業活動を行う」なども有効だと思います。

費用を抑えつつ 水まわり、壁、 床などを再生！

ダイノックシートや
クッションフロアなどを
上手く活用し再生する

築古物件の再生では、**水まわり**

を「**低コストで魅力的に仕上げる**
こと」が重要です。具体的には、

次のような箇所をチェックします。

①洗面台 Ⅱ私は内見時の印象を良
くするため750ミリ幅のシャン
プードレッサーを採用しています。
また、洗面脱衣所がない場合で広
さに余裕がある時は、新たに洗面
台や洗濯機パンを設置します。

②洗濯機置き場 Ⅱ室内に洗濯機置
き場がなければ新設します。

③浴室 Ⅱ比較的新しいユニットバ
スは、水栓金具をサーモスタット
付きの混合水栓に交換する程度で
も競争力を保てると思います。た
だし、経年劣化が進んでいる時は
水栓金具の交換に加え、壁面・天
井・床面などに水まわり用のダイ
ノックシートを施工するのが良い

新築並みに仕上げる 「コスパリフォーム術」とは？

築古物件のニーズに合ったリフォームの事例

●水まわり



①内見時の印象向上に繋がる750ミリサイズのシャンプードレッサー。②洗濯機パンは比較的安価に入手可能。③温水洗浄便座は有効なアイテムのひとつ。④キッチンの吊り戸棚の扉にダイノックシートを施工した事例。

●床や壁



①部屋の一面にアクセントクロスを入れてイメージアップ。②水まわりの床に、タイル調のクッションフロアを採用した事例。③リビングに木目の腰壁調クロスを採用。④コンクリート打ちっぱなし柄のクロスをトイレに用いた事例。

と思います。浴室が在来工法の場合
は水栓金具の交換、タイルの補
修、目地のコーキングの再施工な
どを行います。浴槽も劣化してい
れば交換、もしくは再塗装を行
い綺麗に仕上げるのがポイントです。

もしもシャワーがなければ、シャ
ワー付きの水栓を導入します。
④トイレ（洋式・和式）Ⅱ洋式で
あれば、便座やトイレットペー
パーホルダー、タオル掛けなどを
新品にするだけでもイメージが変

わります。これらを交換するのは、
トイレの床や壁を張り替えるタイ
ミングが理想的です。また、今は
賃料5万円未満の物件でも温水洗
浄便座は欲しいところです。和式
は洋式への入れ替えがお勧めです。



⑤キッチン＝機能的に問題はないものの見た目が古く感じる時は、ダイノックシートをキッチンの扉面に施工するのが良いと思います。デザインは、状況にもよりますが「少し派手」と感じる明るい色（原色系のオレンジ、レッド、イエロー、ブルーなど）がお勧めです。そのほかの対策としては、水栓金具が古ければ、ワンレバー式の混合水栓に交換するのも良いでしょう。水漏れなど機能面に問題がある場合は新品に入れ替えます。

そして、水まわりの次に考慮したいのが室内の床や壁などです。壁はクロスや張りの替えがポイントになります。例えば、リビングや寝室の場合は腰壁調、もしくはアクセントクロスなどを用いると個性的に仕上がります。さらに、トイレや洗面所などの水まわりの壁は、エンボス加工が施されたタイル調の白い壁紙を採用すると印象が良くなります。また、築30年を超えるような物件で土壁や繊維壁で仕上げている場合は、デザインクロスに変更するのがお勧めです。

激安な区分所有も 新築並みに再生可能

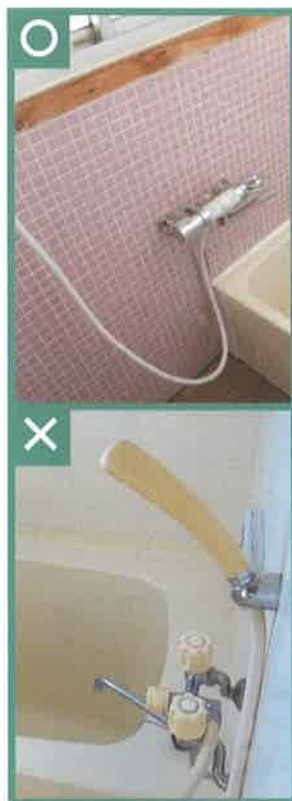
コストカットを行う際の 注意点の一例

施主支給も可能な アイテムの事例



30万円で購入したRCマンションの区分所有のリフォーム事例です。傷んでいた部屋をリフォームで新築のように綺麗に再生することに成功しています。

コストカットで陥りがちな失敗に「お客様が内見時に手で触るアイテムをケチってしまう」というのがあります。例えば、ツインターノ製のシャワー水栓は古めかしい印象を持たれがちです。やはりフルステンレス製のサーモ水栓の方が見栄えも良くなります。



フローリング材、照明器具、ワンレバー水栓、温水洗浄便座などの設備アイテムを施主支給すれば、リフォームコストの削減に繋がります。

この時に、現行の繊維壁の上に樹脂で下地を作り、平坦にしてクロスを施工する工法ならコストも抑えられます。最後に床ですが、フローリングは基本的にクロスとの相性を見ながらデザインを決めていきます。例えば、濃い色の腰壁調のクロスを施工した際は、白系のフローリングを採用し全体に重過ぎないように仕上げるのも手です。また、洗面所やトイレなど水まわりの床は、ダークカラーのタイル調や御影石調のクッションフロアがお勧めです。これならエンボス加工された白色のクロスとの相性も良いですし、耐水性に優れているためコスト面も有利です。

● 壁紙 & フローリング



壁紙や床は、それぞれ相性を考慮してセレクト。アクセントクロスを効果的に活用することでオシャレな雰囲気も演出。

使い勝手が悪そうなキッチンカウンターキッチンへ変更。仕切りの壁も取り開放的な空間に(上)。古めかしい洗面所は新たに洗面化粧台や洗濯機パンを設置して再生(中)。トイレは和式から洋式へ変更。ポイントは背面のアクセントクロスと入居者様からの評判が良い小物置場にもなる2連のペーパーホルダー(下)。

● 玄関 & 廊下



古さが目立つ玄関を白の壁紙と石目調の柄の床を活用し再生(上)。暗い印象の廊下には明るい色のフローリングを施工してダウンライトも設置(下)。



● 居室



台所の隣の和室を洋室化し快適なリビングに変更、壁掛けテレビ用の壁も作り間接照明を施工(上)。残りの和室は琉球畳を互い違いに設置しオシャレに(下)。



● 水まわり



安価に築古物件をリファインした手法の事例



4 アパートから戸建てまで 様々な工夫で成功!

「超キャッシュフロー」を達成した事例



事例 1

年間キャッシュフロー240万円の4世帯アパート



私が購入したアパート(4戸)になります。購入価格は60万円で入手時は3戸が空室でしたが、リフォーム後にペット可で募集したところ、すべて女性で入居が決まりました。リフォームでは白を基調に仕上げて水まわりも一新。収納が少なかったので可動棚なども設置しています。

事例 2

年間キャッシュフロー840万円の元幼稚園の改築アパート



当初は幼稚園として使われていたものを閉園後にRCマンションと鉄骨アパートの2棟(計14戸)に改築された物件です。私は2棟合わせて1,300万円で購入しました。リフォーム費用に約700万円かかりましたが満室となり高稼働を実現しています。

事例 4

アパート+戸建てのセットで 年間キャッシュフロー240万円



大企業に勤務している会社員の方の成功事例です。長崎県の階段立地にある築古で、2K×4戸のアパートと3Kの戸建てがセットで売りに出されていたのを250万円で購入。高利回りを実現しています。

事例 3

利回り50%超えの30万円で入手した戸建て



知り合いの行政書士さんから紹介してもらい購入した戸建てです。私がセミ・セルフリフォームで再生したこともあり、床・壁・天井・水まわり・外壁塗装などを約60万円の費用で施工できました。

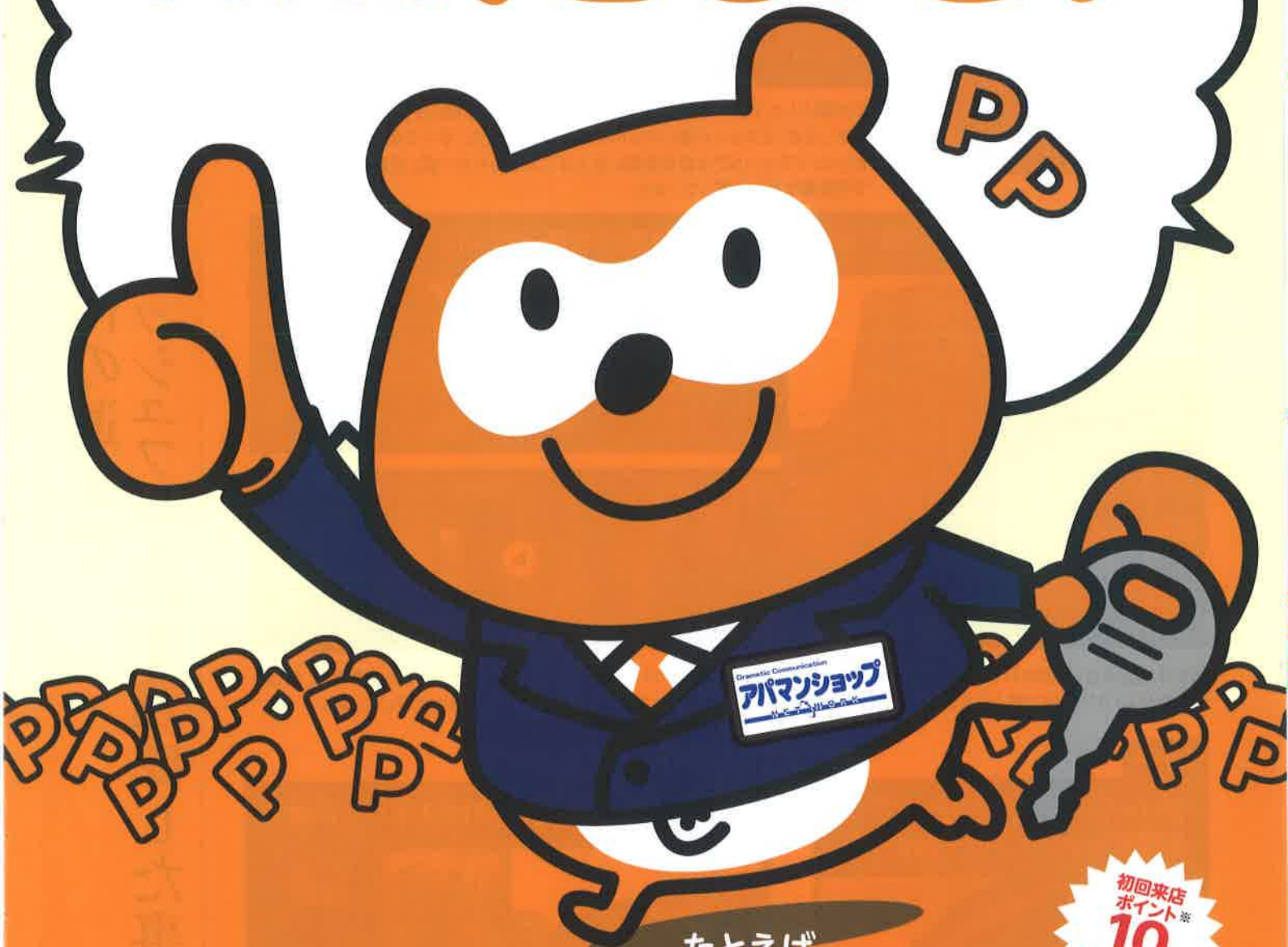
Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

Ponta
ポイントが たまる!

PP



たとえば

仲介手数料の
1% たまる!!

仲介手数料
70,000
円

700
ポイント
たまる!

初回来店
ポイント*
10
ポイントも!

※ご来店のうえ、お客様カードにご記入された方が対象です。

いろんなお店でポイント
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

<http://www.ponta.jp/>



西村俊彦

●スタンフォード大学医学部 創薬・創医療機器開発機構 所長

「オンラインによるIoTの活用で色々な事を
学びながら実現できますし、今後はスマート
ルームなども賃貸業界の鍵になると思います。」



西村俊彦

東北大学医学部大学院卒業。1997年、スタンフォード大学医学部Pulmonary&Critical Care Medicine (PCCM)に勤務し基礎研究を実施。2015年より麻酔科。さらに、臨床家・基礎研究者の実績により創薬・創医療機器開発機構の所長に就任。その間、大学の客員教授(慶応大学、鹿児島大学)や特任教授(東北大学)も務める。ほかにも、国立研究開発法人・科学技術振興機構：JST-SUCCESS-POおよびCREST-領域評価委員兼アドバイザーなどに就任し、日中台欧米で活躍。

聞き手
大村浩次

● APAMAN株式会社 代表取締役社長

事業プランを進める際は 自分の考えに反対する人を置いて 違う意見に耳を傾ける仕組みを 構築することも重要です。

——西村

大村 今回は、現在スタンフォード大学医学部の麻酔科に所属され、創薬・創医療機器開発機構の所長として活躍されている西村教授に、お話を伺いたいと思います。西村教授は、東北大学医学部の大学院をご卒業後、数々の病院で外科医として修練されました。その後、スタンフォード大学の医学部にて、基礎研究を実施されています。また、大学の客員教授や特任教授としても活躍され、国立研究開発法人・科学技術振興機構の領域評価委員兼アドバイザーを務められるなど、輝かしい実績をお持ちです。このようなご経験から様々な分野において見識の広い西村教授

に、学ぶことの大切さ、そして賃貸業界が成長するために必要な点などについて、お話を伺えればと思っております。
西村 よろしくお願ひします。
大村 最初に、2022年はコロナ禍の影響もありましたが、そのなかでアパマンシヨップの加盟店様は過去最高益となりました。多くのご加盟企業様が業績を伸ばす素晴らしい結果でした。
西村 過去最高の業績おめでとうございます。
大村 ありがとうございます。しかし、私は結果に満足するのではなくご加盟企業の利益が2倍、3倍、5倍となる為に「どうすれば良いか」考える必要があると思っております。

Toshibiko Nishimura

そして、この答えを見つけるには「シリコンバレーに学ぶしかない」と感じていました。人口が千葉県の半分にも満たないシリコンバレーの企業の価値が1300兆円、日本の全上場企業の企業価値は約700兆円です。このような実績を突き付けられるたびに、私は米国の大学で学びたいと思いました。特にシリコンバレーにはスタンフォード大学やサンタクララ大学などがありますが、当時の私は受験資格がなかったため、まずは日本の早稲田大学の大学院を受験したのです。その後、様々な条件をクリアし現在はサンタクララ大学の大学院で学んでいます。金曜の夜に渡米し月曜日の朝4時頃に帰国することが多いです。

西村 誰しも年齢に関係なく「学びたい気持ち」はあると思いますが、実行に移すのは簡単ではありません。大村社長が難関のサンタクララ大学・大学院に入学され、欠かさず授業に出席され、社長業と大学院生を両立されています。しかも、どちらもトップの成績を生み出されています。この不言実行力に、サンタクララ大学院の教職員、同級生だけでなくシリコンバレーのビジネス人達も驚愕の眼差しを送っています。そして、私が見なさんにお伝えしたいのは、DXが整備された今日では何時でも何処からでもオンラインで色々沢山な事を学べるとい時代になった事です。例えば、オンラインを活用した「IoTデザインAPAMAN」などはどうでしょうか？さらに今後は日本国内だけでなくアジアを始め、世界進出も実現可能な段階です。其の為にはビジネス英語力も欠かせません。そこで、アパマンシヨップのコンテンツで「IoTイングリッシュ」

将来の建物修繕費用の不安の解消 「賃貸住宅修繕共済」をご活用ください

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、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が設定されました。「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
- ② 既定のコースを選択いただくだけで完了
- 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）

◀ 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)

「戸数別モデルコース」

住宅形態	戸数目安	タイプ名	【1契約(棟)あたり】掛金額 1万円単位で選択可	
			月払	年払
集合住宅	2~6	①集合A	2万円~4万円	24万円~48万円
	7~11	②集合B	2万円~6万円	24万円~72万円
	12~	③集合C	3万円~8万円	36万円~96万円
戸建住宅		④戸建A	1万円~4万円	12万円~48万円

例) 物件が6戸で「月払」をご希望の場合、掛金額は2万円、3万円、4万円のいずれかから選択

賃貸住宅 修繕共済 対象項目



屋根の修復



軒裏の修理



外壁等の修理

<お問い合わせ先>

▶ 賃貸住宅修繕共済各代理店
(273社※2022年9月現在)
一覧は右記よりご参照ください



国土交通省より賃貸住宅の 計画修繕推進セミナー動画が公開

国土交通省では、民間賃貸住宅における計画的な維持修繕（計画修繕）や性能向上の取組を推進することにより、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成を図ることを目的に、民間賃貸住宅所有者や賃貸関連事業者を対象として、計画修繕の必要性や投資効果、定期的な点検の重要性等を解説するセミナーを令和2年度から開催しています。

今般、令和3年度に開催した当該セミナー（オンライン形式）の受講用動画を一般に公開されましたので、下記QRコードから登録後、是非ご覧ください。

■セミナー概要

- 賃貸住宅における計画修繕、定期的な点検、修繕費用の準備の必要性
- 賃貸住宅経営における計画修繕の投資効果
- リフォーム・リノベーション

による性能向上の効果

■受講対象者

- 賃貸住宅所有者
- 賃貸管理会社などの賃貸関連事業者

■セミナープログラム

1. 計画修繕の必要性（背景や現状）（約20分）
2. 計画修繕の基礎（約20分）
3. 長期修繕計画の作成、修繕工事発注時の見積りの留意点（約30分）
4. 計画修繕の事例（約20分）
5. リフォーム・リノベーションの事例（約20分）
6. 「賃貸住宅の修繕・点検時のセルフチェックシート」期のセルフチェックシート」入力ガイド（約10分）
7. 「賃貸住宅経営のセルフチェックシート」入力ガイド（約25分）



国土交通省補助事業

(株)工業市場研究所 借住宅新報 (公財)日本賃貸住宅管理協会 (公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 (一社)全国賃貸不動産管理業協会

本セミナーの対象者
賃貸住宅所有者様 賃貸事業者様

Before

After

賃貸住宅の 計画修繕推進セミナー

計画修繕やリノベーション等によるバリューアップ効果の解説

オンライン無料セミナー

公開期間 2023年1月20日(金)～2月28日(火)

上記期間内の都合の良い時間にご視聴いただけます。インターネットに接続できる環境が必要です。
※視聴料は月20日(金)の視聴の方で最大1,000名様に無料を差付けいたします。

本セミナーのテーマ

- 計画修繕の投資メリット、長期修繕計画、点検・建物診断の重要性をわかりやすく解説
- 賃貸管理会社のリアルな計画修繕の取組み、計画修繕の進め方をわかりやすく解説
- リフォーム・リノベーションによるバリューアップ効果をわかりやすく解説

賃貸住宅のバリューアップによる効果も併せて、近年顕著な高コスト化の傾向も踏まえ、投資の採算性を確保するための計画修繕を行う「計画修繕」が注目されています。本セミナーでは、計画修繕に必要な費用の算定や修繕計画の作成、計画修繕の進め方やリフォーム・リノベーションによるバリューアップ効果をわかりやすく解説いたします。

PROGRAM (プログラム)	01	02	03	04	05
	計画修繕の必要性・国土交通省の取組み (20分)	計画修繕の基礎知識・建物診断の重要性 (20分)	長期修繕計画の考え方・賃貸住宅管理業法における修繕計画の位置付け (20分)	賃貸管理会社の計画修繕の取組み・計画修繕の進め方の紹介 (20分)	計画修繕・リフォーム・リノベーションの進め方と事例紹介 (20分)

WEB申込みは → <https://form.qooker.jp/Q/auto/ja/keikaku/2023/>
※事前申込みが必要です ※お申込みをいただいた方にメールで視聴用URLをお知らせいたします

お問合せ先 株式会社工業市場研究所 賃貸住宅の計画修繕推進セミナー事務局
TEL.03-6459-0265 受付時間 9:00～17:00 Mail:k-sugijura@kohken-net.co.jp 担当 杉本

掘り出し物の物件は タイミングとスピードが大切

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55店舗運営。



全国賃貸管理ビジネス協会会長
高橋 誠一

POINT

**満室の優良物件はすぐに売れてしまう、
優良物件を紹介したら、速攻・即決で購入。**

清川さま(仮名)は、40代の大手メーカーに勤務するサラリーマン。手持ちの貯金を使ってアパート経営を始めた。いと、夫婦で相談に來られました。

清川さまが気にしていたのは、自宅の住宅ローンがあってもアパートをローンで買えるかどうか。それに対しては、一定の給与収入があれば、住宅ローンがあってもアパートをローンで購入できるとお答えし、安心してもらいました。私たちがお勧めしたのは、立地が良くて築年数が浅く、利回りの高い、いわゆる「掘り出し物件」でした。東京メトロ副都心線の東新宿駅から徒歩7分で、現在満室の物件です。こういう物件はすぐ売れてしまうとコメントを付けて紹介しました。



すると紹介した翌日に会社を休んで見に来てくれました。そして物件を気に入って、すぐに購入申込書にサイン。現地近くのコンビニからFAXしましたが、まさにタッチの差で購入することができました。購入条件は自己資金2000万円、借入金4480万円(借入条件20年、金利2・1%)です。この物件の家賃収入は月額43万円(年額

516万円)で借入返済が月額23万円(年額276万円)なので、差引手取り収入は月額20万円(年額240万円)となりました。購入時にすでに満室だったので、表面利回りは8・0%、自己資金運用利回りは12・0%です。

今月のポイント

1

掘り出し物の物件は
タイミングと
スピードが大切

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	清川さま(男性) 40代
●職業	会社員
●年収	1,000万円
●家族構成	ご本人・奥様
●保有資産	2,000万円

1棟目購入の概要

●購入物件	木造アパート2階建
●所在地	東京都新宿区「東新宿」 駅徒歩7分
●購入価格	6,480万円

●自己資金	2,000万円
●借入金	4,480万円 (借入条件20年、金利2.1%)

●家賃収入	月額43万円→年額516万円
●借入返済	月額23万円→年額276万円
●手取り収入	月額20万円→年額240万円

最新刊
発売中



★利回り

8.0% (サブリース)

★自己資金運用利回り

12.0%



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、不動産コンサルタントの第一人者。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ケーションズ代表理事。公式HPは<https://urakken.com>

満室に繋がる物件入手の鍵となる融資の金利動向

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。

金利上昇の局面に備え 今から準備をしておく

空室対策の第一歩は「入居が決めやすい優良物件」を入手することです。これを実現できれば、長期間に渡って空室に悩む確率を大幅に下げることが可能になります。その際に、重要なものの一つが金融機関からの融資です。ところが、今この融資情勢に変革の流れが生まれ始めています。きっかけは、日本銀行の黒田総裁が2022年12月

20日の金融政策決定会合の後に、10年間続いた大規模な金融緩和と政策を修正する方針を発表したことです。具体的には、長期金利の変動許容幅を従来の0・25%から0・5%に広げた形ですが、「実質的な利上げを意味する」と市場では捉えられています。そこで、今回は「住宅ローンやアパートローンの金利はどうなるか」「これから金融機関から融資を受けた人は、どのような点に気をつけるべきか」などを考察したいと思います。

①日本銀行が実質的な利上げを行った理由
黒田総裁は一貫して大規模な金融緩和政策を推し進めてきたため、市場では「2023年3月の任期満了まで緩和路線を堅持するのでは？」とみられていました。ところが、足元のインフレ率が2%を超え、4%に近づく勢いとなっています。そこで「実質的な利上げでインフレを抑えたい」という意図があると思われる。

②融資の金利に影響はあるか？

結論からいえば、「今後は住宅ローンやアパートローンの金利が上がってくる可能性はある」と思います。ただし、急激に上がるわけではありません。

基本的に、住宅ローンの変動金利は短期プライムレートで決まります。今回、日本銀行は10年国債の金利変動許容幅を0・5%に拡大しましたが、短期プライムレートがベースになる変動金利型の住宅ローンは影響を受けません。ただし、固定型の住宅ローンは長期金利の影響を受けるため金利が上がってくるでしょうし、それに伴い変動金利も今後上昇する可能性があります。実際に、私の知り合いの大家さんのなかには、銀行の融資担当者さんから連絡があり、今後の金利の変更について話が合ったそうです。それでは、金融機関から「金利を見直したい」と連絡がきた時は、どうすれば良いのでしょうか。まずは、調達金利が「何%から何%になっているのか」具体的に聞きま

しょう。例えば、今まで0%で調達できていたものが「0・2〜0・3%上がっている」と言われるかも知れません。しかし、それを「全部乗せる」という話は受けられませんから、先方の考え方を尊重しつつ「半値八掛け二割引ぐらいで一旦持ち帰ってもらおう形」で交渉してみるといいでしょう。返済が滞っていない限り、金利がいきなり上昇



*写真はすべてイメージです。

することはありません。一般的に変動金利の改定は多くの銀行の場合、4月と10月の年2回です。4月の金利見直しで7月から6ヵ月間の適用金利が決まり、10月の見直しで翌年1月から6ヵ月間の適用金利が決まるのが一般的です。さらに変動金利には「5年ルール」や「125%ルール」があり、急な負担で返済が行き詰まることがない仕組みとなっております。

例えば「5年ルール」は、変動金利が変わっても「毎月の返済額は5年間変わらない」というルールです。ただし、金利が上がった場合は利息部分が増えていくため、返済を先送りしているだけに過ぎません。また「125%ルール」とは「5年ルール」で返済を猶予してもらった後、6年目から一気に返済額が上がるわけではなく、「既存の返済額の125%が上限になる」というものです。このように金利が上がっても、すぐに返済額が上昇するわけではない

ため、ローンの借り換えや物件の売却などの対策を取ることも可能です。ただし、変動金利でも元金均等返済の場合は一般的に「5年ルール」や「125%ルール」が適用されません。また、ローンプランによっても2つのルールが適用されないケースがあります。そのため、自分の状況を確認しておきましょう。

③ 今、借り換えをすべきか？

結論からいえば、「まだ借り換えをする必要はない」（原稿執筆・1月時点）と思います。理由は日本銀行が操作したのは10年国債の金利で、長期金利にしか影響しないからです。そのため変動金利は、ほとんど動いていません。とはいえ、現在融資を受けて賃貸経営を行っている人は、今から手元資金を厚くし「いつでも繰上返済ができる状況」にしておくのが理想です。

④ 新規融資を受ける際の注意点

最後に、今後金利の上昇が見込まれるなかで「新規で融資を受けたい人がどうすべきか」解

説していきます。まずは融資の種類を押さえておきましょう。基本的には、変動金利、固定金利、固定金利期間選択型の3つがあります。変動金利は借りる時点で最安値の金利でローンが組めますが、半年に一回金利が変動します。一方、固定金利は金利は高いですが借りている期間は金利が固定されるため、資金計画を立てやすいメリットがあります。最後の固定金利期間選択型は「状況に合わせて臨機応変に固定か変動を選択できる借り方」です。アパートローンなどで、タイミンングごとにベストな金利を選択したい場合は固定金利期間選択型を選ぶのが良いと思います。今後は金利上昇の可能性があるため、物件の購入前に十分な収支シミュレーションをしておくことも必要です。具体的には空室率30〜40%、金利は4・5%くらいのストレスをかけて「キャッシュフローがプラスになるか」見極め判断するのが理想的だと思います。



知っておきたい!

財産を減らさない!

相続対策

Vol. 25

曾根恵子

Keiko Sone

「相続実務士」の創始者。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

姉のひとり勝ちは許さない。 遺産分割につき、個々の主張が違う!

現状10年もの間、
父親の相続の分割が
終わっていない

姉妹で相談にいられたFさんと妹さん。父親が亡くなって10年以上経ちますが、独身の姉が実家に住んだまま、相続の手続きが終わっていません。

母親が先に亡くなり、その後、同居する姉が父親の面倒をずっと見てくれたので、嫁いだ2人は姉に対してとても感謝していましたが、最近はその気持ちが少しずつ希薄になってきました。自分たちにも相続を受ける権利があるのに、姉のひとり勝ちでは納

得いかないといえます。

父親の一周忌や三回忌で顔を合わせたあと、Fさんも妹も実家に行くことが減り、姉とはほとんど会うことがなくなっていました。

夫は、昨年、失業の危機がありました。

ずっと住んでいたから
もらえるわけではない

課題1
夫の病気、失業で
自分たちの生活も大変

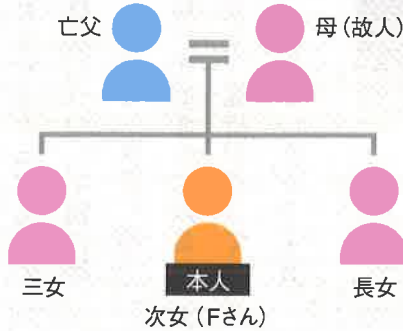
「独身の姉が財産分与しないなら、私や妹がひとりになったとき、また夫に何かあったときに財産分与に代わる経済的援助を約束してくれるでしょうか?」とFさん。Fさんの夫は、2年前に脳梗塞で倒れ、今後も継続的な治療が必要な状態です。妹さんの

父親の葬儀のあと、姉から相続の話があるかと2人は期待していました。しかし、姉からの話がないため、思い切つて切り出してみると、自分から追い出すつもりなのかと姉が激怒し、冷静な話ができない状態になりました。

ずっと家に住んで、父親の面倒を見てきた自分が妹たちに追い出されるのは理不尽過ぎる、と姉は言っていたようです。

ご家族の状況

父親の財産
3000万円位



依頼者

Fさん(女性50代)

職業

会社員

家族関係

長女50代、次女50代(本人)
三女50代

財産の内容

亡父名義の自宅

そもそも家は父親の財産。ずっと住んできたからというだけで、すべての財産を相続する理由になりません。調停に持ち込んでも同居の寄与分は認めてもらいにくく、法定割合で分割する以外にないことを姉に説明し、納得してもらいしかありません。

課題3

住んでいる人が売ると税金は安くなる

引越し費用は売ったお金で父親名義の家を売るためには、相続人に名義変更します。「遺産分割協議書」を作成し、相続の仕方を決めて、3人で署名、実印押印をして法務局に提出します。

相続人が3人なので、不動産も3人が相続するという方法が思い浮かぶかと思いますが、そうした共有名義にすると、不利益なことが生じます。

今回、相続税はかかりませんが、売れば譲渡税がかかります。しかし、住んでいる人が売ると「居住用財産の3000万円控除の特例」があり、売却価格の3000万円までは課税されません。ところが住んでいない妹2人には特例が適用されませんので、20%の税金（譲渡税14%、住民税6%）を払わなければなりません。

このままだと困ること

- 実家は姉がひとり占めしたまま
- 妹2人の相続のメリットがない
- 実家の建物が老朽化して維持費がかかる

相続実務士®からの提案

税金を払わなくてもすむ分け方、相続財産だからこその特典を

相続財産の場合、財産をどなたかが代表で相続し、他の相続人にはお金で分けるという方法が取れます。今回がまさにその事例で、自宅に住む姉が家を相続し、妹2人にお金を払うのですが、お金がないため、相続した家を売却して払うこととなります。この場合、姉1人が家を相続するため、家を売るのも姉で、居住用の特例が使えます。売却価格は2000万円と想定されますので、普通なら400万円近い税金がかかりますが、特例を使えば税金がかからず、まるまる2000万円が手元に残ります。引越し費用、仲介手数料、測量費用、荷物撤去費用などを差し引くと残りは1800万円となり、これを3人で分けることとなります。こうした遺産相続の有利な処分方法があることを3人に説明し、理解も得て、解決のお手伝いをすることができました。現在は、財産を等分に分ける時代です。同居していたから、面倒を看たからという理由だけでは他の相続人の合意がない限り、法定以上の相続はできません。

父親の家を売って、姉は住み替え、残りを3等分にして分けることで、それぞれが父親の財産を活用し、かけがえのない姉妹の縁もつなぐことができます。

実務の内容／①遺産分割 ②相続登記 ③売却

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出来ます。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

一次相続で親の不動産賃貸事業の一部を相続したあと、実家に残った親が亡くなった場合、実家の処分などで検討すべき特例があります。一人住まいの親が亡くなって空き家になった実家を相続した子が売るときに適用できる優遇税制「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」(以下、空き家特例といえます)です。その適用要件が令和5年度税制改正で緩和される運びとなりました(令和5年度与党制改正大綱)。緩和の内容は、空き家の実家を譲渡するとき、売り主側で土地の上に建つ住宅を改修したり、取り壊したりしなくても、買主側で所定の期間内にその住宅の改修または取壊しを行った場合、譲渡所得から最大3,000万円の控除が認められるというものです。

2、改正前の主な適用要件

適用対象は「相続開始の直前まで被相続人が住んでいた居住

令和5年度税制改正・ 相続した空き家を譲渡した場合の 3000万円控除が要件緩和

用家屋とその敷地である土地等(借地権等を含む)」です。適用には①家屋が区分所有建築物でないこと、②昭和56年5月31日以前に建築されたものであること(旧耐震基準)、③相続開始の直前まで同居人がいなかったこと、④3つの要件を満たすことが必要です。

適用できる人は、上記の住宅等を相続により取得した個人です。この個人が相続した空き家の実家を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に一定の要件を満たす譲渡した場合に、確定申告を手続き要件として、適用がありました。その場合には、譲渡した不動産が要件を満たすものであることを地方公共団体の長などが確認したとする証明書等を添付することが必要でした。

改正前では、次の2つのパターンがありました。

- (1) 空き家の実家を新耐震基準に適合するようリフォームして敷地とともに譲渡する場合
- (2) 空き家の実家を除却し、敷地のみを譲渡する場合

どちらも、相続してから譲渡するまでに、建物や敷地を相続人が商売などの事業の用や、他への貸付の用などに供していないことが要件になっています。もっとも、相続が開始した日から3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡したものに限られます。また、譲渡対価が1億円超である場合はこの特例の適用は有りません。

3、住宅を改修・取壊し

しなくても特例適用へ

改正では、亡くなった親が住んでいた家屋が、譲渡の時から

譲渡の翌年2月15日までの間に①耐震基準に適合することとなった場合、②その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合は、空き家特例を適用することができるとされます。つまり、買い受けた相手方が、改修や取り壊しを行うことが要件になっているわけです。このため、譲渡したのに、買い手が特例の適用ができるように改修や取壊しをしてくれなかった場合に備えて、契約上、違約金の特約条項を設ける必要がありそうです。たとえば、「空き家特例の要件を満たす住宅の改修や取壊しを期限までに行わなかった場合は違約となり、違約金として特例を適用しない場合に増加する譲渡所得税・住民税相当額を売り主に支払うものとする」といったような条項です。なお、空き家特例は令和5年度税制改正で、適用期間が3年延長されますが、この改正は令和6年1月1日からの適用となります。

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!

新しい査定の仕事を導入されませんか?

米グローバル企業の決算内容から 米国株の下落に日本株も連れ安か

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

2023年1月の株式相場は日銀の異次元金融緩和政策の変更が意識されるなか、中旬までは円高、株安の展開が続いたが、18日に開催された金融政策決定会合で従来政策の維持を決定したことを受け、空売りの買い戻しを中心に円安、株高方向に振れた。

ただ、景気の先行きに対する警戒感は依然根強いほか、金融政策についても長期金利の上限幅0・5%はいずれ引き上げられるとの見方が多いため、引き続き神経質な展開が続くものと予想される。特に、1月下旬からは10〜12月期の業績発表シーズンに入ることもあり、物価上昇や為替変動による業績への影響を見極めたうえで、投資先を選別していく動きになると思われる。

直近1カ月の騰落率を見ると、日経平均株価で3%、ダウ工業株価指数で2%の下落となった。これは12月下旬に日銀が長期金利の上限幅を0・25%から0・5%に拡大し、為替が円高に進んだことによる。特に、為替の影響を受けやすい大型株は海外投資家の売りもあって軟調に推移した。ただ、年末からは日経平均株価で1%、

ダウ工業株価指数で2%の上昇となっている。

業種別騰落率で見ると、上昇率上位は銀行業で15%、鉄鋼で6%、証券業で3%となった。銀行業については日銀の長期金利上限幅拡大を好感した格好で、三菱UFJフィナンシャルGなどは2015年以来の高値を更新した。また、鉄鋼は低PERで高配当利回りの新日鉄に買いが集まった。一方、下落率上位は不動産業で8%、医薬品、輸送用機器で7%となった。不動産業は長期金利上限幅拡大が、輸送用機器は円高がそれぞれ嫌気された格好だ。また、33業種中上昇したのは4業種にとどまり、大半の業種が軟調に推移した。

今後の相場展開については、1月下旬に発表される米グローバル企業の決算内容や、2023年のガイダンスが焦点となる。2023年の企業業績見通しは従

来の市場コンセンサスから引き下げられる可能性が高いが、その度合いによっては米国株式市場が再度底値をうかがう展開となるリスクがあり、そうなれば日本株も影響は避けられないだろう。

また、輸出企業については円高の影響も懸念される。為替レートは2022年9月末の144円/ドルから12月末は131円/ドルとなっており、下期の為替前提レートを140円/ドルに見直した企業にとっては下振れ要因となる。

こうしたなか、当面の物色対象としては為替変動の影響を受けない内需ダウ工業株や円高メリット銘柄、インバウンド関連銘柄、また、配当利回りが高く業績安定度の高い銘柄などに注目している。また、米IT企業の決算後の株価の反応が良ければ、ハイテクセクターも選択肢の一つとなる。

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。斡旋・賃貸管理事業をベースにFC加盟店向け各種クラウドサービス等を展開している。DX推進による生産性向上により2022年9月期の営業利益は大幅増益を達成、2023年9月期も3期連続の増収、営業増益を目指す。

APAMAN (株)

1月19日現在の株価

469円

JUNOALLは政府・自治体や公的機関と連携した非営利の婚活支援団体です。

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**

登録も
マッチングも
スマホで
簡単！

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

24時間
いつでも
使える

※1

入会面談が
あり安心

会員数全国
約3,000名！
(2023年1月現在)

お見合い実績
4,000組超！
(2023年1月現在)

AI機能搭載
データを基に
理想の方を
ご紹介

※2

※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。

(※2)AI機能を活用するには事前に、システム内の価値観診断テストを受ける必要があります。水曜日にAI紹介配信。マッチしない場合は配信されないこともございます。

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・秩父市・東京都中央区

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！

新規出店しました
よろしくお願ひ致します



2023/1/6 OPEN

河内天美店

●株式会社ファイブスターグループ

アパマンショップは
全国ネットワークで
オーナー様を
バックアップ致します。
賃貸経営で問題がありましたら
いつでもご相談下さい。
お待ちしております。



アパマンショップはご自宅で
店頭と同じサービスが受けられます

インターネットを通じて、画面越しに店舗スタッフと顔を合わせながら、アパマンショップの基幹システム「AOS」で豊富な物件情報をご覧頂けます。物件の外観写真、内装写真、周辺情報などのご確認が可能です。

来店しないお部屋探し

アパマンショップ ONLINE

お部屋探しの新しいカタチ

放映中の最新CM

皆さまのええさん、アパマンショップのオンライン接客を体験する最新CMを放映中！
WEB限定で、オンライン内装バージョンもご覧いただけます。

来店不要！4つのサービス

お部屋探しから契約手続きまで、ご自宅での対応をサポートします！

オンライン接客 オンライン内覧 オンライン相談 郵送

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 answers

質問

入居者が突然姿を消して5ヶ月が過ぎました。家賃も未納で家財道具も一式残したままです。そこで保証人である両親に連絡すると、「縁を切っているので関係ない」と言われる始末。この場合、未納家賃の回収は可能でしょうか。また家財道具を大家が処分しても大丈夫ですか？このまま放置する気にはなれないのですが…。

回答

正式には裁判所の判決を待ちましょう。勝手な処分は住居侵入や窃盗罪に該当します。その前に連帯保証人（親）に間に立つてもらい家賃の請求や家財の引き取りを迫りましょう。

借主が行方不明となり数ヶ月を経過しても、その事実だけで家主と借主間の賃貸借契約が消滅する事はありません。

いくら所有しているのが自分

であっても利用しているのは賃借人（借主）ですから、無断で室内に入れば、住居侵入になり、ますし、家財道具を処分すれば窃盗罪にも該当します。

法律的に問題なく事案を処理する為には賃料不払いや、契約義務違反による契約解除を行なった上で、裁判所に対し貸家の明渡しを求める訴えを提起し、それが認められてから強制執行

の申し立てを裁判所にしなければなりません。

これが正式な法律上の手続きですが、どんなに早く訴えて判決を取ったとしても1〜2ヶ月は掛かりますし、都会の場合だと訴訟が多く解決までの時間を要するので、実質的には半年から1年は必要です。

そこで、正式な手続きではなくても、ある程度責任逃れ出来る方法として、先の連帯保証人（親）に間に立つてもらうのが良いと思います。

連帯保証人は、契約者本人と同様の債務（お金を払う義務）を負いますから、未納家賃についても支払いを逃れる事は出来ません。

また、部屋に残された家財に

についても勝手に処分する事は出来ませんので、連帯保証人に引き取ってもらう方法をお願いしましょう。

家財が放置されている間は家賃を支払ってもらうか、家財の引き取り契約を連帯保証人に対し迫れば良いと思います。

悪質な賃借人の中には、勝手に家財道具を処分した大家さんに対し、処分された中に高価な物があつたとして逆に訴え、多額な損害賠償を請求するような人間もいます。結局は、和解金を支払い解決したという事案もありませんから注意が必要です。

質問

物件が老朽化して地震での倒壊が心配です。そこで新築アパートに建て替えたのですが、家賃が2万5000円と格安な事もあり、現在の入居者が納得してくれませんが、何度お願いしても契約期間が残っているから住む権利はあるはずだと言うのです。立ち退きを円滑にする方法がありますか？

回答

立ち退き料算定の最低基準は、新居への移転費用となります。地域にもよりますが数か月分は最小限必要、場合によって家賃増額分の負担もあり得ます。

定期借家契約ではなく借地借家法に基づく一般の賃貸借契約では、契約期間が満了となっても家主側からの一方的な都合で退去させる事はできません。そこで、どうしても退去させたい場合には、家主側の正当な事由が必要となります。

今回の物件については築30年と言う事で、昭和56年の改正建築基準法施行前となります。また、老朽化に伴い震災での倒壊の危険性があるとお話ですが、一般的な老朽化した物件の場合、明らかに耐震強度が不足してい

て人命に関わる程に危険性が高いという科学的根拠が示せない限りは、裁判で争っても正当な事由として認められない可能性もあります。

建て替えを検討されているとの事で、そこに住まれる訳ではないでしょうから、そうなる所有者の自己使用による正当事由も成り立ちません。

そこで、正当事由が不十分である場合にそれを補完する材料として、立ち退き料を支払い退去してもらうのが一般的なやり方です。

立ち退き料の相場ですが、これは法律で定められてはいませんが、個々の事情により決まるものです。とはいえ、一般的な相場としては、住み替えの新居

を探す上での費用分の負担が最低限の立ち退き料になると思います。

敷金・礼金・仲介料・引越費用など立ち退きをさせるに当たり、住人にとってその行為が無かったら支払わずに済む費用について、賃貸人(貸主)が負担する形で正当事由の補完となります。

また、賃料についてですが、仏心で賃料を低く抑えていたとしたら、立ち退きの際は逆効果になります。

立ち退きさせる住人の新たに住む新居の家賃と、現在の低い家

賃との差が大きければ、家賃が上がり経済的な出費が増える事になります。仮に周辺相場の賃料が8万円だとすれば、差額の

5万5千円は立退きしなければ住人が得られる利益と法律は考えます。賃料差額が大きい程、契約の残存期間の差額分も立ち退き料として算定されるケースもあるのです。

出来れば立ち退き料を支払いたくないというのが貸主の立場ですが、低い利回りで長期間利益を失うよりも、立ち退き料を支払ってでも早々に事業ができるメリットを考えましょう。





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、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 2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2④)
●回答の一番下に、住所・氏名・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



「Fred rocks」設計:中尾英己 撮影:傍島利浩

＼ 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。利用料は、ASJが負担いたします。
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



アーキテツ・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

登録建築家数2,970名 ※2023年1月現在 (コード番号:6085 東証グロース市場)

asj-net.com

ポン! ポン! ポン! で、

※1

若見えツヤ肌。

※1:メイクアップ効果による



パーフェクトワン
オールインワン美容液ジェルシリーズ
オールインワンスキンケア国内売上
No.1
パーフェクトワン フォカスシリーズ含む富士経済「化粧品マーケティング要覧2022」(モイステチャ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2021実績)
オールインワンジェル
国内売上日本一のパーフェクトワン

50代・60代、**シミシワたるみ**一瞬で消える^{※1}。
30秒で、理想のツヤ肌!印象が若返る^{※1}!!

「パーフェクトワン」から、時間もテクニックもいらないクッションファンデーションが登場。ポン!ポン!ポン!と肌に乗せた瞬間、シミ・シワがサッと消える^{※1}カバー力。美容液仕立てのしっとりとしたツヤ感で、上品な仕上がり。あなたも悩みのない^{※1}理想のツヤ肌へ。

時短がうれしい1つ8役!!



シミも、シワも



理想のツヤ肌へ。

※1:メイクアップ効果による ※2:肌を明るく見せること

広告有効期限:
2023年4月30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
送料別

【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)



京都くろちく監修*
かや織ふきん2枚セット
プレゼント!



※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。 ※「京都くろちく」ブランドの商品は、くろちくとの契約及び監修に基づいて企画・製作されたノベルティ用商品です。

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK

0120・010・202

キャンペーン番号

0251B



WEB
限定
※紙面のキャンペーンとは異なります。

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

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。
【送料】通常価格合計5,000円未満は全国一律ゆうパケット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※、代金引換※からお選びいただけます。またハガキ・FAXでのご注文の場合、振込用紙または代金引換でのお届けとなります。※振込用紙でのお支払いの場合、10日以内にお振込みください。※郵便局から現金振込でお支払いされる場合は振込手数料110円(税込)につきましては、お客さま負担となります。【お届け】ご注文受付後、1週間前後。※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(返送料・返金手数料はお客さま負担)。【お買い】ご購入された商品の第三者への転売は、品質及び安全管理の観点から控えていただくようお願い致します。【個人情報の取扱い】お客さま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。個人情報の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。※使用感には個人差があります。