

グローバルオーナーズ

2023年3月1日発行(毎月1回)1日発行)第18巻 第3号(通巻204号) 2006年9月11日第3種郵便物認可 定価420円

賃貸経営・不動産投資の専門情報誌

MARCH 2023

3

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

元銀行員の大家さんが金利動向から活用術までを分析!



## 賃貸運営の融資戦略 「2023年の秘策」

Dramatic Communication

アパマンショップ  
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<sup>※1</sup>

賃貸住宅  
仲介業店舗数

**No.1**<sup>※2</sup>

取引  
オーナー数

約**20**万人<sup>※1</sup>

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)

Dramatic Communication  
**アパマンショップ**  
apamanshop  
OWNERS



巻頭特集

元銀行員の大家さんが金利動向から活用術までを分析!

# 賃貸運営の融資戦略 「2023年の秘策」

4

賃貸経営トップインタビュー 第179回

大村浩次 ●APAMAN株式会社 代表取締役社長

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171回 親子2代にわたって「お金持ち大家さん」を実践

18



focus

## 成約率が格段に上がる! 最強空室対策

第103回 満室の足枷になる可能性! 掘り出し物の注意点① 監修/浦田健

20

## 財産を減らさない相続対策

第26回 相続手続きができていない空白の13年は封印。

傷を最小限にできることを優先 解説/曾根恵子

22



study

## 5分で分かる身近な税制の話

第133回 解説/山田毅志

25

## 失敗しない株式相場の読み方

第133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



# 賃貸運営の 融資戦略

元銀行員の  
大家さんが  
金利動向から  
活用術までを  
分析!

## 2023年の秘策

昨年12月、日本銀行が長期金利の変動許容幅を0・25%から0・5%に広げました。これにより市場では金利上昇リスクの声なども聞こえ始めています。そこで、今回は賃貸運営において融資を上手く活用するためのノウハウをご紹介します。

解説



半沢大家さん

不動産融資案件を担った銀行員時代のスキルを活かして金融機関を開拓し、2018年に1棟目の新築アパートを購入。その後も独自の融資攻略で規模を拡大。現在は9棟（建築中も含む）を所有しており、家賃年収5,700万円を達成している。



銀行員だった大家が教える!

不動産投資  
融資攻略バイブル

不動産投資の融資攻略について、分かりやすく解説。実践的なノウハウが満載されており、金融機関の組織や銀行員の考え方なども学べる一冊。○著者：半沢大家○発行・発売：スタンダードズ○価格：2,200円（税込）

引けるエリアを見極め  
プロパー融資にて  
実績を重ねていく!

金融情勢という観点で考えると、2023年は「金利が上昇する可能性が高まる」と思います。そして、

仮に金利が上昇すれば金融機関は利益が取れるため「無理して貸し出す必要はない」という思考が生じるかも知れません。私は、この

ような状況下では物件購入の際に「エリアから考える」のがポイント

トになると思います。具体的には「自分が融資を継続して受けられて賃貸事業が継続できるエリア」を事前に見極めておく形です。つまり「物件探し」より先に「ある程度融資の目的を立てておく」わ

程度融資の目的を立てておく」わ

けです。特に賃貸経営の初心者の方は「融資戦略↓物件探し」という流れで進めるのが理想的です。さらに、収益物件の購入に活用

できる融資にはアパートローンやプロパー融資がありますが、私は



## アパートローンとプロパー融資の違い

	一般的な アパートローン	保証会社なしの アパートローン	プロパー融資
概要	個人の 属性重視	個人の 属性重視	事業者としての 実績重視
保証	保証会社付き	なし	なし (保証協会の利用 の可能性はあり)
融資上限	あり	属性の範囲内	なし
金利	2%以上が多い	定めなし	定めなし
審査期間	比較的短い	比較的短い	初めは長い (概ね1ヵ月以上)
手数料	高め	安め	安め

※諸条件は金融機関によって変わるため、あくまでも目安となります。

後者をフル活用しています。なかには「アパートローンの方が融資が引きやすいのでは」と思う方もいるかも知れませんが、実際はそうとは限りません。人によっては、**プロパー融資の方が審査が通りやすい場合があります。理由は、プロパー融資は年収などの属性以外で戦える可能性が高いからです。**例えば、私の場合は一棟目の購入が、いわゆるスルガショックの直後で融資が非常に厳しい状況でした。そのため一般的なアパート

ローンでは審査が通らない属性でしたが、プロパー融資における「総合的な判断」にもつれ込んだ結果、融資が引けたのです。成功要因は親族の属性やエリア戦略などでした。購入物件を父名義にしたので、自分の力だけで成し遂げたわけはありませんが、**いずれにしても案件を融資の土台に乗せる場合、プロパー融資の方が幅広い視点で見てもらえる可能性が高いと思います。これにより「自分の強み」をアピールしやすいわけです。こ**

の強みを多く集めることが成功の鍵といえます。さらに、プロパー融資は取引の継続性が高いのも魅力です。事業者向けのため、所有物件が増えても業績に問題がなくプラスになれば、融資が止まる可能性は低いと言えます。一方、一般的なアパートローンは取引が進むにつれて融資上限に達し頭打ちとなります。融資の期間や実行タイミングなどもパッケージで決まっています。融通が利きにくい点もデメリットです。例

えば、物件購入後の元金返済の据置期間なども該当します。プロパー融資なら、新築や全空物件など購入後に空室期間が見込まれる案件は、元金返済を一定期間待ってもらえる可能性があります。しかし、アパートローンはパッケージを逸脱する取引は難しくなります。また、プロパー融資には頭金などの割合も規定がありません。そのためフルローンやオーバーローンが成功する可能性も高いと思います。このような柔軟性がメリットで、私はプロパー融資で実績を積むのが重要と考えています。

最後に、変動金利と固定金利についても触れておきます。金利条件が同じなら固定がベストですが、今後いきなり変動金利が急上昇するケースは稀だと思います。そのため現状では変動で良いと思います。特に最初の棟目は可能な限り金利は低いのが理想です。もしも、すでに数棟運営しているならリスクヘッジという意味で固定の選択もありですが、そこはバランスを見て判断することが大切です。



# 1 「融資を引き出すために知っておきたい 金融機関の組織」と「審査手法」とは？

**数字以外の面も重要！  
短期的には定性評価を  
磨いて心象をアップ**

貸貸経営で利用できる主な金融機関には、①都市銀行、②地方銀行、③信用金庫、④信用組合、⑤ノンバンク、⑥JAバンク、⑦政府系金融機関（日本政策金融公庫、商工組合中央金庫など）があります。なかでも、地方銀行、信用金庫、信用組合、ノンバンク、政府系の日本政策金融公庫などは多くの大家さんが融資を受けていると思います。そして、民間の金融機関には審査の3原則として、①用途（資金の使用目的や利用する理由）、②財源（金融機関への返済の収入源）、③保全（債務者が破綻した場合いくら取り返せるか）という判断基準があります。この3つのうち、いずれかが大幅に欠落していると審査が通りにくくなります。とはいえ、大抵の民間の金融機



融資の可否を決める要素には様々なものがありますが、金融機関が最終的に信頼するのは「人」です。そのため面談時には誠実な対応が欠かせません。

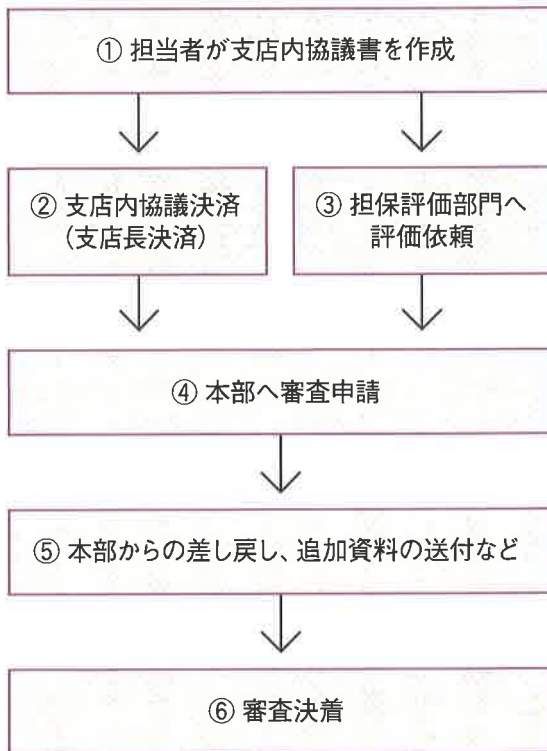
**審査の3原則、  
定量評価と  
定性評価の違いなど**

査部が否決方針でも「支店側に絶対に引けない理由」があれば、交渉が継続されます。これにより、本来開かれたいはずの扉が開くことも珍しくありません。

ちなみに、財務や資産背景など数字で判断できる部分を定量評価、反対に経営方針や申込者の人格など財務に表れない強みを定性評価と呼びます。数字が判断基準になる定量評価には、主に次の3つの

関では各支店に営業目標も掲げられています。これにより「目標数字を達成するため積極的に貸し出ししたい支店」と前述の審査基準を重視し「破産リスクを軽減したい審査部」で頻繁に対立が起きているのです。最終的には複数の観点から折り合いをつけるため、判断基準に歪も生じます。つまり、融資案件は数字ではない部分で決まる場合もあるわけです。実際に審

## 金融機関の一般的な審査の流れ



指標があります。

- ①返済比率Ⅱ収入の何割(%)が返済になるかの指標(返済比率Ⅱ年間返済額÷家賃年収×100)。
- ②保全率Ⅱ担保評価が融資額に対し何割を占めているかの指標(積算評価Ⅱ土地や建物の面積から物件の評価を出す方法、収益還元評価Ⅱ物件が生み出す収益から評価を出す方法、取引事例評価Ⅱ市場での物件の売買事例をベースに評価を出す方法の3種類で判断されるケースが多い)。
- ③保有資産Ⅱ融資の申込者が保有

している資産。

以上のような評価基準において、金融機関は一定の割合で負荷をかけます。例えば、収益面では「空室率を20〜30%」で計算したり、金利上昇による負担を考慮し「4〜5%の金利でも返済可能か」などをチェックします。ただし、これらを実現できなくても融資を諦める必要はありません。理由は定量評価だけで、融資の可否が決まるわけではないからです。数字に表れない定性評価も金融機関は重視します。例えば、申込者が「賃

貸経営を実践する理由」や「該当物件を購入すると判断した要因」、さらに「事業への熱意や経営者としての自覚(数字などが把握できているか)」といった点を見ています。そのため定性評価は、審査部よりも実際に申込者と面談する支店の判断が重視されるのです。審査においては、すべて重要ですが収入や資産などを高めるには、ある程度の時間が必要です。そのため短期的に見た場合は、定性評価を高めるのがポイントになるので金融機関の担当者さんと面談で

話す内容や融資申込書に記載する文面などを精査しておくことが大切です。常に「自分の賃貸経営の強みがどこにあるか」説明できる状態にしておきましょう。最終的に金融機関が信頼するのは人です。理由は年収が高く預金が多くても、状況で変化するため数字だけで判断すると失敗する案件が出るからです。申込者に「誠実に返済する気はあるか」「虚偽の申告がないか」なども融資可否の判断ポイントになるので、人格を磨くことも大切だと思います。



## 融資攻略の鍵となるエリア選定とドミナント戦略

地方で少ない市町村にしかエリア対応していない信用金庫や信用組合などは、融資先の選択肢が限られています。そのなかで、営業目標を達成する必要があるため必然的に「定量評価の合格点が下がる場合」が見られるのです。このような地方エリアで金融機関を開拓し優良物件を見つけられれば、属性が厳しくても融資を活用できる可能性が高くなります。また、ドミナント戦略で物件を集中させれば取引実績が重なり定性評価を上げる効果も期待できます。



## 金融機関の内部事情を踏まえた融資審査の攻略術

一般的に、金融機関では上下関係が重視されるため、職位の高い人(支店長など)の判断が優先される傾向があります。そして、営業部畑と審査部畑の支店長では融資の原則が異なる場合も出てきます。前者は営業成績を重視し、後者は案件の健全性を求めるからです。つまり、支店長が変わると審査に変化が生じる可能性があるわけです。これは同じ金融機関でも支店により融資の温度差がある理由のひとつでもあります。支店による違いでは、ほかに支店長権限による融資決済(審査部を通さず支店長の判断で融資が行える制度)の金額に大小があります。また、大口の支店などで執行役員クラスが支店長を兼任している場合には、審査部より職位が高いため案件をプッシュする影響力が大きくなります。さらに、多くの民間の金融機関では営業成績を9月と3月に締めています。そのため、8月と2月に融資案件を持ち込むと「審査が通りやすい」のです。期末に向けて数字が足りない時などは、前述した支店長の判断が有利に働く可能性が高くなるからです。反対に9月や3月に予定していない返済があると打撃を受けるため、心象を悪くしないためにも借り換えや繰上返済は該当月を避けた方が良いと思います。最後に、金融機関は預金や定期貯金、クレジットカードの販売などにノルマが課せられている場合も多くあります。これらに協力する際は、担当者さんに「何が喜ばれるか」ヒアリングして実行すると効果的です。

# 2 「融資申込書」の書き方とは？

定性評価を高めるために  
金融機関が欲しい  
情報を開示！

**家族や親族などの  
良い情報が強みに！  
熱意も文章で伝える**

金融機関に自分で訪問し、融資の申し込みを行う際の流れは次のようになります。①購入予定物件と自身についての資料を作成↓②希望する融資条件を想定↓③金融機関に電話し感触が良ければアポを取る↓④金融機関へ訪問し案件について説明を実施。

そして、実際に金融機関へ足を

運ぶ際は「融資申込書」を提出します。ただし、基本的に金融機関は定量評価（想定家賃や担保評価など）については申込者の予測数字では判断せず独自の評価基準で計算します。それでも「融資申込書」が必要な理由は、自分のことを知ってもらいたい定性評価を高めるためです。金融機関は可能な限り多くの情報を欲しがりますから、「融資申込書」を活用し良い情報を開示するわけです。その際には、

本人の収入や金融資産だけでなく、家族や親族の資産背景なども明記できれば強みになります。

また、書面で熱意を伝えるのも効果的です。この時に気をつけたのは「独りよがりの文章に陥らない」という点です。例えば「文章に気持ちが入り過ぎ」「資料が大量で読むのが大変なものになっている」などは良くありません。私が考える熱意のある文章のポイントは、①数字で客観的に案件の

健全性を示している、②誤字脱字や計算ミスがない、③正確である、などです。文章については完全な正解はないかも知れませんが、少なくとも前述の3点は心がけるべきだと思います。金融機関は書類から人間性を判断する傾向が強いので、書きミスなどは回避するようにしましょう。なお、「融資申込書」に盛り込むべき内容については、左記にまとめましたので参考にしてみてください。

「融資申込書」を活用し良い情報を開示するわけです。その際には、

私が考える熱意のある文章のポイントは、①数字で客観的に案件の

参考にしてみてください。



## 融資申込書に記入すべき項目

### ① 自己紹介

なぜ賃貸事業を始めたのか

将来何を目標しているのか

このエリアで不動産を購入する理由

その金融機関に申し込みをした理由

今までの経歴について

親族関係、その中に協力者はいるか

賃貸経営を行うにあたっての強みは何か

金融機関との取引方針

### ② 良い情報(武器集め)

申込人の資産背景について

親族の資産背景について

賃貸経営にあたって、繋がりのある業者さんの有無

自身の経歴と強み、それをどう生かせるか

エリアへの関連性

(会社員であれば)昇給の予定、退職金の金額

家計簿(支出状況の開示)

### ③ 補完情報

家賃相場の情報提供(仲介業者さんのヒアリング結果など)

投資エリアの人口推移

ネット上での該当物件の売り出し利回り

周辺の商業施設などの情報



# 3

## 金融機関の「貸出先管理」の実態と規模拡大に必要な考え方は？

### BSやPLに着目し 債務超過を避けて 「格付け」を上げる

プロパー融資を継続して、賃貸経営の規模を拡大するためには法人を設立するのが良いと思います。理由は、経費として認められる範囲が広がり、親族に役員報酬を支払うことで、税務上でも有利な選択が行えるからです。さらに、**プロパー融資を継続していくうえでも、法人で事業を育て信用を積み上げていく方法は有効です。個人の確定申告よりも法人の決算書の方がBS(バランスシート)と貸借対照表)が明確で金融機関が取引先として分析しやすいからです。**金融機関における決算書の分析は、一般的にPL(損益計算書)とBSの数値が基本になります。これをベースに様々なツールで決算書の分析を実施することをスコアリングと言います。審査ではス



### 法人化のメリット

- 1 経費の範囲が増える
- 2 法人の実効税率と、個人の実効税率の税率差を活かせる
- 3 決算書の純資産に実績が蓄積される(金融機関の審査判断が明確になる)
- 4 相続時に対策が立てやすい
- 5 損失繰越期間、決算月が設定可能など、税務上の融通が利く

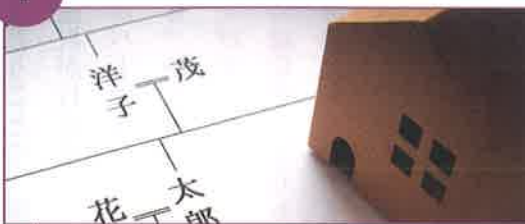
賃貸経営における  
融資継続のために把握して  
おくべき

コアリングに対して定性評価や外  
部要因などを加味し、審査部が判  
断して「格付け」(取引先の安全  
性を示すランキング)を行うわけ  
です。この「格付け」が高いほど、  
次の融資チャンスが得やすく、金  
利などの条件も良くなります。そ  
して「格付け」を上げるには良好  
な決算書を作る必要があります。  
これを実現するために回避した  
いのが債務超過(純資産がマイナ  
スになること)です。また、債務  
償還年数(預金をすべて借入の返  
済に充て、毎月のキャッシュフ  
ローもすべて繰上返済に充てた時  
に何年間で借金が完済になるかの  
指標)の短縮化も重視すべき点で  
す。短縮化するには「できるだけ  
減価償却費として資産に計上」し  
つつ、「過剰な経費計上は避けて  
黒字にする」のが最適だと思いま  
す。私は「それで発生する納税は、  
継続融資実現のために仕方がな  
い」と考えています。また、PL  
における当期利益の赤字も1期目  
だけに留めた方が良いと思います。  
資産については、法定耐用年数で  
確実に償却していき、手元の資金  
を厚くすることも心掛けましょう。  
これらに加え、金融機関側の取  
引利益にも考慮しながら進め「手  
放したくない優良顧客」になれば、  
金利など条件面も有利になります。  
最後に、賃貸経営の初心者の方  
は最初の借入先にも配慮した方が  
良いと思います。地方銀行や信用  
金庫なら問題ありませんが、例え  
ばノンバンクなどから融資を引く  
と田舎の金融機関のなかには「そ  
こでしか借りられない人」という  
良くない印象を持つ行員もいます。  
これを避けるためにも、日本政策  
金融公庫の利用などを視野に入れ  
るのが理想的だと思います。この  
場合は、次の融資をステップアッ  
プと見る金融機関が多いからです。

# 4 半沢大家さんの9つの所有物件の融資事情と現況

借入などの視点から見た成功ポイントを考察！

## 1 棟目



取得(竣工) ● 2018年 形式 ● 建売新築(木造2階建て)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 1K(33㎡)×8室  
投資総額 ● 6,850万円 融資金額 ● 6,500万円  
金利 ● 変動1.5% 返済期間 ● 25年3ヵ月  
(3ヵ月元金返済据置) 表面利回り ● 8%

この物件は不動産業者から紹介されました。高額で融資を引けるか不安でしたが、そんな私に担当者さんから「お父様の年取も活かし相続対策として融資を打診しましょう」と提案があったのです。今思うと相続対策が必要なほど資産があったわけではありませんが金融機関は「相続対策」という言葉を好みます。理由は「申込者が資産家で返済に懸念がない」という印象があるからです。結果的に業者経由で打診し、信用金庫からプロパー融資を引けました。ただし、この物件は駐車場がなく購入価格と積算価格の乖離も大きいので、優良とは言えないのが反省点となっています。

## 3 棟目



取得(竣工) ● 2020年 形式 ● 土地から新築(木造2階建て)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 1LDK(33~42㎡)×8室  
投資総額 ● 4,400万円 融資金額 ● 4,200万円  
金利 ● 変動1.8% 返済期間 ● 25年6ヵ月  
(6ヵ月元金返済据置) 表面利回り ● 13.1%

私のなかで壁を突破し躍進に繋がった物件になります。まずは融資が異色でした。なんと2棟目を建築中に承認が得られたのです(一般的に駆け出しの法人に対して他物件の建設中に新規融資の承認は出にくいです)。計画に目途が付いてから、地元の金融機関4行とアポを取り打診を行いました。2棟の融資をすでに依頼している信用金庫には話ができないため新規を開拓。融資計画書を作成し、建設中の物件があることも伝えたくて「追加で1棟建設したい旨」をプレゼンしました。結果的に1行から満額承認が得られ購入。ちなみに、この信用組合は現在のメインバンクとなっています。

## 2 棟目



取得(竣工) ● 2019年 形式 ● 土地から新築(木造2階建て)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 1LDK(40~49㎡)×8室  
投資総額 ● 6,250万円 融資金額 ● 5,500万円  
金利 ● 変動1.5% 返済期間 ● 25年6ヵ月  
(6ヵ月元金返済据置) 表面利回り ● 9.4%

2019年に法人を設立し、初めて土地から仕入れ新築した物件です。融資は資料作成、アポ取り、条件交渉などをすべて自分で行き金融機関の開拓のため3行と面談しました。結果的には1棟目と同じ信用金庫で承認が得られ、2回目の取引になりました。頭金は1割で初の法人取引としては良い結果でしたが、手元資金からの出費なので痛手です。そこで全部屋を40㎡以上にするなどの工夫を行い、諸費用なども最小限に抑え、どうにか資金調達が間に合いました。建設会社は5社に見積りを依頼して最終的に選びましたが、この会社とは以後も新築でのお付き合いが続いています。

## 4 棟目



取得(竣工) ● 2021年 形式 ● 土地から新築(木造2階建て)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 1LDK(35~42㎡)×10室十戸建  
投資総額 ● 8,830万円 融資金額 ● 8,500万円  
金利 ● 変動1.6% 返済期間 ● 25年6ヵ月  
(6ヵ月元金返済据置) 表面利回り ● 10.4%

土地を安く仕入れることに成功し、それを活かすように建物を配置したことで利回り10%を超える物件となりました。融資は取引のある2行に話を持ち込みました。打診の時点で2行とも反応が良かったため新規開拓はしていません。結果2行ともOKを頂いたのですが、おおよそ希望通りの条件を出してくれた現在のメインバンクの信用組合に軍配が上がりました。今後の取引のことも踏まえ、採用しない方の金融機関には「丁寧にお詫びしたい」と考え、菓子折りを持って支店を訪問しました。理由は承認を貰った後に断るのは、金融機関の労力が無駄になるからです。

## 7 棟目

市街化調整区域にある木造の築30年超のアパートを1,750万円で購入しました。部屋の間取りは2DKで、購入時の表面利回りは25%です。8部屋中5部屋が入居していました。融資は日本政策金融公庫にて期間10年で引いています。実際に打診する際は「市街化調整区域ですが問題ないですか」という話をしました。先方としては「10年で回るなら大丈夫です」という回答でしたが、すべての支店でこのような案件がオーケーになるわけではありません。日本政策金融公庫は支店により審査手法に違いがあるため、話をもっていく所によっては断られる可能性もあると思います。

## 8 棟目

条件が比較的良い角地にある築30年超の木造アパートになります。表面利回りは15~16%で部屋の間取りは2DKです。入手時点では全12部屋のうち5部屋が空室でしたが、購入直後に1部屋が埋まり、残りの4部屋はリフォームが終わって入居募集を積極的に展開する段階となりました(2023年2月原稿執筆時点)。融資については、1棟目から取引がある信用金庫から物件の購入価格の約3,800万円に300万円をプラスした約4,100万円を引いています。タイミング的に支店長がちょうど転勤する時で、さらに期末の8月だったこともあり、先方から「ぜひ融資をしたい」という話を頂いて私が物件を見つけたため、オーバーローンを実現できました。

## 9 棟目

現在(2023年2月原稿執筆時点)、群馬県内で建築中の新築物件になります。すでに1部屋入居が決まっており、3月下旬に完成予定です。構造は木造2階建てのアパートで1LDK×6部屋となっています。融資については、諸事情により個人名義で埼玉県金融機関5行に新規で話を持っていきました。埼玉県にしたのは、私個人の住所があるからです(法人は群馬県になります)。結果的に打診した地方銀行の1行から、どうにか承認が得られて着手できました。

\*写真の一部はイメージです。

## 5 棟目



取得(竣工) ● 2021年 形式 ● 築25年の中古一棟(重量鉄骨4階建て)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 2LDK(47㎡)×16室  
投資総額 ● 6,600万円(リフォーム込み) 融資金額 ● 6,500万円  
金利 ● 変動1.6% 返済期間 ● 15年 表面利回り ● 14.4%

初の中古物件で、本体の売買価格は5,900万円です。融資は4棟目の新築案件で取引を選択しなかった信用金庫から引きました。外壁塗装などの大規模修繕、内装工事費用などを要因に売買価格+600万円の融資を受けられたのです。いわゆるオーバーローンを実現できた主な理由は、次の3つです。①定期預金=2棟目を購入以降すべての物件でキャッシュフローの半分を定期預金。②融資実行タイミングが期末月=融資を打診したのが2月で決済が3月。③中古ならではの価格の歪=ライバルが少なく購入価格が低下し金融機関の担保評価でも積算超過。結果的には半年後に満室となり、現在も高稼働を続けています。

## 6 棟目



取得(竣工) ● 2022年 形式 ● 土地から新築(木造2階建て・2棟)  
所在地 ● 群馬県 間取り ● 1LDK(33~49㎡)×4室×2棟  
投資総額 ● 6,200万円 融資金額 ● 6,100万円 金利 ● 変動1.6%  
返済期間 ● 25年6ヵ月(6ヵ月元金返済据置) 表面利回り ● 10.5%

4回目となる土地を仕入れてからの新築です。融資は3回目となる、現在のメインバンクの信用組合へ打診し、ほぼフルローンで通して頂きました。この信用組合も積立定期預金が継続しており、ある程度担保が充足していたため希望通りの条件で承認が得られたと思います。この物件の審査で、金融機関との信頼関係が次のステージへ到達できた実感が少しありました。プロパー融資での取引を継続することで実績が認められれば「ご新規さん」から「信頼できる既存客」への格上げが実現し、様々な相談に対応してくれるようになります。物件はメゾネットタイプで、デザインにもこだわりました。竣工後2ヵ月で満室となっています。



Ponta  
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

Ponta  
ポイントが たまる!

PP

Dramatic Communication  
アパマンショップ

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。

©Ponta  
いろいろなお店でポイント  
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

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



# 被災者支援

「トルコ地震により日本に避難して来られた被災者の方を対象に、APAMANグループで管理している空室物件を短期的に無償提供することを決定しました」



トルコ南部のシリア国境近くでマグニチュード7.8の地震が発生、およそ9時間後にはマグニチュード7.5の2回目の地震が発生し、死者数3万6000人（2月15日時点）



ウクライナでは、発電所などへのロシアのミサイル攻撃により、電気の供給が滞っており、電気や暖房が使えない状況に対し、APAMANグループでは、キーウならびにヘルソン地区に多数の発電機を送る現地支援（2月15日時点）を行っています

解説

大村浩次

● APAMAN株式会社 代表取締役社長



# APAMANGグループ並びに 全国賃貸管理ビジネス協会では、 トルコ共和国に対してできうる限りの 支援を行います。

大村

編集長 2月6日、トルコ南

部のシリア国境近くでマグニチュード7.8の地震が発生、およそ9時間後にはマグニチュード7.5の2回目の地震が発生し、死者数3万6000人(2月15日時点)、被災者数は2300万人を超えております。APAMANGグループでは、2011年の東日本大震災以降、国内外を問わず、大災害発生時には様々な現地支援・義援金を続けていらつしゃいます。トルコ大地震、また、いまだ戦時下のウクライナへの現地支援を中心に、APAMANGグループの被災者支援について、大村代表にお聞きしたいと思います。



大村 まず、トルコ地震により被災された方々に、心よりお見舞い申し上げます。お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。  
APAMANGグループでは、

## H isaisya shien

トルコより日本に避難して来られた被災者の方を対象に、APAMANGグループで管理している空室物件を短期的に無償提供することを決定しております。更に、人道的支援の観点から、アパマンショップ加盟企業及びAPAMANGグループ従業員より義援金の募集を開始しております。私が副会長を務めさせて頂いております全国賃貸管理ビジネス協会でも、地震被害への緊急支援として、トルコ共和国に対し1千万円相当の支援を行うことを決定いたしました。また、ロシア軍によるウクラ

イナへの軍事侵攻から1年が経過しております。依然として、ウクライナ侵攻は続き、民間施設が攻撃を受けるなど、民間人犠牲者の数が増え続けております。私は、昨年5月の末にポーランドを訪問し、避難センターやウクライナ国境を視察してまいりました。



関係各所と調整を重ね、APAMANGグループと全国賃貸管理ビジネス協会では、日本への避難民の方々へ、管理している空室物件を短期的に無償提供しており、現在多くのウクライナの方々に利用して頂いております。ウクライナ避難民専用の無償住宅

### APAMAN

2023年2月7日

APAMAN株式会社

#### トルコ地震被災者への住宅無償提供のお知らせ

トルコ地震による大規模地震により、甚大な被害が生じております。被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。  
この事を受け、日本を含む各国が緊急援助チームを派遣するなど、個別的な支援が広がっております。

APAMANグループは、日本に避難して来られた被災者の方を対象に、APAMANグループで管理している空室物件を短期的に無償提供いたします。また、人道的支援の観点から、アパマンショップ加盟企業及びAPAMANグループ従業員より義援金の募集を開始いたしました。

住宅の無償提供については、下記連絡先までお問い合わせください。

【連絡先】

トルコ地震避難民住宅支援本部

お問い合わせ先:

<https://www.apaman.co.jp/press/20230207>  
※ ご入力時お名前やお問い合わせ先は、要置票日以降の対応となります場合がございます。



提供サイトも公開しており、住宅支援がスピード感を持って行える体制をとっております。



また、APAMANグループでは、昨年ポーランド支店を設立し、現地スタッフが支援にあたっています。昨年12月以降、ウクライナでは発電所などへのロシアのミサイル攻撃により、電気の供給が滞っており、電気や暖房が使えない状態で、厳しい寒さに耐えながらの生活を強いられています。キーウならびにヘルソン地区に多数の発電機を送る現

地支援（2月15日時点）を行っており、ウクライナの方々が、少しでも電気や暖房を使える状態になればと思っております。トルコもウクライナも2月の気温は氷点下になる日も多く、避難されている方々の早急な支援が必要な状況です。APAMANグループならびに全国賃貸管



## The lease management top talk <<<

理ビジネス協会の支援活動で、1人でも多くの人命が救えることを願っております。

**編集長** APAMANグループでは、2011年の東日本

大震災時にも、発生後すぐに災害対策本部を設置し、大村代表自ら、支援物資を積んだヘリコプターで現地支援に入られました。今回のロシアによるウクライナ侵攻でも、隣国のポーランドへ直接入られ、ウクライナ国境近くまで視察に行かれ、現地支援の準備をされています。命の危険にさらされる可能性もあるわけで、このような行動を取れる日本人は、ほとんどいないのではと思います。同じ日本人とし

て心より敬服いたします。どのような思いを持って、このような行動力を発揮できるのでしょうか？

**大村** 困っている人を見過ごせないという思いだけです。日本人として、トルコ並びに、ウクライナで被災され避難されている弱者の方々を、できるかぎり支援したいと考えております。義援金や支援物資を送ることも重要ですが、APAMANショップとして、無償で住宅を提供することで、避難民の方々の救済に力を入れることも大切だと考えております。オーナーの皆様にも、ご協力の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

電気の供給が滞っている  
ウクライナのキーウならびに  
ヘルソンへ、多数の発電機を送る  
現地支援を行っています。

—— 大村

# トルコ地震被災者への 住宅無償提供のお知らせ

トルコ南東部の大規模地震により、甚大な被害が生じております。被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。この事態を受け、日本を含む各国が緊急援助チームを派遣するなど、国際的な支援が広がっております。

APAMANグループは、日本に避難して来られた被災者の方を対象に、APAMANグループで管理している空室物件を短期的に無償提供いたします。

また、人道的支援の観点から、アパマンショップ加盟企業及びAPAMANグループ従業員より義援金の募集を開始いたしました。住宅の無償提供については、下記連絡先までお問い合わせください。

【連絡先】  
トルコ地震避難民住宅支援本部  
お問い合わせ



※ご入力時刻及びお問い合わせの数によっては、翌営業日以降の対応となる場合がございます。

## APAMAN

関係各位

2023年2月7日

APAMAN株式会社

### トルコ地震被災者への住宅無償提供のお知らせ

トルコ南東部の大規模地震により、甚大な被害が生じております。被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。この事態を受け、日本を含む各国が緊急援助チームを派遣するなど、国際的な支援が広がっております。

APAMANグループは、日本に避難して来られた被災者の方を対象に、APAMANグループで管理している空室物件を短期的に無償提供いたします。また、人道的支援の観点から、アパマンショップ加盟企業及びAPAMANグループ従業員より義援金の募集を開始いたしました。

住宅の無償提供については、下記連絡先までお問い合わせください。

#### 【連絡先】

トルコ地震避難民住宅支援本部

お問い合わせ:

[https://apamanshop-hd.co.jp/inquiry/cojp/info/toturkey\\_form.asp?mail\\_kbr=3&site\\_kbr=2/index.php](https://apamanshop-hd.co.jp/inquiry/cojp/info/toturkey_form.asp?mail_kbr=3&site_kbr=2/index.php)

※ご入力時刻及びお問い合わせの数によっては、翌営業日以降の対応となる場合がございます。

#### 【APAMAN株式会社について】

APAMAN株式会社は、30社以上からなるAPAMANグループを統括する企業です。

賃貸管理・賃貸斡旋の「Platform」、不動産サービスをサポートするAIやRPAなどのシステムを生み出す「Technology」、コワーキングスペース、シェアサイクル、シェアパーキング運営等「その他」の3つのセグメントで社会に貢献いたします。

URL: <https://apamanshop-hd.co.jp/>

#### 【本件に関するプレスのお問い合わせ先】

APAMAN株式会社 広報担当

東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館

お問い合わせ: <https://apamanshop-hd.co.jp/inquiry/cojp/publicity/entry.asp/index.php>

\*\*\* APAMANグループのニュースリリースはこちら: <https://www.apamanshop-hd.co.jp/ir/> \*\*\*



# 国交省、経産省、環境省で 省エネリフォームを支援

今年度の国の補正予算において、国交省、経産省、環境省で連携して、住宅の省エネ化の取組が進められております。これに伴い、3省が実施する省エネリフォーム補助事業についてご報告いたします。

**1 こどもエコすまいる支援事業**  
 工事に応じて補助額を設定、補助上限額は30万円（世帯要件により最大60万円）

**2 先進的窓リノベ事業**  
 高性能な断熱窓への改修について、工事内容に応じて定額を補助（上限200万円）

**3 給湯省エネ事業**  
 ①家庭用燃料電池（エネファーム）  
 ②ヒートポンプ給湯機（エコキュート）  
 ③ハイブリッド給湯機を設置する場合に定額を補助（①は15万円、②及び③は5万円）

**国土交通省、経済産業省、環境省で省エネリフォームを支援します!!**

**こどもエコすまいる支援事業**

子育て対応改修、開口部の防災性向上改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置、バリアフリー改修、リフォーム取組保険等加入で原則最大30万円補助

**先進的窓リノベ事業**

高性能な断熱窓への省エネ改修で最大200万円補助

**給湯省エネ事業**

要件を満たす給湯機の設置で15万円又は5万円を補助

子育て対応改修、開口部の防災性向上改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置、バリアフリー改修、リフォーム取組保険等加入で原則最大30万円補助

**省エネリフォームの3つの支援策**

**こどもエコすまいる支援事業（リフォーム）**

概要 ①～④の工事に応じて補助額を設定、補助上限額は30万円（世帯要件により最大60万円）  
 ①開口部の断熱改修 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置  
 ④子育て対応改修 ⑤開口部の防災性向上改修  
 ⑥空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置 ⑦バリアフリー改修  
 ⑧リフォーム取組保険等の加入  
※①～④のいずれかの工事が含まれていることが必要。併せて、先進的窓リノベ事業又は給湯省エネ事業において交付決定を受けた場合は、①～④に該当する工事を含まないものとして取り扱います。

対象者 令和4年11月8日以降に「リフォーム工事」に着手し、申請した方  
 受付期間 令和5年3月下旬～予算上限に達するまで（遅くとも令和5年12月31日まで）  
※申請はリフォーム事業者を通じて行います。お早めの申請をおすすめします。

**先進的窓リノベ事業**  
住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等

概要 高性能な断熱窓への改修について、工事内容に応じて定額を補助（上限200万円）

対象者 令和4年11月8日以降に契約を締結し、事業者登録後に着工、申請した方  
 受付期間 令和5年3月下旬～予算上限に達するまで（遅くとも令和5年12月31日まで）  
※申請はリフォーム事業者を通じて行います。お早めの申請をおすすめします。

**給湯省エネ事業**  
高度省給湯機器導入促進による県民生活の省エネルギー促進事業補助制度

概要 ①家庭用燃料電池（エネファーム） ②ヒートポンプ給湯機（エコキュート）  
 ③ハイブリッド給湯機を設置する場合に定額を補助（①は15万円、②及び③は5万円）

対象者 令和4年11月8日以降に契約を締結し、事業者登録後に着工、申請した方  
 受付期間 令和5年3月下旬～予算上限に達するまで（遅くとも令和5年12月31日まで）  
※申請はハウスメーカー、工務店、家電販売店、エネルギー事業者等を通じて行います。お早めの申請をおすすめします。

要件等の詳細は [住宅省エネ2023キャンペーン](#) を検索

お問合せ先 **住宅省エネ2023キャンペーン補助事業合同お問合わせ窓口**  
**☎0570-200-594**（FAX番号は045-330-1340）  
 URL : <https://jutaku-shoene2023.mlit.go.jp/>



# 親子2代にわたって 「お金持ち大家さん」を实践

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

**25年前に父親が購入した近所に  
6480万円で自分のアパートを購入**

米田さま（仮名）は、52歳の会社員。ご主人と2人の子どもの4人家族です。

米田さまがアパート経営に興味を持つようになったのは、お父様が生前にアパート経営をやっていたから。

しかも、お父様に「お金持ち大家さん」を勧めたのは、25年前の私だということです。親子2代という不思議な縁で、米田さまにもアパートをお勧めすることになりました。



聞いてみると、保有資産が2500万円ほどあるというので、それなら「お金持ち大家さん」がスタートできるとアドバイスしました。

お勧めしたのは、さいたま市にある日進駅から徒歩15分の本造2階建てアパートです。25年前にお父様にお勧めしたのは宮原の物件でしたから、どちらも大宮の近くです。

物件の価格は6480万円。米田さまはこれを自己資金2000万円、借入金4480万円（借入条件20年、金利1・1%）で購入しました。サブリースを組んでの家賃収入は月額38万円（年額456万円）、借入返済が月額21万円（年額252万円）ですから、差引手取り収入は月額17万円（年額204万円）となりました。

サブリース利回りは7・0%、自己資金運用利回りは10・2%です。



※画像はイメージです

# 今月のポイント

1

お金持ち大家さんは  
親子二代に渡って  
信頼できる不動産投資

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て  
物件を購入する

## ご購入事例

●名前、年齢	米田さま（女性）52歳
●職業	会社員
●年収	500万円
●家族構成	ご本人・ご主人 お子様2人
●保有資産	2,500万円

## 1棟目購入の概要

●購入物件	木造アパート2階建
●所在地	埼玉県さいたま市 「日進」駅徒歩15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1.1%)

●家賃収入	月額38万円→年額456万円
●借入返済	月額21万円→年額252万円
●手取り収入	月額17万円→年額204万円

最新刊  
発売中



★利回り

7.0% (サブリース)

★自己資金運用利回り

10.2%





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代表理事。公式HPは<https://urakken.com>

# 満室の足枷になる可能性！掘り出し物の注意点①

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。

## デメリットになる部分を緻密に調査してから検討

これまでも空室対策の第一歩は、「入居が決まる優良物件を購入すること」という点をお伝えしてきました。しかし、大家業をしていると、それに加え「高利回り」も求めたくなるのが性だと思えます。ですが、市場で見つかる安価な物件(利回りが良いもの)には、それなりの理由があるケースが多いのが実状です。そこで今回は、物件

を手に入れたものの入居が決まらない…という状況に陥らないため、「これは安い掘り出し物かも」という物件を見つけたら疑うべきポイントについて、2回に分けて解説していきます。

### ① 既存不適格

既存不適格とは、新築した当時は合法だったものの、その後、建築基準法で用途地域が変わり、制限が厳しくなった地域にある物件のことです。つまり、現行法に照らし合わせると「その建物は存在できない状

況」になります。例えば、建ぺい率や容積率がオーバーしていたりするのですが、このような場合は、将来同じ規模で建て替えることはできません。ただし、以前建てた時は合法だったので建築違反ではありません。

現行法の基準に合っていないくても建築違反ではないため、仮に融資を受けて購入する場合も金融機関の担保評価には問題がありません。とはいえ、基本的には同じ規模での建て替えはできないので、古い建物をリフォーム

ムして使い続けていく形になります。

そのほかにも、例えば以前のオーナーさんが許可なく違法に増築してしまった物件などもあります。このようなケースでは、金融機関からの融資も難しくなります。さらに、こういった物件は売却益が狙いにくいいため、指値で安く購入し利回りを稼ぐ必要があります。つまり、利回りを多くとることでリスクヘッジをするわけですが、「入居が本当に決まる建物か」の見極めが購入する際の大前提となります。

### ② 市街化調整区域にある

基本的に市街化調整区域では住居やアパートを建てることできません。しかし、稀に市街化調整区域に家屋が数多く建っているケースもあります。これも新築当時は該当エリアが「無指定」だったため、住宅やアパートを建てることのできたのが要因です。その後、都市計画法で市街化調整区域に指定された

場合は、これらの物件は既存宅地となり、基本的に自宅なら建て替えも可能ですが、アパートなどの共同住宅は建築や建て替えはNGとなります。そのため、市街化調整区域の土地はアパート用地としては不向きだと思います。

### ③ 傾斜地にある

「安い掘り出し物を見つけたい!」と思いきや現地に行ってみると、土地の半分が崖や擁壁になっているケースがあります。土地の面積は上から見た水平投影面積でみるため、実際に使える



\*写真はすべてイメージです。

面積で投資効率を判断する必要があります。そのため、場合によっては、さらに指値をして購入すべきケースなどもあります。また、崖地や擁壁がある物件は大雨や大地震で崩壊するリスクもあります。後から擁壁を補強する場合は、費用が高くなるため、現実的に厳しいと思います。もしも購入するのであれば、火災保険や地震保険などに入りリスクをカバーすることが大切です。

### ④ 無接道

激安の土地は、敷地が道路に接道していないケースが多くあります。そもそも、建築基準法上のルールとして、建物の敷地は幅2m以上は公道に接道していなければいけません。しかし激安物件では、「1・5mしか接道していない」という場合もあります。このような状況では敷地に建物を建てるのができないため、仮に古家が建っているならば、その建物は既存不適格となります。前述しましたが、当

時は適法として作られたものの、その後ルールが変わり既存不適格になったケースです。現行法に照らし合わせると前面道路に2m接道していないため、建て替えができません。さらに、接道要件を満たしていない物件は、金融機関からの担保評価も低くなり、融資を受けることが難しくなります。ほかにも、間口が2m接道していても、「敷地までの取り付け道路が最後まで2m」という保証はありません。例えば「途中で1・8mになり、再度2mに戻る」というケースもあるので「建築基準法上は、間口だけでなく「旗竿の部分」がすべて2mなければNG」なので、このような場合は接道義務を果たしているとは言えません。以前、私の知り合いも物件を購入後に、途中で1・8mぐらいになっていることが発覚し、「残りの20cm分を隣地の所有者から慌てて購入した」という事例がありました。

### ⑤ 奥行きが長過ぎて建築不可

建築基準法では、敷地が前面道路に2m接道していれば建築が可能になりますが、自治体によっては奥行きや建築物の大きさにより、間口が2mではなく3m以上必要な場合などもあります。例えば、東京都は「建築物が耐火建築物以外、あるいは準耐火建築物以外で200㎡以上の場合、間口を3m以上取らなければならない(路地状部分の長さで必要な幅員が変わる)」旨が東京都建築安全条例に出ています。このような規制は重要事項にも事実が書かれていないこともあるので注意が必要で、路地状敷地の物件を買う場合は必ず間口や旗竿の幅、奥行きの長さなどを確認し、「目的とする建物が建てられるか」をチェックしましょう。これを怠ると、満室を目指すためのプランが遂行できない可能性も出てきます。次号では引き続き、そのほかの激安物件のワケあり事例について解説していきます。



「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。「はじめの相続」など著書70冊。URL <http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊 発売中

相続対策

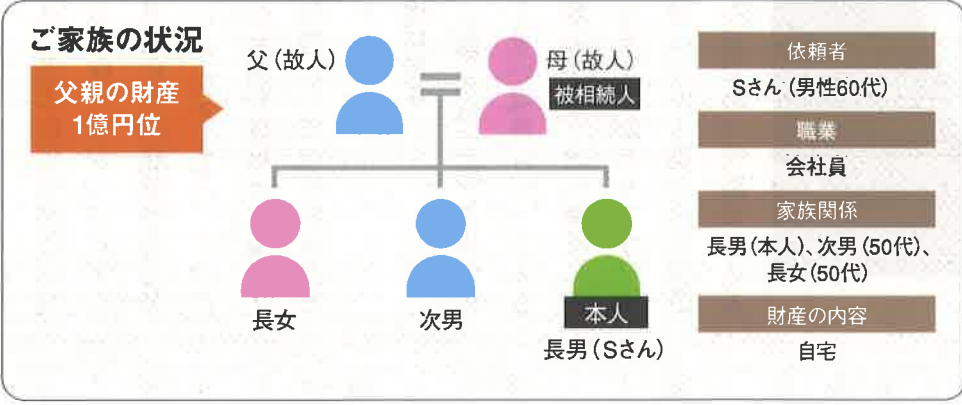
財産を減らさない!

知っておきたい!

連載



相続手続きができていない空白の13年は封印。傷を最小限にできることを優先



現状、父親と母親ともに遺産分割ができていない

父親が13年前に、そして母親が昨年亡くなったが、両親の相続手続きが全くできていないという事で、相談にいられました。Sさんは長男で、弟と妹がいます。両親とは誰も同居しないで、父親の死後、母親は80代半ばまでひとり暮らしをしていました。その後、しばらくは介護施設で生活し、昨年亡くなったのでした。

両親ともに相続税がかかる財産ではないため相続税はかからなかったのですが、遺産分割の話し合いが進まない理由がありました。

由がありました。

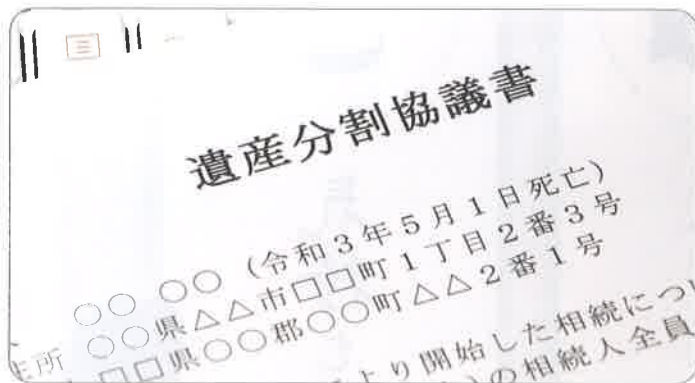
課題1 金融資産が減っている

父親が亡くなった時、相続税の基礎控除は9000万円でした。母親と共有の自宅と金融資産がありました。基礎控除の範囲におさまっていただけで、遺産分割協議もせずに13年が経ちました。

きょうだい間で遺産分割協議をはじめられなかった理由があったのです。父親が、介護施設に入るようになった頃、預金の管理を妹に任せた時期がありました。仕事が忙しいSさんや弟より、妹のほうが適任と思っただけですが、入出金の報告を怠ることが続き、不審に思ったSさんは通帳を取り上げて、自分が管理をするようになり、通帳をみると多額の現金が引き出されたり、問い詰めても妹からは返事もなかったため、実家への出入り禁止を言い渡しました。

課題2 きょうだいだけでは話ができません

妹とは溝ができ、妹に同調した弟とも疎遠になってしまいました。13年が経過したのです。母親の他界を機に、いよいよ父親も含めた相続の手続きを



してしまいたいと考えています。弟、妹とは円満な話ができそうにもないといえます。

**課題3**  
**過去にとらわれていたら進まない**

Sさんは、妹が引き出したと思われる預金について、本人から正直に話してもらったうえで、相続手続きに入り

### このままだと困ること

- 実家が空家で維持が大変
- 両親の相続手続きが終わらないと財産としての価値は生まれない
- 実家を共有するメリットもない

たいといえます。しかし、妹にも言い分があるでしょうから、いまさら過去のことを追及するのが得策とは言えません。

## 相続実務士®からの提案

### 共有名義の解消

全員が、いま残っている財産の遺産分割協議を進めようという気持ちで意思統一できれば、当社もサポートしますと伝えました。

2カ月後、Sさんが再び来られて、残っている財産を3等分することで弟、妹の了解が得られたのでサポートをお願いします、と言われました。

空家の自宅を処分し、母親の預金を解約する、費用や税金の残りを3等分することで全員が合意し、別々に遺産分割協議書の調印もできました。

これから自宅を売却、換金して、3人に等分に分ける実務に入ります。13年間の溝は簡単には埋められませんが、すべてを明らかにするための調停で疲弊するよりは、前向きな選択肢だとオススメしました。

家庭裁判所の調停で過去のことが明らかになるとは限らないのです。傷を広げるよりは、早く終わらせてしまうことを優先しました。

**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



今の設備を活かし



温もりを引き継ぎ



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](mailto: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

# マンションの相続税評価が改正へ

## 1、はじめに

令和5年度の与党税制改正大綱では、マンションの相続税評価に関し、次のとおり、「適正化の検討」が取り上げられました。

## マンションの相続税評価について

マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要がある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する（令和5年度与党税制改正大綱21頁、5、円滑・適正な納税のための環境整備⑤）。

## 2、マンションの

### 相続税評価の個別判断とは

マンションの相続税評価が「個別に判断されること」の意味は、主に、昨年4月19日に最高裁判所で出た判決のような事態を指すものと考えられます。あの判決は、納税者が借入金で賃貸不動産を買って、相続税負担を0にしたことで、路線価評価を定めた財産評価基本通達の例外規定である通達6項により、通常の通達による相続税評価額ではなく鑑定評価額で税務署から相続税の増額更正処分がなされたケースです。最高裁は、税務署の鑑定評価額による追徴を支持し、納税者の上告を棄却しています。

その理由は通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するといふべき事情がある場合には、通達の評価方法以外の評価方法、例えば鑑定評価による評価額を採用するという考え方が支持されたわけです。これが

評価の個別判断ということだと考えられます。

それにしても、どのような状況で通達の例外規定6項が発動するのか、納税者にとってはわかりづらいというのが、正直なところだと思います。ルールに従って節税したのに否認されてはたまりません。

そこで、上記大綱にあるとおり、「相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」とされました。

## 3、国税庁が対応？

国税庁は、これを受けて、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を立ち上げて、マンションの評価を決めている財産評価基本通達の改正等の検討を開始しました。国税庁は、タワーマンション節税が問題視されたところ、マンションの譲渡価額と相続税評価額について次のような調査を行っています。

サンプル数 343 乖離率  
(譲渡価額÷相続税評価額)

平均値 3・04  
中央値 2・98  
最大値 6・93  
最小値 0・57

会議では、「今回の見直しは、評価額と時価の乖離を適切に是正することを目的とするものであって、一部の租税回避行為の防止のみを目的として行うものではない」とし、「検討すべき事項としては、相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法の検討、そして、これらの検討を踏まえた乖離の是正方法及び乖離の是正に当たって留意すべき事項等」だとしています。

なお、マンションの家屋の相続税評価は、固定資産税評価が元になっていますが、固定資産税評価そのものの見直しに国税庁が踏み込むことは考えにくいので、どのような検討がされるのか、注目されます。



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](mailto: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?



# ボックス圏相場が継続するか 調整局面に一旦入る可能性もある

## 解説 ● 佐藤 謙

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2月中旬までの国内株式相場は、日経平均株価で2万7千円台半ばの水準が続き、狭いボックス圏での動きとなっている。3月期決算企業の10〜12月期業績が純利益で前年同期比25%減と2四半期ぶりの減益に転じたほか、通期業績を大幅に下方修正する企業が相次ぐなど足元の収益環境の悪化が確認されたが、株価面では事前に警戒されていたことや、海外株式市場が比較的堅調に推移していたこともあり、大きな波乱は起きなかった。

ただ、米国の1月の雇用統計が予想以上に良かったことや、2月14日に発表された消費者物価指数が前年同月比6.4%の上昇と、伸びは7カ月連続で鈍化したものの市場予想に対して0.1%上回るなど、景気指標面から米国の利上げ打ち止め時期が先送りされるのではないかと懸念が強まり、米国株式市場において楽観的に傾きかけていたムードが修正されつつあり、今後の動向は注視しておく必要がある。

2月15日時点での直近1カ月の株価騰落率を見ると、日経平均株価で5%、ダウ工業株株価指数で

4%の上昇となった。1月下旬に開催された日銀の金融政策決定会合において、金融政策の現状維持が決定されたことで、先物も含めて積み上がっていた空売りの買い戻しが押し上げ要因となった。

業種別騰落率を見ると、上昇率上位は鉄鋼が13%、海運が11%、機械が9%となった。鉄鋼に関しては前月に引き続き、中国の脱コロナ政策による景気回復期待や、低PER、高配当利回りを評価した買いが日本製鉄に集まった。海運についても3月末の配当取りに向けて大手3社を中心に株価が上昇した。

一方、下落した業種は無く、上昇率の下位を見ると空運、石油・石炭、陸運がそれぞれ1%の上昇にとどまった。いずれも昨年は堅調だったセクターであり、業績面で大きなサプライも無かったことから株価は一服した格好となった。今後の相場展開については、日経

平均株価で2万8千円台を超えていくほどの強力な材料が今のところ見当たらないことから、ボックス圏相場が継続するか調整局面に一旦入る可能性もあると見ている。国内で焦点となっていた日銀総裁候補については、金融政策の早急な転換に慎重と見られる経済学者の植田氏に固まったことで、当面は金融政策面での波乱は起きないものと予想される。

2023年度の企業収益については、人件費や物価の上昇を価格転嫁できる企業とそうでない企業で明暗が分かれることになりそうだ。半導体市況は2023年の前半が底になると見られ、関連銘柄については今後は買いのタイミングをうかがう局面になると考えられるが、最終製品であるスマートフォンやパソコンの需要回復を見極めたい。当面は業績が底堅い自社株買い実施銘柄や高配当銘柄等に注目している。

## 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。幹旋・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2023年9月期の業績は3期連続の増収、営業増益を目指す。

APAMAN (株)

2月15日現在の株価

468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。

JUNOALL  
ジュノール

東京都・福岡県下センター  
**完全無料**

JUNOALLが選ばれる理由

スタッフの顔が  
見えて安心!

入会には必要書類の提出・スタッフ  
面談が必要です。  
お見合いは女性所属センターで実施  
するのでスタッフ立ち合いの元、安心  
してお見合いをすることができます。  
アプリ並の便利さと安心サポートが  
可能なのはJUNOALLだからこそ。

全国会員数  
約3,000名様

お見合い実績は4,000組超。  
「結婚したいけど、なかなか運命の相  
手に出会えない…」。  
JUNOALLはそんな独身男女を真面  
目に応援する為に設立されました。  
現在30~40代の方が活発に利用さ  
れています。

24時間  
利用可能で便利

スマートフォン、タブレット、PCから  
いつでもお好きな時間に利用可能。  
「仕事が忙しくて婚活できない…」と  
思っている方でも、自分のペースに合  
わせて利用できます。  
※センター承認が必要な場合がございます。  
その場合は、センター開所時間内のお手続き  
となりますのでご了承ください。

全国11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



ご入会の流れ

仮申込

来所予約

入会説明・面談

本登録

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

詳しくは公式ホームページへ  
※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。



「安心」と「最新」であなただけの出会いをサポート



# 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  
よろしくお願い致します



2023/2/3 OPEN

千林店

● アフリカ株式会社

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

眞藤まりんさんが、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、オンライン内覧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	オンライン重検	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 & answer

### 質問

20年近く住んでいた方が退去します。ところが、貸室内部を点検すると、無断でクロスを張替えていたことなどが発覚しました。一方、壊れた風呂釜も黙って修理するなど、諸々の設備修繕費約30万円を自己負担したそうです。大家の私は貸していた期間、設備更新は一切しませんでした。入居者は原状回復費を請求するなら、修繕費を補償して欲しいとしていて困っています。

### 回答

特約が無ければ原状回復が原則ですので、入居者が無断で行ったリフォームについては、原状回復費を請求することが出来ます。住宅の修繕義務は家主が負うのですが、入居者が負担した修繕費についても、事前の申し出が無ければ本来は支払う必要はありません。

判例上も「その故障が借家人の居住に著しく支障を与える場合に限り、家主に修繕義務がある」としています。家主に修繕してもらえないのなら勝手に修繕してよい、というわけではないのです。

実際に風呂釜については経年劣化や変化により壊れたものなのか、入居者が壊してしまったのかは、修理されてしまったのは確認も出来ませんし、金額も適正なものであったかどうかの判断ができません。

一方、入居者側の権利を守るためには、修繕を認めてもらうまで賃料を供託する方法があります。修繕してもらえないことにより生活に支障が出るなどの事情があれば、修繕してもらえないまで家賃を供託し、オーナーに改善を求めるのです。

賃借人としては、部屋の使用収益の対価として家賃を支払うわけですから、使用収益できない部屋に対しオーナーに支払う必要はないのです。

供託すれば賃料不払いによる契約解除条項にも該当しません。オーナーとしても部屋の使用収益に最低限必要な修繕について

はきちんと対応せざるを得ないというわけです。

ただ、本件事例については、20年間で30万円との修繕費は決して高額とはいえず、必要経費としては妥当な金額と思われる。通常の修繕義務を果たしていればそれくらいの金額は掛かっていたと推測されます。

トラブルを回避したいなら、修繕費の30万円を支払い、原状回復に掛かる費用を全額請求するのが、相互に負担が明確になり、合理的なのではないでしょうか。

## 質問

中古アパート物件を購入しました。が、購入後に入居した入居者が、いわゆる「シックハウス」の症状を訴え、入居契約を解除したいと申し出ています。その際、貸室の瑕疵なので、礼金や敷金など、支払い済み賃料以外のお金は返却して欲しいとも要求しています。どうすればいいでしょうか？購入する際に、ホルムアルデヒドの検出検査はしませんでした。

## 回答

近年、建材から発散するホルムアルデヒドなどの有害化学物質による化学物質過敏症（頭痛、吐き気、呼吸困難など）、視覚機能障害、アトピー性皮膚炎などの症状が引き起こされる事態が多発し、社会問題となりました。

そのため平成15年には建築基準法が改正され、ホルムアルデヒドを発散する新建材の使用を制限する規制がなされました。

シックハウス症候群に限らず、入居者の生命の安全と健康の維持を阻害する恐れがあるのであれば、オーナーにとっては、何らかの対応をしなければならぬ責任があるとも言えるでしょう。

また、家主は借家人に借家を使用収益させる義務があり、健康を害さない居住環境を提供する義務があると言え、借家が居住に適さない場合には債務不履行ともいえます。

しかし、実際には建材から有害物質が発散しているというだけでは、家主が借家人に対し損害賠償請求を負うことはありません。

なぜなら、建物を建設するに当たり、有害物質が発生する恐れのある建材を一切使わないように要求するのは現実的ではなく、著しく不可能だからです。

また、有害科学物質へ敏感に反応するのは個人差に負うところが大きく、従って、入居者が

シックハウス症候群を発症する可能性を予見するのは不可能と言えます。

そうしたことから、標準的な建材を使用し、建設あるいはリフォームされている物件であれば、たとえ有害物質が発散していたとしても、一般的には家主に対し、故意過失を認めることはできないという判決が過去に出されており、同様の判例も多数出ています。

入居者への対応ですが、契約書上での取り決めがあれば、それに従うこととなりますが、個別（個人差による）クレームへ

の対応については双方話し合いによる解決とするというような内容になっているケースが多いと思われます。

入居者が契約に至った経緯などを勘案し、話し合いによる円満解決をはかるのが賢明でしょう。

実際にホルムアルデヒドなどが検出された場合、1時間につき部屋の空気の50%を入れ替える事ができる24時間換気設備などの導入を検討すべきでしょう。コスト負担になりますが、今後類似のトラブルは発生しにくくなるでしょう。







# 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  
楢山将成  
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 3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。

# 建築家という

# 選択肢

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



「FLIZ」集合住宅／設計：伊藤朱子[有限会社伊藤朱子アトリエー級建築士事務所] 撮影：永友ヒロミ

＼ 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



ARCHITECTS STUDIO JAPAN

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2月現在 (コード番号:6085 東証グロース市場)

asj-net.com



PR PERFECT ONE

# 肌印象が若返る<sup>※1</sup>

誕生。「老けない」<sup>※1</sup>ファンデーション



※画像はイメージです

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<sup>※2</sup>を誇るあのパーフェクトワンから、本気の若見え<sup>※1</sup>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<sup>※3</sup>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<sup>※1</sup>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

<p>広告有効期限: 2023年5月31日まで</p> <p><b>特別価格 キャンペーン!</b></p> <p>パーフェクトワン グロウ&amp;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</p>	<p>通常価格5,280円(税込)が、</p> <p><b>特別価格</b></p> <p><b>4,224円</b></p> <p>送料別 税込</p>	<p>【オールインワンファンデーション】</p> <p>パーフェクトワン グロウ&amp;カバー クッション ファンデーション</p> <p>内容量14g (約1~1.5ヵ月分)</p> <p>3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オークル)</p>	<p>さらに!</p> <p><b>詰め替えレフィル1個!</b></p> <p>通常価格4,180円(税込)</p>	<p><b>ピスカコスメポーチ プレゼント!!</b></p> <p>メイク道具がたっぷり入る! サイズ:約11×11×6.5cm</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

※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。

■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。

キャンペーン番号  
**1620B**

ご注文の際にお伝えください。



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.shinnihonseyaku.co.jp

【送料】通常送料価格合計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の振込手数料110円(税込)につきましては、お客様負担となります。【お届け】ご注文受付後、1週間前後、同一部商品が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】お客様の個人情報、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。

定価420円 本体382円