

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

地域貢献型にして成功を掴むバランス重視の 新シェアハウス運営法



コロナ禍の収束や物価高などで
需要拡大の兆し!

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^{※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)

巻頭特集

コロナ禍の収束や物価高などで人気拡大の兆し！
高収益と地域貢献で成功を掴むバランス型の
新シェアハウス

4

賃貸経営トップ対談 第180回

「回線速度の速いインターネット、
カラーモニターフォンや温水洗浄便座、
宅配ボックスなどが人気の設備です」

大山芳弘 ● Apaman Property株式会社 代表取締役会長

國枝祐太 ● Apaman Property株式会社 リーシング事業本部 部長

13



focus

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172回 借地人が行方不明の土地を取り戻し、
自己資金ゼロでアパートを建設

18

成約率が格段に上がる! 最強空室対策

第104回 満室の足枷になる可能性! 掘り出し物の注意点② 監修/浦田健

20



study

財産を減らさない相続対策

第27回 借地人が居住している土地がある。

地代は入ってくるが、このままでいいのか不安 解説/曾根恵子

22

5分で分かる身近な税制の話

第134回 解説/山田毅志

25

失敗しない株式相場の読み方

第134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



仲尾正人

J-REC認定コンサルタント。24歳から賃貸経営を始め、融資を活用しながら11棟188室まで資産を拡大。使われなくなった旅館や社員寮などをシェアハウスに改装し高収益物件へ再生するなど、独自の手法を確立。収益の一部を地元へ還元する「社会貢献型の賃貸経営」を推進している。



地域貢献型
シェアハウス投資

物件探しから日々の管理まで、シェアハウス運営で高利回りを実現する秘訣を満載した一冊。ビジネスの楽しさや基礎なども学べる。○著者：仲尾正人
○発行：合同フォレスト
○発売：合同出版○定価：1,650円（税込）

高収益と地域貢献で成功を掴む バランス型の



コロナ禍の
収束や
物価高などで
人気拡大の
兆し！

新シェアハウス

地域への貢献と安定した収入の両立を実現する…。

今月は、そんなコロナ禍の収束後に実践したい
シェアハウスの運営術をご紹介します。

シェアハウスの第1次ブームは2012年頃だったと思います。私は、それから約10年が過ぎて「ある程度市場の淘汰が進んだ」という印象を持っています。以前、多くみられた「3LDKの間取りに人を詰め込む」みたいな粗悪なもの減り「快適に住めるシェアハウス」が認知されているからです。その結果、今後のシェアハウスは「いつかは出たい」ではなく、「ここに住みたい」と思うものが増えてくると考えています。この根底

行政の支援制度なども
上手く活用！
地方の需要も見込める



様々な経歴や業種の人と直接コミュニケーションが取れるのがシェアハウスの魅力。そこには人の温もりが溢れています。

にあるのはデザインやコンセプトの魅力です。また、これからのアフターコロナの社会においては、様々な経歴や業種の人と適度な距離感を保ちながら直接コミュニケーションが取れるシェアハウスが「新しいライフスタイルと人の温もりが感じられる交流の場」として人気になると思います。

さらに、最近のインフレによる物価高の影響などもあり「家賃が高くてワンルームには住めない」という人達の声に応えるシェアハウスも需要が高まるはずです。例えば、住宅確保要配慮者なども一例です。高齢者、低所得者、ひとり親世帯、障がい者、被災者、外国人など「住まい探しに困っている方々」を指しますが、政府は民間の空き家を利用して住宅確保要配慮者の住居を確保することを推進しています。2017年に「住宅セーフティネット制度」が改正・施行されて、条件を満たし制度に登録された物件には「入居者様の斡旋や改修工事費用などに対する経済的支援」が行われるのです。



物件選び



部屋割り・デザイン



融資獲得



管理



集客

シェアハウス経営に成功するためのポイント

つまり、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録するなど、一定の条件下で「空き家をシェアハウスとして活用すること」を国が推奨・支援してくれるわけです。このような動きもあつて、今後は東京都内だけでなく郊外や地方にもシェアハウスの市場が広がっていくと思います。なお、現在は行政の支援（補助金など）に関しては、ほかにも色々な種類があるので、自分に合うものを積極的に活用するのが得策です。そのため、日頃からネット検索などで支援に関する情報を調べておくのが良いと思います。ちなみに、私も「社会貢献型投資」という形で補助金を活用しながら、新たな取り組みも始めています。

以上のように様々なメリットがあるシェアハウス運営ですが、成功するには、①物件選び、②融資獲得、③部屋割り・デザイン、④集客、⑤管理などを上手く行う必要があります。そこで次頁からは、これらのポイントを実践するための手法について解説していきます。

↓空き家の活用から転貸まで様々な方法がある！

1 シェアハウスに最適な優良物件を見出す方法とは!?

15部屋以上の規模を
狙えば収益的に
旨みが大きくなる

私は基本的に、駅近の築古物件を購入するようにしています。理由は担保価値が高い「お宝」は駅近に多く、古くても駅から徒歩10〜15分以内であれば売却も有利だからです。物件を探す方法としては「収益物件サイトの検索」と「運営希望エリアの駅周辺を歩いて行う空き物件探索」になります。

現在は物件の価格が高騰していますが、私は購入する際は「積算評価を上回る部分の金額を家賃2年分で支払えること」を一つの指標にしています。今狙い目なのは「地方の政令指定都市より少し小さい地域で特急が止まる駅」みたいなエリアです。例えば、福井県の福井駅前も該当します。それに需要が見込め、現状ではライバルも少ないように物件価格も比



大規模な物件の場合は、15部屋以上になるような建物を狙うと収益面でのメリットが大きくなります。

者が4〜5人規模なら管理の労力も少なくて済むからです。反対に規模の大きいものを狙いたい時は、使われなくなった学生寮や社員寮、ビル、旅館などがシェアハウスに向いています。15部屋以上の規模なら収益的にも旨みが大いと思います。

そして、空き家を活用する場合は、各自治体が運営している「空き家バンク」を利用するのがお勧めです。メリットは様々な補助金制度を活用できることです。これにより初期費用を抑えられます。

最後に、購入以外の方法として「転貸」でシェアハウスを運営する方法もあります。「転貸」とは、いわゆる「又貸し」です。所有者から物件を借りたアナタ（賃借人）が、第三者（転借人）に「又貸し」することを転貸借といい、転借人の権利を転借権と呼びます。

賃借人が転借人に転貸するには

所有者の承諾が必要です。そして、承諾を得た転貸では、所有者は賃借人だけでなく、転借人に直接賃料請求ができるようになります。「又貸し」を違法と勘違いしている人も多いのですが、所有者が承諾すれば問題はありません。



戸建てを活用したシェアハウスは初期投資が比較的少なく済むのが魅力です。空き家等を狙うのも手です。



較的安価なのが魅力です。

また、物件タイプとして初心者の方にお勧めなのは戸建てです。理由は初期費用が抑えられ、入居

2

特例貸付や新制度活用などを視野に入れた融資戦略とは？

融資や補助金の制度は日々変わるため、ネット検索を習慣にする

金融機関には、都市銀行、地方銀行、信用金庫、政府系金融機関、ノンバンクなど色々な種類があります。共通しているのは、あまりシェアハウスの知識がないことです。そのため知人などで「シェアハウスの融資が引けた」という方がいたら、その金融機関を紹介してもらおうのが理想的です。

また、初心者には日本政策金融公庫を使うのが良いと思います。日本政策金融公庫は小規模事業者や創業企業向けの事業資金融資に加え、教育資金融資なども行っています。低金利で女性、若者、シニア起業家の支援資金を始め、地域活性化・雇用促進などの融資が充実しています。さらに、事業のアドバイスが受けられる特徴もあります。地方銀行や信用金庫に融資



を打診するのも手ですが、タイミングによっても成否が分かれます。まずは事前に融資相談の電話をかけて事業計画書を送り、良い反応があれば足を運びましょう。

金融機関から融資を受ける際は自宅近く、もしくは購入予定物件の最寄りの銀行などを利用します。金融機関により、賃貸経営への融資スタンスは異なりますが、実は

支店長によっても変わります。○銀行のA支店の支店長は不動産融資に消極的だけど、B支店では「物件次第で通りそう」というケースもあるのです。そのため、近隣の支店を一通りまわってリサーチします。さらに融資額には「支店長決済で通る金額」と「本店審査になる金額」があります。例えば、5000万円を超えると本店審査で、それ未満なら支店審査のみという場合は、100万円の自己資金を用意して4900万円を融資額にするとスムーズに通るケースが出てきます。

金融機関は体裁を重要視するので、書類に表紙を付けて見栄えを良くし、1冊のプレゼンシートにまとめると印象が良くなります。

融資や補助金に関する制度は日々変わるため、常に最新情報を調べる習慣もつけるべきです。

ネット検索で「都道府県名 融資 特例」「市区町村名 融資 特例」「都道府県名 補助金」「市区町村名 補助金」などのワードで検索すると、新制度や特例貸付が見つかる場合があります。損をしないためにも、居住地と購入する物件の所在地で検索し、積極的に情報を入手しましょう。

政府系金融機関が行う「特例融資」や複数の金融機関から融資を受ける「協調融資」なども選択肢になります。

最後に融資とは少し話が逸れますが、リフォーム代や家具代はクラウドファンディングを活用するのも手だと思います。

3

入居が決まるリフォーム&家具家電の選び方とは？

インパクト重視で
カフェを参考にしつつ
オシャレに仕上げる！

シェアハウスにおける部屋割では、一般的に最低4・5畳以上が必要といわれています。ちなみに、私は6畳以上の部屋しか作りません。理由はビジネスホテルのシングルルームのように、テーブル、椅子、ベッドが置けるからです。注意点としては、仮に12〜18畳あった部屋を2〜3部屋に区切ろうとした場合に、無窓居室（建築基準法における一定の要件を満たす窓がない居室）が発生する時は、法令により窓を設置する必要があります。そのなかで、初心者にお勧めなのが3階建ての戸建てです。1階にリビング、キッチン、浴室、洗面所などを集約し2階〜3階は居室とトイレの間取りにすれば管理がしやすいからです。また、デザインコンセプトにつ

インパクトのあるアイテムを設置する



自分では買えないような大画面テレビをリビングに置くとインパクトが生まれます。メーカーにこだわらなければ、大型液晶テレビも今は比較的安価に入手可能です。

いては様々な方向性が考えられますが、初心者はリスクを減らすという意味で「30歳前後の働く女性」が好むデザインにするのが良いと思います。実際にリフォームする際は、オシャレなカフェなどを

参考にしましょう。地方の物件ほ

ど「ナチュラルな雰囲気近隣のワンルームにはないオシャレ感を出せるか」がポイントになります。

そして、共有スペースのリビングには、一人暮らしでは買えないような家具や家電を揃えます。入居

希望者が内見に来た時に、インパクトがあるものを設置することが大切です。例えば、10部屋ある

場合に14インチのテレビを各部屋に設置し、リビングにも同じサイズのテレビを1台置く大家さん

ません。私は各部屋にはテレビの

コンセントだけ付けて、50〜60インチの大型テレビを1台購入しリビングに設置します。また、浴室

も単身者はシャワーだけで済ませる人が多いですがバスタブを置きます。内見時に「シャワーしかないのか」と思われると、マイナス

評価になるからです。見た目の印象が強い「ネコ脚の付いたバスタブ」などが効果的です。

さらに動線も重要です。例えば、「誰かが風呂に入っている間は洗濯機が使えない」「トイレが使用



浴室やトイレは5人にひとつの計算で設置するのが理想です。また、ネコ脚の付いたバスタブを置くと目を引きます。洗濯機も5人に1台は欲しいところです。

5人に対してひとつは欲しい設備

デザインとコストパフォーマンスを両立したシェアハウスのリフォーム事例



センスの良いソファやテーブルなどを上手く配置して、全体的にオシャレなカフェのような雰囲気に仕上げるのが成功の秘訣です。



キッチンにはデザイン性と使い勝手を兼ね備えた形で仕上げます。食器類や家電なども見せるレイアウトで配置。物件のコンセプトに合わせてシンクの素材やカラーなどもチョイスします。



私の場合は、各部屋の広さは6畳以上を目安にしています。さらに、室内にはベッドやテーブルを置きテレビのコンセントなども設置します。



部屋全体のイメージを大きく左右する照明にも気を配ります。明るさだけでなく、点灯した時の雰囲気を重視します。



外壁を塗り直すのも効果的です。リフォームで物件のコンセプトに合わせて、個性的に仕上げていきます。



家具を置くことで、交流の場になります。このような開放的な共有スペースも入居者に喜ばれます。

「中だと洗面ができない」など、日々のストレスが積み重なると退去に繋がる可能性があります。そのため「動線のぶつかりがないか」チェックして間取りやデザインを決めましょう。それと、WiFiは各部屋で使用できるようにし

ますが、通信速度の確約や明言は避けず。最近では1人で複数台繋ぐ人も多いので通信速度が遅くなる可能性が高いからです。最後に建築物の用途変更についても触れておきます。例えば、戸建ては、登記簿謄本に住居と記載

されているはずですが、複人数が住むシェアハウスでは寄宿舎(下宿)に用途変更しなければ開業できません。そのためには、通路の広さや防火壁の設置状況など様々な決まりを完璧にクリアする必要があり。対策としては

「初めから寄宿舎として登録されている建物を買う」もしくは「200㎡以下の物件を購入する」という方法があります。現時点では規制が緩和され、200㎡以下の建物であれば用途変更の確認申請が不要になっているからです。

4 シェアハウスで成功するための入居募集の極意とは？

ビジネスマナーが
身に付いた社会人は
理想的な入居者

まずは募集開始前に家賃の設定を行います。決め方としては「部屋の広さ」「階数」「日当たり」「角部屋か」などにより差をつける方法もあります。近隣の同規模物件の家賃を参考にしても良いでしょう。ただし、高過ぎると入居決めが難しくなるため、満室になるまでは低めに設定し入居者様が入れる替わるタイミングで家賃を上げていくのが理想的だと思います。



物件の知名度が上がってきたら、自社サイトでの募集に力を入れることで、さらに問合せ件数が増えてきます。

ちなみに、私がプロデュースしているシェアハウスの多くは、賃料と共益費の合計で5万円以下に収まるように設定しています。シェアハウスでは、電気代・ガス代・水道代・インターネット料金などを個別で徴収するのが難しいため、光熱費・管理費として一律に費用設定するケースが多くなり

力することも大切です。例えば、行政の補助金が活用できる可能性もありますし、光熱費以外の部分でコストを抑えられる点が見つかるかも知れません。色々対策を講じた結果、それでも厳しい時は入居者様に状況を説明し値上げの理解を求めましょう。

さらに、清掃を業者さんに依頼する場合は費用を管理費や共益費に加える、もしくは清掃費として別に計上します。敷金や礼金、火災保険料などの諸費用も必要に応じて設定しましょう。

また、募集ターゲットを決めることも重要です。女性専用、男性

● ホームページに掲載する基本的な内容

- 1 タイトル
- 2 キャッチコピー
- 3 コンセプト
- 4 物件の特徴
- 5 特典やキャンペーン情報
- 6 外観・共用部分・個室の写真
- 7 間取り図
- 8 物件情報
- 9 問合せ先など

や外国人も入居可、年齢制限の有無など決める項目は多岐に渡ります。なかでも初心者の場合は、ターゲットを学生ではなく30歳前後のビジネスマナーが身に付いた社会人にするのが理想的です。部屋が荒れる可能性が低いですし、社会人は日中仕事で外出するため清掃を入れやすいメリットがあります。晩婚化の影響で「住む期間が比較的長い点」も魅力です。

実際の募集活動はウェブサイトで行います。オープン当初はポータルサイトを活用し、知名度が上がってきたら自社サイトでの募集にも力を入れていきましょう。

5

長く運営を続けるための効果的な管理手法とは？

清掃が重要ポイント！
イベントを開催して
住人の連帯感も深める

管理運営で重要なのは、①入居
審査、②契約手続き、③ハウスルー
ルの徹底の3点になります。

①入居審査 しっかりと行うことで、
入居後のトラブルを防げる確率が
高くなります。向かい合っている面
接に抵抗がある大家さんは、入居
希望者様が内見に来た際に「案内
しながらヒアリングを行う」と良
いでしょう。雑談のなかで「引越
し理由」「仕事内容」「現在の住ま
い」などを聞いて、「自分の物件
に入居させても良い人物か」
チェックしていくのです。



イベントを開催することで、入居者様に連帯感が生まれ
共同生活がスムーズになります。

入居者だった場合には「契約満了
時に退去してもらうこと」が可能
だからです。

③ハウスルールの徹底 シェアハ
ウスは共同生活になるため、ハウ
スルールの設定し事前説明を行う
ことが欠かせません。私の場合は、
日本語と英語のハウスルールを作
成し緊急連絡先も明記しておきま
す。入居者様全員に渡すのはもち
ろんのこと、リビングにも同じも

のをパウチ加工し設置します。

ルールはなかでも、特に重要な

のは清掃です。入居者様が5〜10

人ほどのシェアハウスであれば、

トイレ、浴室、キッチン、リビング、

玄関などの共用スペースは当番制

で清掃してもらいます。ただし、

入居者様が10人以上の場合は、清

掃業者さんなどに依頼して1〜2

週間に1回程度の割合で掃除をし

てもらいます。部屋を清潔に保つ

には、入居者様が気軽に掃除でき

るように手が届くところに掃除道

具を置くことも大切です。リビン

グにコードレス掃除機やロボット

掃除機を置く、浴室の掃除用スポ

ンジをマメに替える、洗剤を補充

するなど細かい目配りが効果を発

揮します。また、キッチンの調理

器具を充実させることもポイント

です。入居者様同士が交流イベン

トを楽しむ機会を設けることで

「気遣い合う関係」が生まれます。

ほかにも、私はキッチンに各部屋

の番号を記入したカゴを置いてい

ます。各自が使う調味料や保存食

などを入れておくためです。収納

スペースを多くすることで、ゴミ

屋敷化のリスクを減らせます。

なお、そのほかのルールについ

ては、左記にまとめましたので参

考にしてみてください。

●ハウスルールの内容の一例

- 1 ごみ出しや共用部分の
清掃ルール (掃除当番など)
- 2 共用部分の利用時間や
生活音等の配慮に関する
ルール (台所・玄関・浴室・
リビング・洗濯など)
- 3 禁止事項 (喫煙、ペットの
飼育、私物の放置など)
- 4 友人などの訪問や宿泊に
関するルール
- 5 安全・防犯に関するルール
(火気使用時の注意点、
玄関や個室の施錠など)
- 6 衛生に関するルール
(新型コロナウイルスや
インフルエンザなどの
感染症の予防と
発生時の対応)

空室
解消

あなたの物件に 付加価値を。

川崎市
公認

第12回 川崎ものづくりブランド



ミュージックキャビンシリーズが

認定

されました!

近隣の競合物件との差別化をはかるため、空室時に**防音室**を施工しませんか?
趣味・生活において充実した環境を必要とする方にとって、
リモート時代の到来により近隣に迷惑をかけない**防音付き物件**は、
以前にも増して求められております。
通常の物件に防音という**付加価値**を加えることにより、
入居率、賃料アップが見込まれます。

付加価値としての防音はこの様な方々に求められております。

- 楽器演奏が趣味の方
- 音大生
- 音楽家
- オーディオルーム・
ホームシアタールームが欲しい方
- Game・動画配信をされる方

弊社施工例、M社様(賃貸スタジオ経営)

インタビュー記事公開中

<http://www.takahashi-kensetsu.co.jp/column/interview/playekoda.html>



ショールームはご予約により、いつでもご覧になれます。

■ ご相談、お見積もり、資料請求はフリーダイヤルまたは、Webサイトまでお気軽にどうぞ。 ■ 施工は全国どこでも対応いたします。

一級建築士事務所

高橋建設株式会社

〒216-0032 神奈川県川崎市宮前区神木 1-7-8
TEL.044-853-0547 FAX.044-852-1588

お客様相談室

0120-55-0065

これからの賃貸アパート経営とは？
失敗しない資産活用とは？
1歩先を行くために、APAMAN(株)の代表である大村浩次が、
各業界の有識者にお話を聞きます。

繁忙期報告

● Apaman Property 株式会社

「回線速度の速いインターネット、
カラーモニターフォンや温水洗浄便座、
宅配ボックスなどが人気の設備です。」



● 大山芳弘
Apaman Property株式会社 代表取締役会長



● 國枝祐太
Apaman Property株式会社
リーシング事業本部 部長

聞き手
大村浩次
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

各店舗に管理担当者が常駐する体制に移行することで、よりスピード感を 持つてオーナー様対応が可能に

—— 大山

大村 今月は、繁忙期の状況を、アパマンプロパティの大山会長、國枝部長にお聞きしたいと思います。まず、アパマンプロパティが管理する物件の入居率についてお話しください。

大山 はい。入居率は前年対比約2%あがっており、全国的に堅調に推移しております。繁忙期においても順調に入居が進んでおります。

大村 オーナー様にご提案している設備についてはいかがですか？

大山 インターネット無料は、引き続きオーナー様にご提案しております。入居者様も非常に重視される方が多いです。昨今は、ネットフリック

スやアマゾンプライム、ユーチューブなど動画を見られる方も増えているので、インターネットの回線速度を確認される入居者様も増えていきます。他には、カラーモニターフォンや温水洗浄便座なども、物件のバリエーションアップでご提案しております。あと、お部



H ambouki boukoku

屋の雰囲気を手軽に変えられるアクセントクロスも、一面だけ色を変えるなど手軽にイメージを変えられるので人気です。それと、宅配ボックスも設置が増えています。ネットで購入物をされる方も多いので、引き続き需要が高まっています。一例では、管理人さんがいた学生向けマンションで、オーナー様が収支を検討した上で管理人を廃止し、宅配ボックスを設置した事例などもあります。



國枝 私は、店舗のリージングを見ているのですが、コロナによりテレワークが普及した事で、お部屋を探される方からも、テレワークスペースとして一部屋増やしたいという要望が出てきています。やはり、オンラインの会議などを行う時は、静かな環境が必要になりますから。

大村 入居者様からの問い合わせは、コロナが収束してきて変化はありますか？

國枝 店舗への問い合わせは2月がピークで、3月も引き



続き問い合わせが継続しております。契約件数や来店数は、全国的に昨年とほぼ同じ数値で推移しております。今年の特徴として、新宿などの都市部で外国人入居者が増えてきております。海外への出入国が楽になって自由に行き来できるといふ側面があると思います。

大山 昨年10月から弊社では、各店舗に管理担当者が常駐する店舗管理体制に移行しましたので（一部店舗は仲介の



み）、管理と仲介が連動することで、オーナー様からの要望や、原状回復後のお部屋紹介など、よりスピード感を持って対応できるようになっております。

國枝 家賃に関しても、入居希望者から値下げ交渉があった際に、すぐに回答できるような値下げ幅を設定したり、要望や諸条件についても店舗内の管理担当者から、オーナー様にすぐに連携できますので、より密接な管理が行えている



The lease management top talk <<<

と思います。

大山 また、昨年から空室率の高い物件のオーナー様と、定期的なオーナー様ミーティングを行っております。オンラインのZOOMを活用しまして、部長や課長、管理担当者、仲介担当者など、複数のスタッフが入りまして、入居率を向上させるためのご提案から新しいプロモーションの実施、対応報告までを行っております。

大村 家賃の値上げについての状況はどうですか？

大山 はい。首都圏の新築の物件は、建築費等が上がっておりますので、2割ぐらい高い家賃設定になってきていま

す。既存の物件につきましては、大きな値上げはしておりませんが、一部ファミリー物件等の需要が高い物件は値上げしているケースもあります。**大村** 管理オーナー様の物件の入居率向上のために、様々な施策を推進し、喜んで頂けるよう、よろしく願います。



コロナが収束してきて、都市部で外国人の入居希望者が増えてきております。——**國枝**

3月31日まで開催したキャンペーン

多くのお客様に抽選に参加いただきました！

大家さんに
選ばれる
理由

アパマンショップでは、繁忙期に様々な
キャンペーンを行い反響を獲得しております

ご来店・
オンライン接客で
**抽選で
当たる！**
2023年3月31日まで
**選べる
キャンペーン**



キャンペーン規約はこちら >>

キャンペーン概要

キャンペーン期間内に日本国内のアパマンショップでお部屋探しをすると、
抽選で賞品が当たります。

ご当選者は、以下の中から好きな賞品をひとつお選びいただけます！



プレゼント

PERFECT ONE FOCUS
スムースクレンジング
バーム



プレゼント

ビエトロ
ドレッシング
セット



プレゼント

ふくや
味の明太子
200g



キャッシュバック

FINC WATERご契約で
2万円
キャッシュバック

アパマンショップでは、様々なキャンペーンを行い、反響を獲得し
管理オーナー様の物件の入居率向上を行ってまいります。

2023年4月アパマンショップWEBオーナーセミナー 最新の賃貸市場と今繁忙期の総括

参加
無料



※内容は変更になる可能性があります

4月度のAPAMANグループオーナーセミナーのご案内を申し上げます。
今回のセミナーは、APAMAN株式会社代表の大村より、
賃貸市場の最新情報や今回の繁忙期の振り返りをお話させていただきます。
オーナー皆さまにとって、有益な時間となりますよう努めてまいりますので、
ご多用とは存じますが、ご参加くださいますようお願い申し上げます。

日時

4月23日（日）10：00～11：00

形式

オンライン

視聴方法に関しましては、ご担当のアパマンショップにご確認下さい

講師

大村浩次 APAMAN株式会社 代表取締役社長

借地人が行方不明の土地を取り戻し、自己資金ゼロでアパートを建設

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

借地人から借地権を取り戻し、そこに新築アパートを建設する

岸島さま(仮名)が私たちのところに来たのは、相続した古い家の活用方法について相談するためでした。しかし、何度か会って親しくなるうちに、もっと大きな問題を抱えていることがわかりました。それは、借地人が行方不明で連絡が取れなくなっている土地についてです。

私たちは地元で聞き込み調査を行い、借地人が入所した介護施設を突き止めました。



そして借地人から借地権を取り戻すことができたのです。

岸島さまはとても喜んでくれました。借地権が消えて晴れて岸島さまの所有権となった土地ですが、私たちはそこに新築アパートを建設することを勧めました。大宮駅から徒歩12分という抜群の立地だったからです。しかも、土地が担保になるので、自己資金ゼロで建てられます。

建てたのは木造3階建てのアパートで9所帯が入ります。建築価格は5000万円で、全額を借入金でまかないました。借入条件は25年、金利は1.5%です。

この物件の家賃収入は月額54万円(年額648万円)で借入返済は月額20万円(年額240万円)なので差引手取り収入は月額34万円(年額

408万円)となりました。利回りは13%。これはサブリースを付けての数字です。お荷物になっていた土地が高収益を生む物件に化けたというケースでした。



※画像はイメージです

今月のポイント

1

借地人から
借地権を取り戻す
ことができた

2

土地が担保に
なるので、自己資金
ゼロで建てられた


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	岸島さま58歳
●職業	会社員 
●年収	500万円
●家族構成	ご本人・奥様・お子様2人
●保有資産	1,000万円

1棟目購入の概要

●購入物件	木造アパート3階建
●所在地	埼玉県さいたま市 「大宮」駅徒歩12分
●購入価格	5,000万円 

●自己資金	0円
●借入金	5,000万円 (借入条件25年、金利1.5%)

●家賃収入	月額54万円→年額648万円
●借入返済	月額20万円→年額240万円
●手取り収入	月額34万円→年額408万円

最新刊
発売中



★利回り

13.0% (サブリース)





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://uraken.com>

満室の足枷になる可能性！ 掘り出し物の注意点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。

借地権の場合には 用途変更の承諾が鍵！

前号では「掘り出し物かも」という物件を見つけた時に注意すべき点(①既存不適格②市街化調整区域にある③傾斜地にある④無接道⑤奥行きが長過ぎて建築不可⑥前面道路が私道⑦上下水道管が隣地を通る⑧所有権ではなく借地権⑨事故物件⑩建物に欠陥がある)のうち、①～⑤についてお話ししました。そこで今号は、⑥～⑩について詳しく

く解説していききたいと思います。

⑥前面道路が私道

前面道路が私道でも、特定行政庁から位置指定道路として指定されている場合は「建築基準法上は道路として扱って良い」という規定が存在します。しか



し、私道に「購入予定の敷地における権利が共有持ち分として設定されていない場合」は注意が必要です。自分の持ち分がないケースでは「無接道敷地」となり、金融機関から土地の担保評価が出にくいいため借入れが難しくなります。また、私道に自分の持ち分があっても担保評価は低く、公道に接道している物件と比べ半分程度になることもあります。

さらに厄介なのが、上下水道管の工事をする際は、私道の権

利者全員に掘削許可を取る必要がある点です。なかには許可を得るために、権利者に対し承諾料を支払わなければいけないケースもあります。もちろん、交渉次第なので権利者が「お互い様」と考え承諾料が必要ない場合も見られますが、自宅ではなく賃貸物件を建てる時は嫌がらせを受けることも少なくありません。例えば「建て替えさせない」「工事車両を出入りさせない」といった意地悪です。とはいえ、「囲繞地(いにようち)通行権」という権利があるため「そこしか通る道がない」場合は、私道に自分の権利がなくても法的に通行は認められます。いずれにしても前面道路が私道の場合は、「私道部分に権利があるか」「上下水道管の掘削許可が得られるか」がポイントになります。

⑦上下水道管が隣地を通る

このようなケースとして考えられるのは「地主さんが土地を分筆せずに何棟か建てていた場

合」です。その後、分割して売却する際に「切り方によっては上下水道管が隣地を通ってしまいう状況」となります。また、土地の周辺が分譲地だった場合も区画を作ったデベロッパーが上下水道管を短くしてコストダウンするため、隣地を通して引き込むケースなどが見られます。購入後に建て替えず使用する場合は問題ありませんが、隣人に「建て替え時は、そちらの敷地を通っている上下水道管を使わせてくれませんか」と依頼すると断られる可能性も出てきます。ほかにも、戸建ての水道管は通常13ミリ管ですが、アパートになると20ミリや25ミリなど太くなるケースがあります。戸建てをアパートに建て替える時は水道管を入れ替える必要が出てくる可能性も高いため、そのコストを考慮しましょう。

⑧ 所有権ではなく借地権

借地権は「住宅地の場合、所有権の約50%〜60%の価格になっているケースが多い」と思い

ます。すると、「残りの50%〜40%が底地」地主さんの持ち分」です。借地料はそれほど高くありませんが、完全に自分の権利ではないため「建て替えた時、用途を変更したりする場合」に承諾料は必要です。また、1992年8月1日以前に設定された借地契約は「旧法借地権」と呼ばれます。借地に建物が増えれば、地主さんは借地権の更新を拒否できませんので所有権と同じくらい強い権利です。つまり、建て替えの承諾を地主さんから得られれば「優良なもの」が安価に入手できる可能性があります。一方、厄介なのは用途変更を行いたい場合に、地主さんの承諾が得られないことがある点です。例えば、戸建てを購入しアパートに建て替える時は用途が変わりますから、「入手前に承諾を得られるか」業者さんに確認するのがポイントです。さらに、旧法借地権より後の借地権は、定期借地権も多くなっています。例えば、

スーパーなどの大型店舗においては、事業用借地権で「借地期間終了後は建物を取り壊し更地で返還しなければいけない」と定められていたりします。

最後に、借地権も担保評価が出にくく、金融機関からの融資が物件価格の半分程度しか受けられない可能性もあります。

⑨ 事故物件

過去に物件で自殺や他殺があったケースです。このような物件は、資料の備考欄に「特殊事情あり」「心理的瑕疵あり」と明記されている場合が多いです。なお、心理的瑕疵の告知義務は、新しいオーナーが引き継ぐ必要があります。告知期間は事故から3年程度と国交省のガイドラ



*写真はすべてイメージです。

インで明示されています。

⑩ 建物に欠陥がある

欠陥があるものは土地（古家付き）として販売されるケースも多くなります。この場合は建物に欠陥があっても、購入後に売主さんに瑕疵があることを主張できません。そのため、おまけ的に建物が付いている物件は「そのまま使えるか」チェックする必要があります。特に築40年以上の非常に古い物件は、基礎が傾いていたり、雨漏りしている場合も少なくありません。とはいえ、多少の傾きならジャッキアップで水平状態に戻すことも可能です。雨漏りも程度によつては安価に修繕できる場合があります。これらの比較的手のかからない物件を安く購入できれば、掘り出し物に化ける可能性もあります。

いずれにしても、何かしら問題がある物件は「手に入れてから空室を埋めて高稼働を実現できるか」が最も重要な購入の判断基準になると思います。



連載

知っておきたい!

財産を減らさない!

相続対策

Vol. 27

曾根恵子

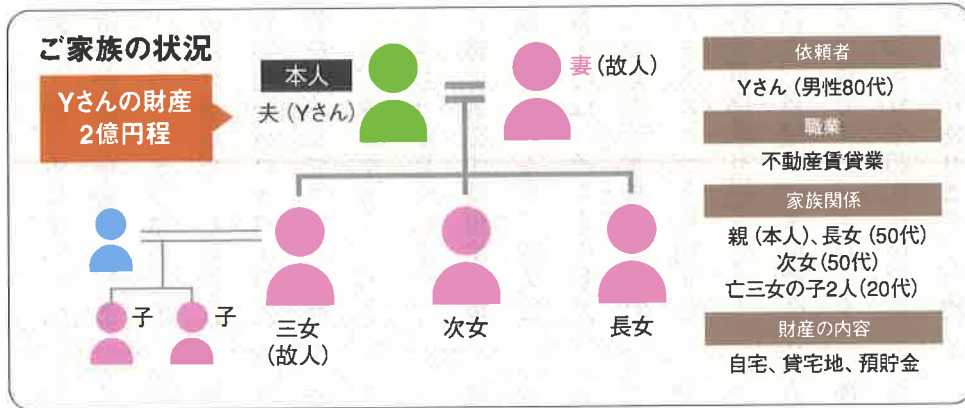
Keiko Sone

「相続実務士の創始者。相続実務代表。(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

借地人が居住している土地がある。地代は入ってくるが、このままでもいいのか不安



現状 妻が昨年、他界

Yさん (男性80代) は、昨年、長年連れ添った妻を亡くしました。娘は3人とも結婚して家を出ていますので、妻と2人暮らしをしてきました。が、元氣だった妻が突然亡くなるという想定外のことになりました。

娘たちはそれぞれの配偶者の家に住んでいますので、いまから同居して世話をかけるよりも、ケア付きの高齢者賃貸住宅に移った方が安心と考えて、自宅を処分して転居したいといえます。妻の突然の死去もあり、自分自身の相続の

ことも考えておきたいと相談に來られました。

課題1 配偶者の特例が使えない

Yさんよりも妻が先に亡くなってしまいましたので、「財産の半分まで、あるいは1億6000万円までの相続なら納税は不要」という相続税の配偶者控除は使えません。

課題2 所有する自宅がない

Yさんはひとり暮らしになったことから自宅を処分して高齢者賃貸住宅に転居されていますので、自宅不動産は

課題3 貸宅地があるがそのままでは不安

Yさんは親から相続した貸宅地を所有しており、借地人から毎月地代を受け取っています。200坪の土地を、半分は事務所と社員寮を建てている法人に貸しており、あとは50坪ずつの自宅を建てている法人の役員2人に貸してい



ます。親の代からの貸宅地で、借地人は50年以上も借りていますので、Yさんの土地といえども所有する権利だけで、使用することはできません。借地権は60%、底地権となるYさんの権利は40%です。地代は入ってきませんが、このままでもいいのか不安があるといえます。

課題4 代襲相続人 (七三女の子)がいる

Yさんの三女は40代で亡くなっており、その子2人が代

襲相続人となります。娘たちと孫との間にトラブルはありませんが、Yさんの相続を迎えたときに、果たして円満に納まるかどうかはわかりません。

このままだと困ること

- 相続する子どもの相続税の負担が大きい
- 底地だと地代は入るが自分で使用することはできない
- 親の代からの貸宅地で周辺相場に比べて地代が安い
- 子どもに相続させるには今後の契約更新など荷が重い
- 娘たちと孫との間に温度差が生じかねず、遺産分割対策が必要

相続実務士®からの提案

等価交換 & 土地の売却、資産組み替え

● 等価交換

Yさんの財産で課題となるのは「貸宅地」です。地代の入る賃貸物件ですが、自分で使える自由度はありません。また地代の交渉や契約更新などは、子どもや孫にとっては難題となります。また、借借人それぞれの地代も異なるため、分け方も簡単ではありません。私たちは、借地人に働きかけ、それぞれが所有権を持つように等価交換することを提案しました。Yさんは子どもたちとも相談して、等価交換することを決断しました。借地人に働きかけると合意が得られて、200坪の貸宅地から80坪の所有権のある土地に交換が成立しました。

● 土地の売却、資産組み替え

80坪の土地には古い社宅が建っていますが、築年数が経っていてすでに空家となっています。建物を壊して建て替えることも節税対策にはなりますが、建築費を借り入れしなくてはならないことや、土地が狭くなって4人の相続人に分けにくいというえに、1棟の建物を建ててしまうとさらに分けられなくなる、という問題があります。そこで土地を売却して、売却代金で子どもたちに分けやすい区分マンションの購入を提案しました。

秘密厳守をお約束



今の設備を活かし



温もりも引き継ぎ



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

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

不動産購入後、子に路線価評価で贈与 評価通達6の適用匂わせで、修正申告した事例

1、はじめに

財産を次世代に生前贈与で承継させる場合には、現金よりも不動産などの現物資産の方が有利といわれています。なぜなら、贈与された現金はその金額で贈与税が課税されるのに、不動産は、取引価額の金額より抑制的に財産価値を見積もる国税庁の財産評価基本通達による評価額で課税されるからです。ご存じのように、土地は取引価額より20%ほど安くなる路線価で評価され、家屋はさらに抑制的な固定資産税評価額で評価されます。そこで、節税を目的として、親が生前に不動産を購入して子どもに贈与するといったことが行われることもありました。今回、取り上げるのは、こうした事情を背景に最近、税金トラブルとして浮上したものです(国税不服審判所裁決令和4年11月4日)。

2、事案の概要

裁決書によると、事件の概要は次のとおりです。

- 1、平成29年11月、父親が不動産を8億7千万円で購入後、5か月後の平成30年4月に、子であるAにその不動産を贈与した。
- 2、Aは、購入価額の2分の1に満たないと見られる路線価評価で贈与税の申告をした。
- 3、その4年後の令和3年になって、税務当局から実地調査の通知があり、財産評価通達6項の適用の可否判断する旨の説明があった。
- 4、Aは、急遽、路線価方式ではない方法で求めた不動産の価額、購入価額の2分の1以上とみられる金額で修正申告した。

この間の事情をAいわく「調査通知の際、調査担当職員から調査の目的が「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、

国税庁長官の指示を受けて評価する」と定める評価通達6(この通達の定めにより難しい場合の評価)の適用の可否判断にある旨の説明を受けたことから、土地建物の評価額が売買価格の2分の1を超えていれば評価通達6の適用はないと考え、修正申告書を提出したにすぎない。

- 5、ところが税務当局は修正申告をもとに、令和4年になって過少申告加算税を賦課決定した。
- 6、Aは皆が平等に利用する財産評価基本通達で評価して当初申告したのに、過少申告加算税をかけるのは酷だとして、国税不服審判所の判断を仰ぐことにした。
- 3、問題の所在

国税不服審判所は、「評価通達の定める評価方法によって評価し、申告したとしても、評価通達6の定めにより課税庁からは正を求められることがある

(中略)、請求人(A)が、当初申告に際し、評価通達の定める評価方法によって土地建物の評価額を計算したからといって、そのことが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に当たるとはいえない」と述べ、最終的に加算税の賦課は酷ではないと判断しています。このこと自体、税務上、考えさせられる事柄です。しかし、財産承継を考える局面では、「8億7千万円の不動産を買って半年以内に通達評価で贈与を行ったこと」に国税当局は目を付けたことがポイントではないでしょうか。昨年4月の相続税を0にしたマンション購入による節税事案で下された最高裁判決では、「実質的な租税負担の公平に反する」場合には、「財産評価基本通達の例外規定である評価通達6の適用をすることは、平等原則に違反しない」とされました。この判決と呼応するような今回の事案は拙速な生前贈与を戒める事例となりそうです。

25 GLOBAL OWNERS

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)

利用料
無料!

投資家会員で出来ること

- ✓ 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?

金融システムの安定に注視 インフレの長期化が懸念

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

3月に入って株式市場は再び波乱相場の様相を呈している。3月上旬までは海外投資家の買いが優勢となり日経平均株価はここまでのレンジ相場を上げて2万8700円台まで上昇したが、10日に米国シリコンバレー銀行の経営破綻が報道されると一転して利益確定売りが強まり、その後も欧州大手金融グループであるクレディ・スイスの経営危機が報道されるなど、金融システム不安によるリスクオフの動きが広がる展開となった。

3月17日時点における日経平均株価は2万7300円台となり、直近1カ月間の株価騰落率は1%の下落となっており、個人投資家が主体のグロース株価指数についても横ばい水準となるなど、3月上旬に上昇した部分を中旬にすべて吐き出した格好だ。

業種別騰落率を見ると、上昇率は上位は倉庫が5%、精密機器が4%、商社が3%となった。倉庫はリオープンングによる需要回復期待や配当利回りの高さが評価されたものと考えられる。精密機器はHOYAや島津製作所など主力銘柄が上昇した。商社は低PER

や高配当利回りが評価された買いが3月上旬まで続いたが、直近は世界的な金融不安の高まりもあって調整局面に入っている。

一方、下落率上位は造船が10%、保険と銀行が各9%の下落となった。造船は昨年来高値圏で推移していた川崎重工が利益確定売りに押されて下落した。また、保険や銀行に関しては欧米での金融システム不安の高まりが売り材料となった。

今後の相場見通しについては、しばらく不安定な動きが続くものと予想している。海外金融機関の経営破綻を契機とした金融システム不安の高まりは、2008年のリーマン・ショックと状況が酷似しており、当面はその状況を見守りたいとする向きが増えることで流動性が低下し、結果としてボラティリティが高まるためだ。ただ、米国では金融不安を払拭するため、関係当局が預金の全額保護を表明

するなど早めの火消しを行っていることもあり、事態がさらに深刻化する可能性は低いと見ている。とは言え、インフレが長期化しており欧米では金融引き締め策を当面積げざるを得ないことや、ロシア・ウクライナ紛争の長期化、米中関係の悪化など世界景気の回復に向けて課題が山積していることも事実で、これらの状況が今後どのように動くかで相場の方向性も変わってくると思われる。

こうしたなか、当面の投資スタンスとしては守りを固めることを優先したい。投資対象としては好財務内容で配当利回りの高い企業や、競争力の高い製品・サービスによる強固な収益基盤を持つ企業の押し目買いが有効と考えている。また、相場のテーマとしては政府が新たな少子化対策を打ち出したこともあり、幼保育園や学習塾などの子育て関連銘柄が注目される可能性もある。

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)

3月20日現在の株価

463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！



2023/3/20 OPEN

札幌駅前店

●株式会社ファズ



2023/3/1 OPEN

音更店

●有限会社帯広ドットコム

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。
お待ち申し上げております。

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

お会いできるまで、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版でも、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きまで、ご自宅での対応をサポートします！

- オンライン検索
- オンライン内覧
- オンライン鑑視
- 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

部屋で料理教室をしている人がいます。最近は玄関にも看板が掲げられる程です。物件は「居住用」で貸していますから、本格的な運営を止めて頂きたい旨を申し入れたのですが聞いてくれません。近隣の住人からも苦情が相次ぎ困っています。この場合、契約解除は出来るのでしょうか？

回答

まずは、契約書を確認して頂きたいのですが、契約書上にはおそらく居住用としての用法が明記、限定されていると思われる。

の文言が契約書上にあります。これにより、居住用としての使用に限定している訳ですから、もしも違反した使用をしていれば用法違反を問う事が出来ます。しかしながら、用法違反があったからといって即座に契約を解除できるかと言えば、そうではありません。教室の看板が掲げられたこと

について、それだけで用法違反を問う事は難しく、入居者や使用形態が以前通りだとしたら契約解除は難しいと言えます。

用法違反を問うケースとしては、そこには貸主に対する背信的行為により、信頼関係を壊すものであるかどうか、ひとつの判断基準となります。

その貸主に対する背信行為としては、教室を行なう事により、人の出入りが通常より頻繁に増えたという事実や、人が集まる事により騒音が増えたなどの状況があり、近隣住民が迷惑をしているなどの事情があれば、背信性があると認められる可能性も高いと言えます。

話し合いでは既に解決しないとの事で、契約解除により退去

されるのを望まれているのであれば、外形的な事実関係や証拠を揃えておき、用法違反による契約解除ならびに退去勧告を行なう事になるでしょう。

これでも応じない場合には調停や裁判などの手続きを経る形になります。

過去には、居住用として契約したにも関わらず風俗営業（出張ヘルス待機所）や暴力団事務所として使用されたのを理由に、用法違反による解除が認められた事例もあります。

質問

私の物件で寝煙草による火災が起きました。建設直後で火災保険に入っていないが、当事者へ損害賠償を請求したのですが資金がないと断られてしまったんです。しかも失火元の両隣の借家人からも部屋の修繕と家財道具の補償を求められて。これは大家が補償するものでしょうか？

回答

民法上不法行為により、他人の権利または法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負います。

火災の場合は、失火した人が損害を賠償する事になりますが、木造家屋が多い日本の住宅事情において、延焼や類焼を全て失火元の責任にすると言うのは責任が過大になり過ぎるという事で「失火の責任に関する法律」というものがあり、重過失が無い場合には、その責任を免除する形になっています。

ところで、寝煙草が「失火の責任に関する法律」において、重過失にあたるかどうかについては、過去の判例で重過失にあ

たるとしています。

（東京地方裁判所平成2年10月29日判決）。

従って、法に照らしてみると、責任は失火元の住人にあり、相談者においては他の被害を受けた賃借人への賠償責任はありません。しかし、本ケースにおいては失火元の住人に十分な賠償能力が無いということですから、資力のある連帯保証人がいなければ、裁判で争ったとしても損害賠償請求を受けづらいたと言えます。

また、被害を受けた賃借人に対し、家財の損害賠償は免れますが、賃貸借契約上の債務不履行（きちんとして使用可能な部屋の提供が出来なくなる事）が生じ

ます。

ただし、相談者が失火元でない限り被害を受けた賃借人に対して、家財の損害賠償請求に応じる義務はなく、部屋を利用出来ない事についての対応を行う事で足りません。

次に、保険に入っていないかたことは自己責任であり、それは相談者にも賃借人にも該当しません。

通常は、オーナーは建物に対しての火災保険に加入し、賃借人は自分の財産に対し家財保険を掛けることが多いのですが、

今後は保険に自分も入り、賃借人についても家財保険を強制するようにすべきです。

最近では色々なサービスを受けられる火災保険が増えていますが、火災による建物の被害のみならず、賃料補償や賃貸管理に起因し、オーナーが負担する法律上の損害賠償責任を補償するものなど色々ありますので、自分に合ったプランの保険に加入されると良いでしょう。





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 staff
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 4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。

アンケートにご協力ください。

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

●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

asj-net.com

「逗子披露山の家」 設計:河川佳介 撮影:土橋一公

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2,980名 ※2023年3月現在

日本最大級の建築家ネットワーク ARCHITECTS STUDIO JAPAN

(コード番号:6085 東証グロース市場)

ポン! ポン! ポン! で、

若見えツヤ肌。

※1:メイクアップ効果による

ジェルシリーズ

売上
日本一の
パーフェクトワンから

※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として
(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2021実績」



50代・60代、シミシワたるみをカバー。
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!と肌に乘せた瞬間、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、上品な仕上がりが、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6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 (税込)
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)

Wファスナーでたっぷり収納!
**春色!花柄ポーチ
プレゼント!**
メイク道具が
たっぷり入る
うれしい
マチ付き!
※2色のどちらかをお届けします。色は
選べません。サイズ:約16×13×7cm

※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

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

3947B

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.shinthonseiyaku.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の振込手数料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)。【お願い】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。