

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

築古が街の活性化を生み出す人気物件に



デザイン力+仕組み作りで
入居が決まる
リノベーション

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)

アパマンショップ
アパマンショップ
アパマンショップ

OWNERS

特集

築古が街の活性化を生み出す人気物件に

デザイン力＋仕組み作りで 入居が決まるリノベーション

4

賃貸経営トップインタビュー 第181回

「繁忙期の総括と今後の賃貸市場①」

13

大村浩次 ●APAMAN株式会社 代表取締役社長

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

18

第173回 高齢の母親が所有する財産を「家族信託」
相続税を軽減して家賃収入も実現



focus

成約率が格段に上がる!最強空室対策

20

第105回 決めやすく安定経営も可能。生活保護の方は優良入居!? 監修/浦田健



study

財産を減らさない相続対策

22

第28回 相続税がかかって申告が必要になり、
自宅の他にも不動産がある 解説/曾根恵子

5分で分かる身近な税制の話

25

第135回 解説/山田毅志

失敗しない株式相場の読み方

27

第135回 解説/佐藤譲



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

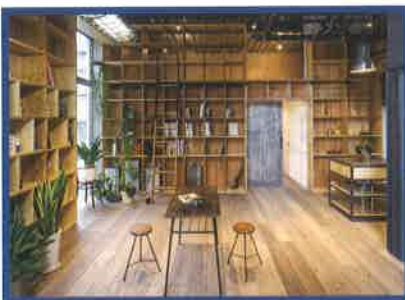
デザイン力

築古が街の活性化を
生み出す人気物件に！

デザインと付加価値の融合…
今月は、そんな今の時代に
求められているリノベーションの
新戦略をご紹介します。



仕組み作りで



入居が決まるリノベーション

内海芳美



(株)ひだまり不動産
取締役、空き家リノベ
ーター。住んでいた戸
建てを貸し出し賃貸経
営に開眼。その後も、
香川県高松市を中心
に戸建て、アパート、マ
ンション、テナント、ビ
ルなどの購入や売却を
繰り返し現在約150室を
運営中。主婦大家さん
として業界でも話題で、
斬新な中古物件のリノ
ベーションを次々に手
掛け、これまでに約
400室のリノベーション
実績がある。

ひとが集まる！
テナントリノベ



一棟アパートからテナ
ントビルまで、様々な
物件のリノベーション
事例をカラー写真と分
かりやすい解説で紹介
している一冊。築古の
中古を人気物件に再
生するノウハウや新し
い視点でのリノベシ
ョン手法などが学べる。
○著者：内海芳美○発
行：ごま書房新社○定
価：1,980円（税込）

住む以外に活用できる 魅力的なスペースなど 付加価値を付けていく

私は今の時代「デザインが良いのは当たり前」だと考えています。そして、入居希望者の心を掴むには高いデザイン性に加え、プラスチックの組み合わせが必要だと思えます。例えば、私の場合は「入居者が副業をできるスペース（部屋）を設ける」など、「住む以外に活用できること」がコンセプトの物件も手掛けています。このようなケースでは、トラブルを防ぐため別途条件やルール（駐車場問題など）も必要ですが、コロナ禍で今の仕事に不安がある人



自然発生的にコミュニティが生まれるように、物件に憩いのスペースを設けた事例です。ウッドデッキを敷いて、ベンチコーナーも設けています。



エントランスのロビーに、図書コーナーを設置した事例です。用意した本だけでなく、入居者様からの寄付も並んでいます。本は部屋に持ち帰り読むことが可能です。

物件にコミュニティスペースなどを設置し付加価値をアップ

が増えていることもあり人気です。ちなみに私の物件では1階を「副業可の住まい」にして、2階から上は通常居住のみにしています。

さらに、物件の共有部に「住んでいる人達が自由に会話したり触れ合えるコミュニティスペースを設ける」のも良いと思います。例えば、私はエントランスのロビーに図書コーナーを設置した物件もあります。これが人気で、用意した本以外に入居者様が寄付してくれるケースなどもあり、今では様々なジャンル（専門書、漫画、文学全集、画集など）が揃うようになりました。もちろん、入居者様は部屋に持ち帰って読むことが

可能で、本を通じて住人同士の繋がりが感じられるため、コミュニティションも育まれていきます。

また、入居を決めて安定運営を実現するには、募集条件なども重要だと思います。例えば、ペット可なども、ひとつの方法です。なかでも、私の場合は猫飼育オーナーの物件を増やしています。理由は、賃貸物件では犬よりも猫の方が嫌われる傾向が強く希少性が高い点と、私自身が猫を飼っていた困ったことがないからです。ペット可にする主なメリットとしては、①ライバルと差別化できる、②入居期間を長くする効果が期待できる、③ペットの種類や飼育数

などを大家さん側で決められる、などがあります。ただし、鳴き声や臭いなど、デメリットになる部分があるのも事実です。そのため、導入前に「自分の物件に合っているか」検証することが大切です。

ちなみに、私の場合は『わんにゃん憲章』（飼育数の規定、名前・写真付きでのペット登録の実施、ペットによる汚れや破損の借主負担などについて明記）という独自の規則を設け、入居前に内容を説明し了承を頂いています。

以上のような様々な施策を、デザイン性に優れた建物にプラスすれば、人の心を掴む物件に仕上げられると思います。

1階の人気テナントが アパートに人の流れを 呼び込む



物件の1階にオープンしたカフェが人気店になったことで来訪する人が増え、テナント数も増加。その結果、地域が賑わい雰囲気も良くなって物件人気も向上しました。

1 リノベーションで再生しやすい物件の探し方とは？

**市場価格より安く入手
地方の場合は駐車場も
ポイントになる**

私は物件を「少しでも安価に入手したい」という思いもあって、立地はそれほど気にしません。様々な観点から精査して、自分が入手を決めたエリア内であれば「こんな路地裏で大丈夫！」みたいな場所でも購入するケースがあります。理由は、前述のような所でも魅力的に仕上げれば「人は集まってくる」からです。

そして、一番重視しているのは「物件が再生しやすいか」になります。例えば、木造の古民家などはカッコいいのですが、しっかりと修繕を行うと相当な費用がかかります。躯体や設備面はもろろんのこと、古民家に似合うアイテムを揃えるには「本物」を選ぶ必要があるため高額になりやすいのです。以上のような点を踏まえ、私が



地方は駐車場も重要なポイントです。台数が多い方が入手後の活用範囲も広がりやすいと思います。築古でもRC造の場合は、比較的リノベーションのコストを抑えやすいのが魅力です。

数多く入手しているのが、**築古のRC造の1棟物件（10戸程度）**になります。2階建てのRC造は比較的リノベーションによる再生が容易で「成功する・しない」の判断もしやすいと思います。

また、エリアとしては**地方の中核都市（40万人程度）**などが狙い目です。私の地元の香川県高松市もそうですが、東京都などの大都市と違い魅力的なりノベーション物件が少ないため、競争に巻き込まれにくいからです。それでいて「オシャレな部屋に住みたい」という需要は一定数見込めます。

ただし、**地方の場合は駐車場がポイントになります。特にテナントが入っている物件では、駐車場の数も重要です。**理由は、お店が人気になると違法駐車などの問題が発生しやすくなるからです。例えば、お店に来た人が「ほかの入居者様のところに停めてクレーム

に繋がるケース」なども出てきます。これを解決するのは難しいのですが、いずれにしても駐車場の数は多い方が良いと思います。そして、限りあるなかで、クレームが発生しないように工夫を施すことが大切です。

物件の探し方としては、インターネットを活用したり、不動産業者さんから情報を提供してもらう方法などがあります。私は基本的に築年数や駅からの距離などは気にしません。また、オーナーチェンジよりも**「全空」や「築古」といった一般的には嫌われる物件を狙います。**これは手のかかるものは安価に入手できる可能性が高いからです。実際に、市場価格より安く買った物件を「リノベーションで魅力的に再生し適正家賃で貸し出す」という流れで事業を拡大してきました。この手法は、今でもベールになっています。

2

リノベーション資金を無理なく生み出す方法とは？

申請する際には
事業計画書などの
書類を緻密に精査する

リノベーション資金の調達方法としては、日本政策金融公庫や民間の金融機関からの融資、さらに行政の補助金・助成金などがあります。そのなかでも、**活用を視野に入れておきたいのが行政の補助金や助成金です**。創業支援から設備投資まで様々な種類がありますが、意外と知られていないのが実状だと思います。いずれも原資は税金で、原則的に返済もありませんから強い味方といえます。

ただし、補助金を受給するには「事業内容と使用用途が政策に沿っているか」の審査があります。その際に、事業計画書などの書類の提出を求められるため、中小企業診断士さんなどに依頼した方が申請は通りやすいと思います。注意点としては、①申請期間や実施

期間が短い、②受給できない場合がある、③補助金が後払いで時間がかかる場合がある、④自己負担分があり補助を受けられるのが金額ではない、などです。

また、助成金は要件を満たせば受給できますが、そこをクリアするのが厳しい場合もあります。助成金の主な目的は、雇用や労働環境の改善で、研究開発や設備投資



のために用意されるケースもあります。

実際に私も、これまでに次の3つの補助金や助成金を活用してきました。

① 新規創業助成金

創業時に申請した助成金になります。1県で1事業者のみ受給できる形でしたが、運よく受給できました。創業時は色々と資金が必要になるため助かりました。

② 高松市の頑張り補助金

前向きに頑張る事業者を応援する総合補助金です。シェアキッチンや設備購入資金として300万円の枠で申請し交付されました。

③ 事業再構築補助金

コロナ禍の長期化により、経営不振に陥った事業者が、新規事業への挑戦を行う場合に給付される補助金になります。

このような補助金や助成金を受給できれば、それは国や自治体か

ら「事業内容を認めてもらった」ということにもなります。結果的に、プロジェクトを進めていくうえで自信にも繋がると思います。

さらに、前述したもの以外にも資金を作る方法があります。例えば、物件の一部分を売却するのも手です。私も「1棟マンションを区分登記し直して分譲販売する」という手法を実践したことがあります。全国的にも事例は少ないのですが、これを応用すればリノベーションの資金を確保できる可能性が出てきます。

例えば、古くて空室だらけの1棟マンションの対応に苦慮しているとしたら、この場合に、**区分登記し直して半分程度を売却し、それで得た資金で残りの賃貸部分をリノベーションして貸し出すわけです**。こうすれば、賃貸経営を立て直す道が開けてくるかも知れません。

3

事例で学ぶ！借りたいと思わせる物件再生テクニク

築古物件の場合は
アンティーク製品や
古材などを上手く使う

私が主にリノベーションを手掛けている築古物件の場合は、最新の先鋭的過ぎるデザインやアイテムは、あまり似合いません。物件の良さを活かすという点では、レトロモダンの方向性が良いと考えています。例えば、アンティーク製品や古材などを上手く使うのもひとつの方法です。古い物件には、時間を経たことで生まれた個性があります。同じような魅力を持つアンティーク製品は古びた場所に馴染みやすく、物件の良さを引き出してくれます。

また、「入居希望者様が分かりやすいリノベーション」を行うと費用対効果が高いと思います。例えば「色」などは凄く分かりやすいため、ここに注力するのも手です。さらに、部屋のディスプレイ

植栽が建物の完成度を高める



植栽により建物に温かみのある雰囲気生まれます。マイナーな植物で見る人の好奇心を掻くのも良いと思います。

古い物件に合うアンティークと
今喜ばれるアイテムを融合



築古物件をリノベーションする際はアンティーク製品や古材を使いながら、それらと調和する設備を組み合わせます。

人気が高まっている
ペット可物件にする！



現在もペットと住める賃貸物件の数は多いとはいえません。特に猫オーケーは少ないため人気が高くなります。

マンションの名称や
エントランスもリデザインする



外観では名称のサインや看板、共用部ではエントランスセンスの良いものに変更すると印象が良くなります。

も重要です。内見時に「住んだ時のライフスタイルがイメージしやすい」ように仕上げるのがポイントになります。私の場合は、家具や小物などのアイテムについては、すべてプロのデザイナーに任せます。非常に大切な部分ですから、コスト削減のために素人考えで揃えるよりもプロに任せられた方が、結果的に入居は決まりやすいと思います。最初に予算を伝えて依頼すれば、その範囲内でセンス良く選んでもらえます。募集の際は、このディスプレイした部屋の写真を使用するため、集客の第一歩という意味でも重要です。

最後に、**大家さん自身が好きなことに特化してリノベーションするのも良いと思います。**例えば、バイクや車が好きな大家さんならガレージハウスを手掛けたり…、その結果、コミュニティが生まれ物件の人気に繋がります。

→ 賃貸物件をセンス良く仕上げた事例

3 R-HIDAMARI SAIHO-CHO (アールひだまり西宝町)



香川県高松市の賃貸マンション（住居）です。部屋数は9戸でペット可、1室80㎡以上の広さがあるファミリータイプになります。閑静な住宅街にありながら、町中からもタクシーでワンメーターの距離と立地も抜群です。この物件には私の自宅兼ショールームも入っています。

4 RENOWA-SAGINUMA (リノワ鷺沼)



神奈川県川崎市の賃貸アパート（住居・店舗・事務所）です。部屋数は9戸で、当初1階はコミュニティルームや私の関東エリアにおける自宅兼事務所などでした。現在コミュニティルームは、私達が運営するかき氷店「SETOUCHI HIDAMARI KAKI-GORI 鷺沼店」となっています。

1 HIDAMARI APARTMENT SHIUN (ひだまりアパートメント紫雲)



香川県高松市の賃貸マンション（住居）です。部屋数は8戸で、ペット可、SOHO可にしています。購入価格の3倍の費用をかけてリノベーションし、家賃相場2万3,000円のエリアで5万5,000円で入居募集。工事中に満室となり、現在も家賃を上げながら満室稼働を実現しています。

2 パークハイム観光町



香川県高松市の賃貸マンション（住居・事務所）です。部屋数は24戸で、物件購入後に「選べるお部屋は楽しめるお部屋」をコンセプトに、3年計画でリノベーション。空室が発生するたびに違う雰囲気の内装に仕上げています。エントランスロビーには図書コーナーも設置しました。

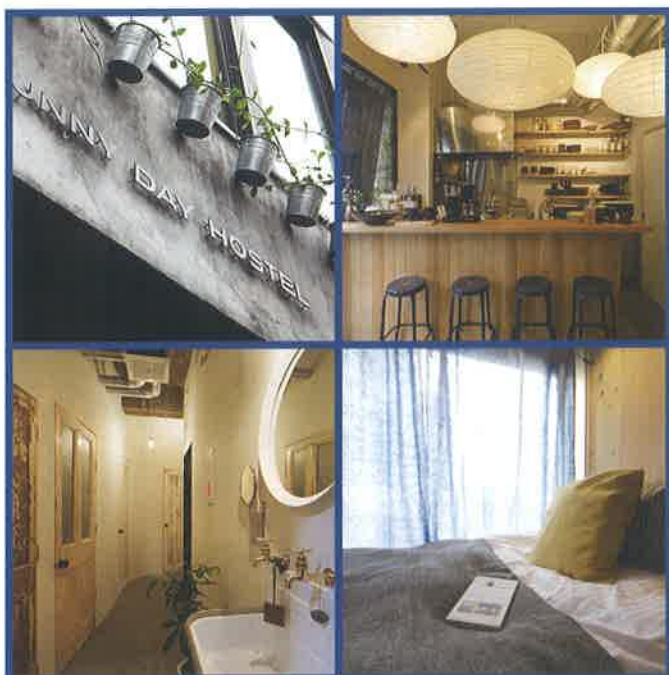
開業を成功に導いた店舗やホテルなどのリノベーション事例 ←

3 雑貨屋(アオイドアー)



香川県高松市にある、ひだまりアパートメント花園に入っている雑貨屋さんです。元々1階が倉庫、2階が住居だった建物をリノベーション。当初はフォトスタジオの運営会社さんが、スタジオ兼事務所として借りてくれました。現在は人気の雑貨屋さんになっています。

4 ホテル(サニーデイ ホステル)



香川県高松市の一棟ビルをホテルに用途変更しました。個室フロア、カジュアルに泊まれるドミトリーフロア、家族やグループにオススメのワンフロア貸切など、様々なスタイルで宿泊できます。そして、瀬戸内のフレッシュな果物や野菜を使ったジューススタンドも併設されています。

1 ベーカリー(ブーランジュリーエスト)



香川県高松市にある、ひだまりアパートメント塩上に入っているパン屋さんです。便利な立地の古い木造アパートをオシャレなテナント物件にリノベーションして貸し出しました。本物のフランスパンで作ったシャンデリアやドライフラワーがインテリアのアクセントになっています。

2 美容室&エステ(ホワイトルーム、ヒーリングエステ ニュアージュ)



香川県高松市の元倉庫のビルです。当初は1階を美容室、2階はスタッフルーム&居宅に変更。ドアなど既存のものを可能な限り使用し雰囲気を壊さないように仕上げています。開設7年目に「2階にエステルームを作りたい」という依頼があり、再びリノベーションを行いました。

→ 新しい価値を物件に加えた事例

2 団地を分譲マンションとして販売 RENOWA-YASHIMA (リノワ屋島)



3階建ての15戸の団地になります。周辺に競合が多く賃貸物件では採算が取れないと判断し、売却へ方向転換。リノベーション後に区分登記し直し分譲マンションとして販売したところ、完売となりました。

3 ひだまりリノベチームのチャレンジショップ 行列のできるかき氷スタンドとは？



1 独身寮をシェアアトリエに転換して成功 TAKAMATSU JAM 4.5 (高松ジャム 4.5)



10年近く放置されていた物件を公売で入手。2棟が連なる構造でファミリー棟と独身棟に分かれていました。ファミリー棟は、賃貸物件で活用できるものの、元独身寮は現代の生活スタイルに適しておらず転用が難しいと判明。水まわりのない4.5畳の個室が並ぶレイアウトで、合計63部屋ありました。思考錯誤の結果、最終的にはシェアアトリエとして貸し出すことに決定。現在は借主も順調に増えています。また、資金面では事業再構築補助金も活用。

派生ビジネスのひとつとして、私達ひだまりリノベチームが始めたのが、かき氷スタンドの運営です。オープン2年目に雑誌「Hanako」の表紙を飾ったのを契機に人気が発火。連日大行列ができるようになり、現在は高松市と川崎市(鶯沼)の直営店に加え、岡山県、岐阜県、石川県などにもプロデュース店があります。

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

繁忙期総括①

「アパマンショップ全国の繁忙期の状況は、
入居率も上がり、お客様の問い合わせ件数が
増えております。」



集客支援：業界初「日時予約・スタッフ指名」

来店・オンラインを比べ、日時予約・スタッフ指名も可能に

来店orオンライン
選べる！



スタッフ指名は
業界初！

解説
大村浩次
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

6ヶ月間に146万組のお客様から 問い合わせを頂きました。 年換算すると約250万組です。

——大村

大村 今繁忙期（1月～3月）アパマンショップはオーナー皆様よりお預かりしている管理物件の平均入居率を引き上げることが出来ました。貢献したのがAI（人口知能）やRPA（ソフトウェア型のロボット）です。アパマンショップは多くのお客様よりメールで問い合わせを頂きますが、その対応は、営業スタッフに加えてAIが物件資料など情報を提供しています。AIによる顧客対応は、人間より大幅に対応スピードが速いこと、また24時間対応できることもあり顧客にも支持されています。例えば、国分寺、1LDK、駐車場付、築5年以内などご要望を頂くと、数



秒で対象の物件を特定することが出来ます。RPAに関しては、全国のアパマンショップ店舗間で情報を共有する際に利用されています。アパマンショップは日本一の店舗数であることから情報の共有は入居率に大きな影響を与えて



います。アパマンショップは年間約40万件の幹旋を行っています。優良な同業者と連携しており、提携店がオーナー皆様の物件を幹旋することもあります。オーナーの空室情報を提携店へ公開する際にもRPAが活躍しています。こちらも営業時間にかかわらず24時間稼働しています。

次にお客様からの反響件数についてご紹介いたします。

2022年の10月から2023年の3月まで6ヶ月間に146万組のお客様から問い合わせを頂きました。年換算すると約250万組です。なぜこれだけの多くのお客様からお問い合わせ頂くことが出来るのか？主な原因は、「年間約70億円の広告」「独自のプロモーション」「WEB」「社宅や紹介システム」などです。詳細は企業秘密であり書くことはできませんが、統計や分析によって意思決定を

繁忙期振り返り 反響実績



しております。

次に賃貸経営に関係する話をします。

オーナー様におかれましては、日銀の低金利政策などもあり、長期にわたって安定した不動産経営を行っています。しかしながら日本の低金利政策は世界の主要国と比べて異色を放つ政策であり、長期デフレの悪影響や、昨今の人件費やエネルギー価格高騰など総合的に勘案すると、低金利政策が今後も継続されるとは



思えず、結果的に金利が上が
りオーナー様のキャッシュフ
ローが悪化する可能性がある
と思います。インフレとなり
家賃や資産の価格が上昇する
ともいわれていますが、少子
化など日本の構造的問題を考
えると現実的ではないと感じ
ています。オーナー皆様にお
かれましてはたとえ金利が上
昇したとしても安定経営でき
る準備は必要です。当然に入
居率と言う観点から我々にも

責任があると考えております。

次に、入居率を上げるため
に我々が、何を行ってきてい
るかについて説明させていた
できます。

行っていることは200項目
ぐらいあります。昨年最も成
功したのは、お客様のスタッ
フ指名です。美容室などは、
担当者の指定や時間指定は当
たり前ですが、不動産業界で
はスタッフ指名をITで対応
しておらず、日本で初めてア

集客支援：業界初「日時予約・スタッフ指名」

来店・オンラインを選べ、日時予約・スタッフ指名も可能に

来店orオンライン
選べる！



スタッフ指名は
業界初！

The lease management top talk <<<

パマンシヨップが対応しまし
た。お客様も同じ大学出身や
口コミ情報などを確認して判
断し、スタッフも良い評価を
得るためにしっかりと準備を
行う。まさにウインウインの
関係です。アメリカではイエ
ローキャブがウーバーに席巻
されたように、評価によるス
タッフ指名は重要です。この
クラウドを使って6倍の成約
率となっております。

次に、法人契約です。

法人契約は家賃の対応が原則
ありません。クレームも普通
の方と比べると10分の1以下
です。現在、アパマンシヨッ
プ提携法人数は1万2000
社以上となっております。今

後も提携法人を増やしオー
ナー皆さまへ提供させていた
できます。(次号に続く)



賃貸店舗も、お客様から

我々店舗の営業マンが選ばれる
べきだと思うのです。——大村

国土交通省より、「原状回復のポイントリーフレット」が明示

国土交通省より、「原状回復のポイントリーフレット」が明示されています。本リーフレットでは「原状回復の定義」「賃貸人・借入人の負担事例」等について、分かりやすく明示されています。

賃貸住宅を退去する時、法律（民法）では、部屋の中であなた（借入人）が壊したり、傷つけたりした所を修繕する必要があるとされています。

これを「原状回復」と言います。多くの場合、賃貸人や管理業者の立ち会いのもとで、部屋や設備をどの程度修繕する必要があるか点検します。

入居時に支払った「敷金」は、修繕費用等を差し引いた上で貸入人から返還されます。修繕費用が「敷金」よりも多くなると、不足分を払わなければなりません。国

土交通省が作成している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、退去時に部屋を修繕する費用を借入人が負担するのか、賃貸人が負担するのかについて、一般的な考え方を示しています。

原状回復のポイントリーフレット

賃貸人負担 と **借入人負担** の一例

特に借入人負担になりやすいケース

- 借入人の善管注意義務違反や故意・過失の一例
 - ・引越作業で生じたひびき傷
 - ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
 - ・畳、クロスやフローリングへの落書き
 - ・飼育しているペットによる壁等の傷
- その他通常の使用を超えるような使用の一例
 - ・タバコ等のヤニ・臭い
 - ・畳等のくぎ穴、ネジ穴(エアコン設置は除く)

契約の内容により借入人負担になるケース

- 使い方によらずに借入人の負担とする特約の一例
 - ・ハウスクリーニング
 - ・エアコンクリーニング

QRコードよりダウンロード可能



原状回復とは...

賃貸住宅を退去する時、部屋を元の状態に戻すことが求められます。これは、借入人が賃貸期間中に発生させた損傷を修復することです。

負担割合の考え方

借入人が賃貸期間中に発生させた損傷は、退去時に返す必要があります。これは、借入人が賃貸期間中に発生させた損傷を修復することです。

これでわかる!

賃貸住宅を退去する時の原状回復のポイント

- 退去時に返さなければならないポイント
- 退去時に返さなければならないポイント
- 退去時に返さなければならないポイント

入居前・入居中・退去時それぞれポイントを押さえて!

入居時の室内チェッククラウド

退去時トラブルが大幅に減少します！



管理物件の巡回クラウド

オーナー様の物件管理において不可欠な「建物巡回業務」の生産性向上を実現！



アパマンショップでは、常に最新のITシステムを活用して、オーナー様、入居者様の利便性向上を推進しております。

大家さんに
 選ばれる
 理由

アパマンショップでは、様々なクラウドシステムを活用して利便性を高めています。

高齢の母親が所有する財産を「家族信託」 相続税を軽減して家賃収入も実現

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

家族信託とは、保有する不動産、預貯金などを家族に託し、その管理・処分を任せる仕組み

山本さま(仮名)の悩みは90歳になる母親の資産管理と相続対策でした。

山本さまは私たちが提供している「財産ドック」の会員であったため、定期的な資産の健康管理をサービスで受けていました。

私たちがお勧めしたのは、「家族信託」です。家族信託とは、保有する不動産、預貯金などの資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を

任せる仕組みです。

山本さまは母親の資産を家族信託にすることで、高額な相続税を軽減するための処置を始めることにしました。私たちがお勧めしたのは、次のようなテクニクです。

まず母親が相続した現金の一部を自己資金として使い、販売価格1億6300万円の新築ワンルームアパートを1棟購入することにしました。自己資金2000万円、借入金1億4300万円(借入条件25年、金利1・0%)という条件です。

これにより、相続税が2450万円から770万円に軽減されました。1680万円の節税効果です。

また、購入したアパートからは家賃が発生しました。家賃収入月額80万円(年額

960万円)で借入返済が月

額54万円(年額648万円)

なので、差引手取り収入は月額26万円(年額312万円)です。

サブリースを付けての利回りは6・0%、自己資金運用利回りは15・6%となりました。



※画像はイメージです

今月のポイント

1 信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる
「家族信託」

2 母親の資産を家族信託にすることで、相続税を軽減する処置を始める

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	山本さま60歳・母90歳
●職業	賃貸事業
●年収	3,000万円
●家族構成	ご本人・お母様・お子様2人
●保有資産	約2億円


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 「浦和美園」駅徒歩10分
●購入価格	1億6,300万円 
●自己資金	2,000万円
●借入金	1億4,300万円 (借入条件25年、金利1.0%)
●家賃収入	月額80万円→年額960万円
●借入返済	月額54万円→年額648万円
●手取り収入	月額26万円→年額312万円

最新刊
発売中



★利回り
6.0% (サブリース)

★自己資金運用利回り
15.6% 



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Hdは<https://urataken.com>

決めやすく安定経営も可能 生活保護の方は優良入居!?

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。

大切なのは事前対策と 人間性を見極める力

築古物件を所有し割安な家賃設定で募集している大家さんは、生活保護受給者の方から入居の申し込みがくることも多いと思います。このような時に、みなさんはどう考えますか？

生活保護受給者は「お金にだらしなかつたり、無職だから騒ぎを起こされるかも…家賃滞納も嫌なので断った方が良くない」と考える人も少なくない

思います。しかし、私は生活保護受給者というだけで、拒絶反応を起こすのは非常に勿体無いと感じます。理由は、きちんと対策すれば「優良な入居者様」になってくれるからです。そして社会貢献にもなります。

もちろん、大家さんであれば「高収入で生活が安定している会社員」などに住んで欲しいと考えるのは自然なこと。しかし、理想と現実には大きなギャップがある点も否めません。実際には、フリーター、シング

ルマザー、高齢者、外国人、障がい者、生活保護受給者などが、実に様々な属性の人から申し込みがきます。そのなかでも、私は生活保護受給者の方を積極的に受け入れるのは得策だと考えています。理由は、行政から「生活を保障されている」からです。つまり、毎月の収入が安定しているわけで、例えばフリーターなどよりも安心できると思います。ただし、生活保護受給者のなかには「浪費家だったり、生活習慣が悪かったりする

人」が一定数存在するのも事実です。このような人を入居させてしまうと、家賃滞納や周囲に迷惑をかける可能性が高くなります。そのため、しっかりとリスク管理を行う必要があります。

生活保護受給者の方は収入面だけでいえば、安定しているうえに、それなりに貰える金額も多いのが一般的です。そもそも生活保護を申請するには条件があり、収入要件などは地域の最低生活費の基準により変わります。例えば、東京都のある区市町村に住んでいるケースでは「月収約13万円以下の生活困窮者で病気やケガで働けず、親などの身内からも支援を受けられない状況で生活費に充てられる資産や不動産もない人」が申請できます。仮に前述の区市町村で40代の夫婦が申請して審査が通れば、約18万7000円を貰えるのです。しかも、生活保護を受けている間は年金の支払いも住民税もかかりません。当然、所得税も免除になります。つま

り、この金額を「手取り」と考えれば、実質額面22万円程度の収入に相当するわけです。そのため、生活保護の申請が通れば、地域の最低生活費以上の収入が得られるケースが多くなります。このように年収要件で鑑みると、家賃設定が高額ではない賃貸物件であれば問題ない収入レベルといえます。

さらに、家賃を滞納されにくい仕組みを作ることも可能です。その方法としては、次の2つがあります。

① 各自治体が行う家賃の代理納付を活用する

生活保護を受けている人から入居の申し込みがあった場合は、「自治体到家賃を直接支払ってもらおう代理納付が可能か」を確認しましょう。ただし、これについては各自治体の裁量に任されているため、代理納付を行っているところもあります。理由は、「生活保護受給者の自立を阻害する」「貧困ビジネスの温床になる可能性がある」「自

治体の事務作業が増える」などです。そのため、代理納付を行っている自治体は、まだ多いとはいえない状況です。しかし、2020年4月1日から、厚生労働省の通達により「生活保護を受給しているにも関わらず家賃を滞納している被保護者については原則代理納付を適用されたい」という方針が示されました。これにより、家賃の代理納付が可能な自治体も徐々に増えてきているため、まずは問い合わせてみるのが大切です。

② 家賃の滞納保証への加入を入居条件にする

もしも代理納付ができない場合は、家賃の滞納保証への加入を条件にしましょう。最近では、生活保護受給者が滞納保証に入れるプランも増えてきています。ただし、大抵の場合は審査時には生活保護決定通知書が必要になるため、必ず入手しておくようにします。以上のように家賃の代理納付や滞納保証を条件にすれば、「家賃がもらえない」

というリスクは軽減できます。しかし、住むうえでのトラブルについては別問題です。この点も対策を行う必要があります。いわゆる入居後のトラブルの防止、または早期解決の方法としては、次の2つがあります。

① 入居前にしっかり面接を行う



事前の面接は生活保護受給者だけではなく入居審査の基本ですが、生活保護受給者の場合は、大家さんも面接をした方が良いでしょう。理由は業者さんだけではない、大家さんも直接会って話を聞くことで人間性を肌で感じられるからです。この時に、ほかの入居者様など周りに迷惑をかけそうな雰囲気がある場合には、入居を断った方が良

いと思います。

② 定期借家契約にする

定期賃貸住宅標準契約書

項目

(1) 賃貸借の目的物					
建物の名称・所在地等	名称				工事完了年
	所在地				年を () 大規模修繕を () 美
建方	構造	木造			戸
		非木造 ()			
共用部	棟数			戸	戸
	戸数				
住戸番号	号室	間取り ()LDK・DK・K/ワルルーム/			
面積	㎡ (それ以外に、バルコニー _____㎡)				

*写真はすべてイメージです。

契約期間が満了すれば、立ち退いてもらうことが可能になるのが定期借家契約の魅力です。そのため、入居をオーケーにするか迷った場合には「当初は6カ月間、その後は1年…」という形で再契約をしていけば、トラブルの長期化を避けられます。このような対策を事前に施しておけば、生活保護受給者の方は長期入居してくれることも多いため「優良な入居者様」になり得ます。そのため、申し込みがあった時は、一度入居を検討してみるのが良いと思います。



曾根恵子

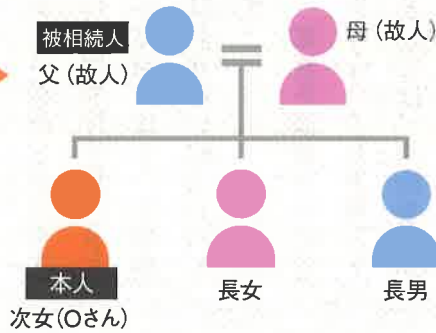
Keiko Sone

「相続実務士」の創始者。 (株) 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>

相続税がかかって申告が必要になり、 自宅の他にも不動産がある

ご家族の状況

父親の財産
2億円台



依頼者

Oさん (女性40代)

職業

会社員

家族関係

長男 (50代)、長女 (50代)
次女 (本人40代)

財産の内容

亡父の財産、自宅
アパート、預貯金

現状
父が亡くなるも、
遺言書がない

Oさんの父親が亡くなり、
相談に來られました。遺言書
がないため、兄、姉とOさん
の3人で話し合いをして財産
の分け方を決めなくてはいい
けません。どのようにすれば公
平な遺産分割になるのか、と
いうのがご相談の内容でした。

父親の財産は、自宅と古い
アパートと金融資産です。自
宅は長男家族が同居しており、
母親が亡くなったときに長男
が相続しています。

姉は自宅を建てるときに父
親から現金の贈与を受けてい

て、土地は父親名義です。一番

の下のOさんは父親の生前に
も、母親の相続のときもも
らった財産はないため、今回
は後悔したくないという気持
ちだといいます。

課題1 実家は兄が同居

実家は兄家族が両親と同居
しており、母親が亡くなった
ときには、母親の持ち分は兄
が相続したので、現在の名義
は父親が2分の1、兄が2分
の1という割合になっていま
す。

課題2
姉は生前贈与を
受けていた

姉家族が住む家は、父親か
ら2500万円の贈与を受け
ていました。特例を利用すれ
ば贈与税は払わなくてもすみ
ますが、代わりに相続のとき
に加算して相続税を払うよう
になります。この件について
はすでに税務署に申告してい
ます。

課題3
古アパートをどうする

アパートは、築40年を経過
しており、6世帯のうち半分
しか入居者が入っていません。



新刊
発売中



しかし、土地の評価が高く、財産の半分程度の割合となっています。

課題4 分け方が難しい

兄が住む家は評価が約4500万円、姉が住む家は2000万円と贈与2500万円。現金は500万円、保険2000万円。アパートが5000万円。これをきょうだいで分けるか課題でした。

このままだと困ること

- 兄がすでに名義の半分をもっており、残り半分の父親名義も兄が相続することが妥当。姉やOさんが共有するとトラブルのもとになる
- 姉が贈与を受けた2500万円について。現金をもらうわけではない金額に相続税が課税される
- アパートを維持するための費用。多額のリフォーム代がかかるかもしれない。
- Oさんが、アパートをもらえば済むか。しかし、兄と姉の納税やバランスを考えるとそうもできない。共有にするとトラブルのもとに
- 遺言書がないために遺産分割協議がまとまらない可能性がある。調停を始めてしまうと間違いなく時間切れになる

相続実務士®からの提案

公平な遺産分割

● 公平な遺産分割

以前の相続や贈与と今回の相続で不満が出ない分け方を提案し、遺産分割協議が円満に進むようにサポートしました。現状では3等分には難しい状況で、不動産を相続していないOさんが不利にはなりますが、Oさんの気持ちを聞きながら、折り合える割合を探しました。

● アパートの売却

アパートは売却して売却代金で分けることが一番の選択肢となります。売却代金によって分け方の割合が違ってきますので、相続税の申告期限までに売却することをご提案し、決断していただきました。

● 分割の割合

現金 生命保険の割合は、兄 = 30%、姉 = 30%、相談者 = 40%、アパート売却代金は、兄 = 30%、姉 = 25%、相談者 = 45% の割合で分けることで合意が得られました。

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

財産債務調書制度と税務調査の動向

平成27年度の税制改正で導入された財産債務調書は、①その年分の退職所得を除く各種所得金額の合計額が2000万円超で②その年の12月31日において3億円以上の財産または1億円以上の国外財産等を有する者が提出する義務があります。

財産債務調書制度では、同調書を提出する義務のある人が調書を出さなかったり、記載漏れがあった財産・債務に起因する所得税や相続税の修正申告等をした場合、それに基づく本税額の5%の加算税の加重を行うことになっています。反対に同調書を提出期限までに出していたケースで、記載された財産・債務に起因する所得税や相続税の修正申告等をした場合には、それに基づく本税額の5%の軽減がなされる仕組みです。では、実際にどのように運用されているかが気になるところ

です。国税庁への情報公開で判明した資料によると、平成30事務年度（平成30年7月1日から翌年6月30日まで）以後、4事務年度の所得税の実績は次のとおりです。

所得税・軽減の場合 税額 (万円)

事務年度	軽減件数	増差本税額	軽減加算税額
平成30年	636	211,308	11,315
令和1年	555	163,003	8,861
令和2年	315	193,037	9,608
令和3年	355	283,328	16,028

所得税・加重の場合 税額 (万円)

事務年度	加重件数	増差本税額	加重加算税額
平成30年	564	251,315	28,471
令和1年	571	384,921	35,277
令和2年	440	239,717	24,370
令和3年	479	411,150	42,029

来年の提出分（令和5年分）からは制度が改正されます。主な改正は、財産債務調書の提出義務者に、所得水準に関わらず、その年の12月31日で、合計10億円以上（以下、10億円以上基準）といえます。）の財産を保有する人が対象となりました。

これに伴い、「10億円以上」基準で期限内に提出された財産債務調書に記載された財産債務に関し、所得税や相続税で修正申告した場合には過少申告加算税を軽減し、財産債務調書の提出がないなどの場合で、所得税や相続税で修正申告した場合に過少申告加算税などを加重することになっています。提出義務があると見込まれる場合には、このあたりのことも注意しておきたいものです。

現在、各地の国税局では、財産債務調書の加算税の軽減・加重制度の運用にあたり、税務調査の案件に関する財産債務調書が提出されているか、財産・債務の記載漏れはないかの確認の徹底を図っています。

なお、提出期限はその年の翌年の6月30日までとされ、提出期限が従来の3月15日よりも延長されました。

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!

新しい査定の仕組を導入されませんか?

対象企業は、自社株買いなど 株価対策を発表との見方が広がる

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

4月中旬までの直近1カ月の株式相場は、大きな波乱もなく上昇相場が続いている。4月18日時点の日経平均株価は2万8600円台と年初来高値を更新、8カ月ぶりの2万9千円台をうかがう展開となっている。

相場が堅調に推移している背景としては、米著名投資家のウォーレン・バフェット氏が大手商社株を買い増し、また新たな投資対象の検討を進めていると4月上旬に報道されたことで投資家心理が改善したことや、3月中旬まで売り越していた海外投資家が買いに転じたことも要因と見られる。さらに、東京証券取引所が3月末にPBRが1倍を慢性的に下回っている上場企業に対して、株価水準を引き上げるための具体策を開示するよう要請したことも一因と考えられる。今後対象となる企業は、自社株買いなど株価対策を発表するとの見方が広がり、バリューストックを中心に見直し買いが入った。

直近1カ月間の日経平均株価騰落率は5%の上昇となり、米SVBの経営破綻に端を発した金融不安による下落分を1カ月で取り戻した格好だ。一方、個人投資

家が主体のグロース株価指数は横ばい水準にとどまった。

業種別騰落率では33業種すべてが上昇した。上昇率上位は卸売業で10%、その他製品、鉱業で各9%となった。卸売業は大手商社株の上昇がけん引し、その他製品は年初から下落していた任天堂がスーパーマリオブラザーズの映画興行収入の好調を好感し反発に転じた。鉱業は原油相場の回復を手掛かりにINPEXが上昇した。

一方、上昇率下位は鉄鋼が若干の上昇、金属製品が2%、不動産業が3%の上昇にとどまった。鉄鋼については年初から3月上旬まで大きく上昇してきた反動が出た。今後の相場見通しについては、4月下旬から本格化する米国や国内における決算発表に焦点が移るものと考えられる。また、米国では消費者物価指数の動向も引き続き注視しておく必要がある。現状は政策金利の引き上げが5月で打ち

止めとなり、年後半は引き下げに転じるとの見方が有力となっているが、物価上昇率が予想を上回れば金融引き占めが続く、株価面でマイナス影響が出る可能性もあるためだ。

また、半導体市況の回復時期が当初の4〜6月期から7〜9月期以降にずれ込む可能性が高まっており、関連企業の23年度業績計画もコンセンサスを下回る可能性がある。このため当面の物色対象としては、小売や外食などの消費関連セクターや、インバウンド需要の回復に伴うレジャー関連、PBR1倍割れで自社株買い余力のあるキャッシュリッチな企業などが注目される。

直近の株式相場が上昇を続けてきたため、利益確定の売り需要が増加すると考えられるが、それらを吸収するだけの海外投資家の買いが続くかどうか短期的には焦点となりそうだ。

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)

4月18日現在の株価

462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！



2023/4/1 OPEN

江坂北店

●株式会社レンタル・パーク



2023/3/25 OPEN

北上駅前店

●有限会社ライフ不動産

新規出店しました
よろしくお願い致します

2023/4/1 OPEN

祖師ヶ谷大蔵店

●株式会社ジェイサポート



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。



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

カードキーを全戸に取り付けることにしました。取り付け工事のため、室内に入ることが必要ですが、借主の一人が「工事に立ち会えるのは日曜深夜しかない」と無理なことを言っています。工事を早期に完了させるには、借主の同意を待たずに居室内に立ち入らざるを得ません。問題にならない方法がありますか？

回答

一般的な賃貸契約には、賃貸人や管理人は、緊急事態発生時または、建物の維持管理上必要があると認められるときに限り、借主の許可がなくても室内に立ち入る事ができるといった内容の条項が加えられているものと思います。

家として良識的な判断であり、物件の付加価値を高める意味でも妥当な対応だと思えます。しかし、借主に無断で立ち入らなければならぬほどの緊急事態、あるいは建物の維持管理上の問題とは考えられません。工事を強行して借主との関係を不愉快なものにするよりも、穏当な解決をお勧めします。

たとえば、どうしても同意が得られない借主の部屋は、その借主が退去した時点でカードキーの取り付け工事をすればいいでしょう。また、借主が立ち会える時間がどうしても日曜深夜しかないというのなら、工事業者と話し合い、対応が可能かどうかを確かめてみてはいかがでしょうか。電気配線などの問題で、一棟一括の工事が必要な場合でも後日の対応が可能なような工事のやり方はあるはずです。たとえ、大家のあなたが良かれと思ってすることも、借主全員が同じ考えとは限りません。カードキーの設置という住居の安全性に関わることで、本来は借主にも協力する義務は

あると思います。が、無理強いはできないと思います。

隣同士でも顔を知らず、大事な自室に第三者が無断で入ることに大きな抵抗を覚える住人が増えていきます。話がこじれると不法侵入、プライバシーの侵害などと大げさなことを言い出す借主もいないわけではありません。大家といえども、無断立ち入りは行わないという原則で行動すべきだと思います。

質問

初めて新築アパートを建設しました。最安値の見積もりを出した業者に発注しましたが、引渡し直後から壁紙やドアに不具合が発生したほか、フロアリングの材料も指定したものではありませんでした。その業者は先日、倒産したのですが、監理を依頼していた設計事務所に損害賠償を請求できますか？

回答

新築アパートに不具合箇所があるとのことですが、工務店から引渡しを受ける前に分からなかったのでしょうか？ たとえば、フロアリングの材料が違えば、竣工直後に点検していれば、分かることはありませんか？

引き渡し前に物件の確認を慎重に行い、不具合箇所があれば引き渡しまでに修正してもらおうという、「当たり前の確認」をしていれば、質問者のような不幸なトラブルは起きなかったでしょう。そういう意味では、すべての責任が施工業者や設計事務所にあるとは言いません。厳しい言い方をすれば、確認を

怠ったあなた自身にもあると言えるでしょう。安ければよいというわけではありませんので、その中味についても充分確認しておく必要があったでしょう。

ところで、業者が倒産した場合でも「日本住宅保証検査機構」など第三者機関の保証がついている場合があります。これは、ビルダー（工務店など）が廃業や倒産をしても10年間（新築で引き渡しから）は保証を受けられるものですが、対象は主要構造部と雨水の浸入を防止する部分（地盤の不同沈下と雨漏れ）の瑕疵に限られます。

従って、質問者のケースは、この保証の対象外です。そこで、

設計と監理を行った設計事務所へ責任追及できるかということですが、結論として請求は可能だと思われず。ただし、工事のやり直しの見積書が妥当なものかどうかの精査が必要ですし、先にも挙げたようにあなた自身にも確認が不十分であった点があるため、過失相殺される恐れがあります。また、勝訴したとしても設計事務所に負担能力が無ければ、絵に描いた餅になりますので、そのあたりも充分考慮すべきです。





アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



無料体験

未経験でも
大丈夫!

キャンペーン実施中

お気軽にお問合せください!



アビスパ福岡サッカースクール事務局
☎ 050-5871-8092

スクール情報は
こちら▶



こんなお悩み
ございませんか？

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

＼ 駐車場用地募集！ /

wepark なら

即査定、提案いたします。

一括借上の安定した賃貸収入

駐車場機器・看板類の初期投資は全て当社負担

期間2～3年の短期契約

権利関係の発生しない一時使用賃貸借契約なので解約も安心

管理も全て当社にて行い、トラブル対応も365日・24時間体制

土地活用のお手伝いをします。

まずはお気軽にご相談ください。

東京 03-6700-3860

大阪 06-6456-3711

福岡 092-477-5567

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

wepark 株式会社

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

発行人..... publisher
大村浩次

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

編集..... editor
山代厚男

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

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

表紙撮影..... cover photo
清水博孝

表紙スタイリスト..... cover styling
中瀬純一

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

印刷・製本
株式会社ゼンリンプリンテックス

enquête

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

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

[アンケート送り先]

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
丸の内トラストタワーN館 19階
Apaman Network 株式会社
グローバルオーナーズ5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。



はじまりは、建築家との出逢い。



〔浅向荘〕設計:山本学 撮影:上田宏

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

アーキテクト・スタジオ・ジャパン株式会社 登録建築家数2,980名 ※2023年4月現在 (コード番号:6085 東証グロース市場)
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

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

asj-net.com

PR

日焼け止め + 美容液 + ファンデ



若見え^{※1}
ファンデ^{※1}!!

年齢肌^{※2}に、これ1つ!

PERFECT ONE

※1:メイクアップ効果による ※2:年齢に応じた肌のこと

医薬部外品 シワを改善する。メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ



シミ

シワ

シミが消えた!^{※1}

シワも消えた!^{※1}

これ1つ!
もう老け顔に
悩まない!^{※1}



肌印象が若返る^{※1}ファンデーション

シミ・シワが消える^{※1}! 濃いシミも、目元のシワもしっかりカバー!

※1:メイクアップ効果による

特別価格キャンペーン!

【広告有効期限】2023年7月31日まで

※お1人さま1回1セット限り

「パーフェクトワン 3ステップ」を
初めてご購入の方限定

3個でお得!

「パーフェクトワン 3ステップ」もっとキレイに!

シミ・シワ消える!^{※1}

【オールインワンファンデーション】
パーフェクトワン
薬用リングル&
カバークッション
ファンデーション
内容量:13g(約1~1.5ヵ月分)
通常価格 5,500円(税込)
2色(チュールピンクナチュラル)
医薬部外品(※5)



くすみを「ごっそり」落とす。
落とす さらにキレイ+

【オールインワン洗顔】
パーフェクトワン
オイルインジェルウォッシュミニ
ミニサイズ 内容量:40g
無添加・合成香料・合成着色料・パラベン
通常価格 1,320円(税込)



シミ対策 ファンデリUP、
シワ改善 もっとキレイ+

【オールインワン美容液ジェル】
パーフェクトワン 薬用リングル
ストレッチジェル ミニ
販売名:POリングルストレッチジェル
ミニサイズ 内容量:17g
通常価格 3,080円(税込) 医薬部外品(※5)



※色はナチュラルかピンクナチュラルの
どちらからかお選びいただけます。

通常合計価格
9,960円

初回限定
特別価格

55%OFF 4,400円(税込)

送料
無料

さらに 花柄傘ポーチ プレゼント!



※1:メイクアップ効果による ※2:汚れや古い角質による ※3:メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ
※4:シワを改善する。メラニンの生成を抑え、シミ・ソバカスを防ぐ

※送料は新日本製薬が負担いたします。

※Tokoishi 55%商品全選

サイズ約12×30cm

- 24時間受付中
- 通話料無料
- 携帯電話からもOK

0120-000-242

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 ご注文の際、キャンペーン番号をお伝えください。

①ファンデ色:ナチュラル ②ファンデ色:ピンクナチュラル

5385B 5386B

【送料】通常販売価格合計5,000円未満は全国一律ゆうパック110円(税込)、宅配(¥550円(税込))。【特典】パーフェクトワン 3ステップ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セット限り)。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。③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。④新使剤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、一部商品はゆうパックでお届けいたします。詳しくはお問い合わせください。【返品・交換】未開封に限り商品到着後8日以内に0120-355-455(9時~21時)にお問い合わせください(送料・返金手数料はお客さま負担)。【お断り】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。※使用には個人差があります。



新日本製薬 株式会社
〒100-0005 東京都千代田区大手門1-4-7
https://corporate.shinonihonpharm.co.jp

公益社団法人日本通信販売協会会員