

2024
JANUARY

1

アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

アパマンショップの
現在から未来へ
賃貸管理の成長戦略

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)

From APAMAN

ウクライナ復興支援チャリティサッカー開催 アパマングループによる人道支援

新年明けましておめでとうございます。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。グローバルオーナーズは、今月よりアパマンショップオーナーズへリニューアルさせて頂きました。アパマンショップ管理オーナー様しか読めない賃貸経営専門誌として、今後ともご愛読の程よろしくお願い申し上げます。

昨年、12月18日に、国立競技場で、ウクライナ支援第3弾として、サッカーチャリティーマッチを開催いたしました。ウクライナからは、ヨーロッパチャンピオンズリーグで活躍する「FCシャフタール・ドネツク」、日本からはJリーグ・ルヴァンカップで優勝した「アビスパ福岡」が対戦いたしました。APAMANグループでは、アビスパ福岡を支援しているため、このチャリティーマッチが実現したものです。当日は、約2万人の観客が集まり、収益はウクライナ支援に使われます。日本を含めて世界中でテレビ放映もされ、白熱した素晴らしいチャリティーマッチとなりました。ご観覧頂きました皆様、またご寄付並びにスポン

サードして頂きました皆様、共同主催をして頂きました、日本プロサッカーリーグ、全国賃貸管理ビジネス協会(以下・全管協)に心より感謝申し上げます。

ウクライナ支援は、APAMANグループと全管協にて、第1弾、第2弾と合わせて1億円以上の住宅復興支援を行っております。私自信が、国連と共に、ウクライナに入り、現地を視察し住宅支援の契約を行ってまいりました。日本もロシアに隣接しており他人事とは思えません。これだけの避難者が出ている以上、世界中の皆様が出来る限りの支援をすべきと思うのです。アジアで同様のことが起こる可能性も十分にあると思います。

APAMAN や全国賃貸管理ビジネス協会は東日本大震災から今日まで、日本全国で発生した自然災害すべてに支援や住宅の提供を行ってきました。これらのノウハウを活用して少しでもウクライナ人の皆さまに安らいで頂ければと思っております。

今後とも、ご協力、ご支援の程よろしくお願い申し上げます。



大村浩次

APAMAN (株) 代表取締役社長
50才を過ぎてから、早稲田大学大学院へ入学。優秀論文賞を受賞し卒業。現在は、アメリカのサンタクララ大学に入学し、週末だけ大学生として勉学に励む



APAMANトピックス

APAMAMN NEWSTOPICS

ウクライナ支援 サッカーチャリティマッチ 国立競技場に約2万人が結集！

ウクライナでは140万戸の家屋が損壊し、2180万人もの人々が支援を必要としております。チャリティマッチの主催者である全国賃貸管理ビジネス協会、APAMAN株式会社では、これまで東日本大震災を初めとする災害時に被災者支援として、住宅の無償提供などを行ってきましたが、ウクライナにおいても、住宅産業に関わるものとして安心して暮らせる環境の整備を支援したいという思いで今回のチャリティーマッチを企画いたしました。このため、寄付先につきましては、国連難民高等弁務官事務所、国際移住機関、そしてFCシャフタールドネツクが運営するNPOシャフタールソーシャルとなっております。今回のチャリティーマッチにご協賛、ご寄付をいただいた企業様が、300社を突破し、支援の輪が広がっています。当日は、ウクライナ避難民の皆様を招待し、約600名以上の方が来場いたしました。ご支援頂きました皆様に感謝申し上げます。



▲記者会見に応じるシャフタールドネツクとアビスパ福岡の皆さん。中央は川森会長

▲来日した羽田空港では日本在住のウクライナの子供たちが歓迎の花束贈呈



▲シャフトールドネツクとアビスパ福岡のチャリティマッチセレモニー



▲上川外務大臣による挨拶



▲岸田総理大臣よりビデオメッセージ



▲約2万人が参加した国立競技場



▲秋川雅史さんによる国歌斉唱



▲ウクライナ避難民、約600名以上の方が来場



▲白熱した試合、結果は2対2の引き分けとなった

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

全国の市区町村の 空き家対策の現在地

国土交通省が空き家対策に取り
組む全国の市区町村の状況調査（2
023年3月31日時点）の結果を公
表しました。これによりますと、空
き家法に基づく措置は、全国で4万
1476件（助言・指導3万742
1件、勧告3078件、略式代執行
415件、命令382件、行政代執
行180件）となっています。同措
置と市区町村による空き家対策に
より、16万8198件の管理不全の
空き家の除却や修繕などが進んで
います。



オンラインによる 住居探しの鍵とは？

アットホームが「オンラインでの
住まい探しに関する調査2023
賃貸編」の結果を公表しました。こ
れによりますと、オンライン手続き
の経験者・検討者ともに住まいの
探し方では「不動産ポータルサイト
で検索」がトップとなっています。
また、その際に必ず見たい周辺環境
の写真として、6割以上が「スー
パーマーケット」を望んでいる結果
も出ています。さらに、選ばれる不
動産会社の理由としては、経験者が
「物件写真の枚数が多い」、検討者は
「取り扱う物件数が多い」がトップ
でした。ほかにも経験者の半数以上
は、メールやSMS（ショートメッ
セージ）での内見予約のやり取りを
希望。手続きも検討者の約37%がオ
ンライン契約を希望しており、クレ
ジットカードで初期費用を支払い
たい人が半数以上となっています。

相続不動産の売却に 関する現状とは？

LIFULL HOME・Sが、相
続不動産を過去5年以内に売却し
た約800人を対象に意識調査を
行いました。これによりますと、当
事者間で話し合った内容で一番多
かったのは「財産の分割方法」でし
た。さらに、売却の検討理由の1位
は「相続したが使う見込みがなかつ
た」で、2位「維持費が高い」、3位
「住宅・不動産の老朽化」となって
います。売却不動産の築年数は「築
40年以上」が最多で約半数を占めて
います。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

部屋の角を有効活用できるデスク



デッドスペースになりやすい部屋の角を有効利用できるのがコーナーデスク『100-DESKH066M』です。ノートパソコンによる作業が十分可能な広さを確保しているため、テレワークスペースとして使えます。さらに、高さ調整のできる上棚、書類やカバンなどが置ける下棚などが付いており使い勝手が抜群です。配線をしやすいタップトレーも備わっています。内見時に小物と一緒に設置すれば、部屋の印象が良くなるステージングとしての効果も期待できます。オープン価格。

使わない時は折り畳める宅配ボックス

折り畳める宅配ボックス『DB-BOX5』は、共用部が狭い賃貸物件でも設置しやすいのが魅力です。普段は奥行き 14 センチのコンパクトな状態に折り畳めて、使う時だけ奥行き 45 センチまで広がる設計なので玄関先が狭い状況でも邪魔になりません（高さは 65 センチ）。投函できる荷物のサイズは「幅 50 センチ × 奥行き 40 センチ × 高さ 60 センチ以内」となっています。今までスペースの問題で、宅配ボックスの設置を断念していた大家さんにお勧めです。オープン価格。

○掲載製品のお問い合わせ／サンワサプライ
TEL:03-5763-0011 <https://www.sanwa.co.jp/>



アバマンショップ全国大会

基調講演

第24回 アバマンショップ全国大会

基調講演

第24回 アバマンショップ全国大会

基調講演



アパマンショップ 全国大会

第24回アパマンショップ全国大会
基調講演

基調講演

第24回ア
基

第24回アパマンショップ
全国大会が11月22日、
東京芝のプリンスパークタワーで
開催された。当日は
1200名を超えるスタッフが全国より
出席し充実した1日となった。

基調講演

Apaman Shop keynote speech

大村浩次

APAMAN(株) 代表取締役社長
全管協 副会長



お客様の感動体験の実現 APAMAN MEMBERS

大村 2023年の総括と2024年度の活動方針についてお話しさせていただきます。本部は、二つのことを行おうと思っています。一つは賃貸管理・仲介を主とする業界の質的向上に貢献すること、一つはご加盟企業の収益に貢献することです。毎年行っておりますが、ご加盟企業1社1社、帝国データバンクをを使いまして、機械的にデータを取らせて頂いております。データを取れるご加盟企業全体の売上高が3100億円、営業利益は280億円というところで、過去最高を更新しました。本当にありがとうございます。やはり利益が上がるというのは宝くじではありませんので、簡単ではないと思います。やるべきことをやって、初めて実現できることだと思っておりますので、本当に感謝いたしております。

アパマンショップグループは 全管協と一緒に、 オーナー様のための、 様々な施策の実現に 尽力しています

大村



ます。日本の3分の2の企業は赤字です。それに対し、ご加盟企業は95%が黒字です。この理由は、全国賃貸管理ビジネス協会（以下・全管協）の取り組みが大きいと思っております。オーナー様を守るために全管協が何をやったかという点、まず、家賃への消費税非課税を堅持するよう政府に働きかけているというこ

とです。1991年までは家賃に消費税が課税されていましたが、政府・自民党への再三にわたる陳情により非課税化を実現し、引き続き、「家賃への消費税課税復活を断固反対する100万人署名活動」を行い、2011年に目標の100万人を達成して、同年、衆参両院議長に誓願書として提出するなど、家賃へ

の消費税がかからないようにしているのです。

続いて、家賃の督促法案の廃止です。2010年4月、参議院国土交通委員会において、家賃を滞納している借主への督促を過度に規制する法案が可決されました。オーナー様の権利を守るため、全管協は自民党ちゃんたい議連に対し申し入れを行い、最終的にこの法案を廃案に追い込みました。もし、この法案が実施されていたら、家賃滞納者への督促が制限されるわけですから、非常に厳しい状況になったと思います。

また、皆さんもご存じだと思いますが、東日本大震災では民間の空き家・空室を活用して、約6万8千戸の災害緊急賃貸住宅の提供を行うとともに、国費の歳出軽減に貢献しました。その後、熊本地震等、全国の災害時に災害緊急賃貸

住宅を提供し社会貢献を行っています。

また、昨年より開始されました、全管協とちゃんたい協会が中心となって設立した「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」。この共済制度である「賃貸住宅修繕共済」を活用することで、屋根や外壁等の大規模修繕にかかる費用を、毎年共済掛金として拠出し、それを全額経費計上できるようにしました。今回の大規模修繕積立金も、最初は補償範囲が屋根と壁ぐらいでしたが、その後、全管協の働きかけにより、共用部まで拡大されて、非常に使いやすくなっています。これらは、簡単に実現しているように思われるかもしれませんが、並大抵の努力では実現しません。全管協の高橋会長の人脈やリーダーシップもありますが、全国組織の協会が一丸となって政府にお

願っているからこそ、実現できているのです。オーナー様を守るという意味においては、非常に重要なことばかりです。

次にここからは、アパマンシヨップについてお話しします。アメリカの大学で言われた事があります。日本人は、お客様第一主義って思っているだろうか？私は、そうだと答えました。もう20年〜30年その思いで事業を行ってきた。どうしてですか？と聞いたら、お客様第一主義よりも大事なものがあるだろうって言うんですね。何ですか？って聞いたら、それはお客様の「感動体験」カスタマーエクスペリエンスの実現だと言われました。お客様の感動、お客様が実際に良かったと、いや感動したと、あなたの会社のサービスを使って、



お客様がどう思っているかが大事であって、その前の段階でこちら側がお客様第一主義って言うてるけど、言ったところでお客様が反応しないとか、お客様の体験が良いものじゃなかったら、どっちが大事なのか？と言われてですね、私は言葉がありませんでした。100%後者の方が大事だということです。お客様第一主義によってカスタマーエクスペリエンスを実現するとか、お客様の感動体験を実現するというように言わない

とダメだと、なるほどと思いました。30年振りに経営理念を変えようと思ったのです。そう考えますと、賃貸不動産のオーナー様20万人と取引をしております。このオーナー様に、もっと新しいサービスを提供はできないのか？絶対できると思っていますのです。不動産の売買にしても、デジタルクラウド等を活用して、新しいサービスを提供できると考えております。

アパマンシヨップについて、私はこの20年間、方針を変えておりません、研修サービス、反響サービス、システムサービス、情報提供サービス、そして7年ぐらい前から、賃貸管理のアパマンシヨップということで、管理を増やすためにも力を入れてまいりました。1年間で行ったスタッフ研修ですが、ものすごい数の研

修を行っております。種類だけでも20種類ありまして、全国より参加いただいております。スタンフォード大学の西村先生に入って頂き、慶応大学の教授の方などが講師になって頂いている「IoTデザインガール」という新しい研修制度もスタートして、2期が終わりスタッフの皆さんに喜ばれています。

「ChatGPT」についても、専門の会社の方から承諾いただいて一緒に勉強をしたいと思っております。もし西村先生が許すのであれば、定期的にいわゆる世界的な学びを、継続していきたいと考えております。

続きまして反響サービスです。反響は増えております。アパマンシヨップサイトの反響が一番多く、次にスーモさん、ホームズさんとなります。



今後も反響には力をいれていきますが、その先にある成約数のアップまで実現できるような施策を考えてまいります。もちろん、現在でも高い成約数を実現しておりますが、更に増やしてまいります。

テレビCMですが、今年は土屋太鳳さんと土屋炎伽さんの姉妹同時採用になりました。このお二人は話題性があり、

イメージも高くなると予想しています。実はお2人は非常に仲が良いことが有名で、この点もアパマンシヨップに良い影響を与えていると思います。12月下旬からの放映がありますので、ご期待ください。

また「賃貸管理はアパマンシヨップ」の船越英一郎さんのCMも大変好評で、今年も、新しいヴァージョンを放映させて頂こうと思っております。

物件のプレート設置が、地域でのお部屋探して効力を発揮しますので、本部では、15万枚の物件プレートの設置を進めています。野立て看板についても、1000枚の設置を進めているところです。

斡旋契約をいただいたお客様、管理物件に入居いただいたお客様に対して、その後はサービスを行っていないといえます。他業界では一度集客

したお客様に対して情報やサービスを提供し、将来に向けて継続的に取引いただくことを重視しています。斡旋業界は、一度契約をいただいたお客様と、頻繁に取引することがないことから、継続的なサービスがないと言われていきます。しかし、全てのお客様に対して、的確な情報とサービスを紹介させていただける

他では得られない お客様の感動体験を 実現するサービスの提供が APAMAN MEMBERS

大村

可能性は十分にあります。これらを総合的に勘案し、顧客に対し、継続的に情報やサービスを提供することできるAPAMAN MEMBERSをリリースしました。

同システムは、顧客の感動体験を重視しております。具体的には、取得することが難しいチケットやスポーツ選手とのサイン、アニソン歌手との面談や衣装グッズの提供、さらには子供たちの目に残る体験や日本に一つしかない商品やサービスを抽選で提供いたします。オーナー様のお孫さんや奥さんが、当たったらいなと思う商品がいつぱいあります。今は40個ぐらいしか入っておりませんが、今後、レア商品が100とか200とか提供できる世界にしたいと思っておりますのでご期待ください。

特別講演 I



司会／川森敬史
APAMAN (株) 常務取締役
アビスパ福岡 代表取締役会長

「組織を動かすモチベーションとリーダーシップ」



中澤佑二 氏

● サッカー元日本代表

三輪野江小～吉川東中 三郷工業技術高～アメリカ FC (ブラジル) ～ヴェルディ川崎～東京ヴェルディ 1969～横浜 F・マリノス。元サッカー日本代表。

2006 年ドイツ大会、2010 年南アフリカ大会に出場しキャプテンを務めるなど長年中心選手としてチームをけん引。J1 リーグでは 593 試合に出場し、フィールドプレイヤーとしては歴代トップの 178 試合連続フルタイム出場を果たす。2018 シーズンをもって現役を引退。

現在はサッカー解説を中心に幅広く活動中。



長谷部茂利 氏

● アビスパ福岡 監督

現役時代は頭脳的なゲームメイクに高度な戦術眼とテクニックを魅せる MF として J リーグで活躍。現役引退後は指導者として経験を積み、2020 年にアビスパ福岡の監督に就任。就任 1 年目に J1 昇格を果たし、その後は「J1 定着」を掲げ、4 年連続で J1 残留に成功。

今シーズン J1 リーグでは上位争いを繰り広げるとともに、天皇杯ベスト 4、ルヴァンカップではクラブ史上初のタイトル獲得に導くなど、クラブ史上最高成績を更新し続けている。

2023 シーズン 7 月度・9 月度 優秀監督賞を 2 度受賞。



立石敬之 氏

● ベルギー シント＝トロイデン VV CEO
● アビスパ福岡 副社長執行役員

高校時代に国体で優勝、海外留学の後、EC ノロエスチ、ベルマーレ平塚、東京ガス FC 大分 FC/ トリニータなどで選手として活躍。

その後、エラス・ヴェローナや大分トリニータ、FC 東京にてコーチ、強化部長などを歴任し、2015 年から FC 東京 GM としてチームの強化に尽力。

2018 年よりベルギー 1 部のシント＝トロイデン VV の CEO に就任。

2019 年アビスパ福岡 経営顧問、2023 年アビスパ福岡 副社長執行役員に就任。



特別講演Ⅱ



「世界一流のモチベーションとリーダーシップ」



ブリアナ・スカリー氏

● サッカー元アメリカ代表

アメリカ女子サッカー代表の先発GKに抜擢され、2度のオリンピック金メダルを含む数々の功績でチームを牽引。特に1999年のFIFAワールドカップ優勝決定戦では、シュートセーブで世界を魅了し、歴史的な快挙を成し遂げる。173の国際試合出場記録を持ち、女子初のプロリーグでも活躍。彼女の回顧録『My Greatest Save』とドキュメンタリー『The Only』も公開された。1996年アトランタオリンピック金メダル、1999年FIFA女子ワールドカップ優勝、2004年アテネオリンピック金メダル、2010年FIFA殿堂入り。



三木つばき氏

● スノーボード 世界選手権金メダル

20歳(2023年現在)のアルペンスノーボーダー。日本体育大学在学中。4歳のときスノーボードをはじめ、小学校3年生のとき、世界一速いレーサーになると目標を定めた。小学校6年生でプロとなり、翌年プロランク1位を獲得。14歳でナショナルチーム強化指定選手となり、15歳でワールドカップ初出場、世界ジュニア選手権PSL種目2位 全日本選手権優勝を果たす。18歳で迎えた冬季北京五輪では9位、翌月のワールドカップで初優勝を飾り、19歳で世界選手権、大回転種目で優勝し、日本人初となる金メダルを獲得。世界最年少記録に並ぶ。



KANAMI 氏

● バレエダンサー/舞台演出家

2歳より日本舞踊を習い始め、その後ジャズダンス、クラシックバレエへと転向し、16歳よりフランス・カンヌ・ロゼラハイタワー・バレエ学校に留学。留学中にバーオソルクニアセフメソッド® と出会い、創始者ボリス・クニアセフ氏の愛弟子であるジャクリーン氏より直接指導を受ける。その後、モスクワ国立ポリショイバレエアカデミーに留学し、卒業(ディプロマ取得)。ワシントン・バレエ団にて研修後、米国・コロンビア・クラシカルバレエ団と契約し、入団後わずか2ヶ月で「くるみ割り人形」の主役に抜擢され全幕を踊る。



表彰式



黒契約金額ランキング

都道府県	店舗名	企業名	売上金額(万円)
店舗人数●6人以上			
順位			
1	宮城県 泉中央店	(株)山一地所	273,509,613
2	京都府 京都駅前店	ウインズリンク(株)	235,575,399
3	宮城県 仙台駅前店	(株)平和住宅情報センター	199,809,046
4	京都府 西院店	ウインズリンク(株)	192,232,628
5	宮城県 仙台泉店	(株)平和住宅情報センター	178,327,060
6	北海道 東区役所店	(株)三光不動産	168,394,109
7	愛媛県 松山北店	(株)三福総合不動産	152,725,225
8	石川県 金沢けやき通り店	(株)クラスコ	148,633,581
9	石川県 金沢駅前店	(株)クラスコ	144,045,377
10	愛媛県 松山国道11号店	(株)三福社宅サービス	137,862,337

黒契約件数ランキング

都道府県	店舗名	企業名	売上件数
店舗人数●6人以上			
順位			
1	宮城県 泉中央店	(株)山一地所	2695
2	宮城県 仙台泉店	(株)平和住宅情報センター	2471
3	宮城県 仙台駅前店	(株)平和住宅情報センター	2404
4	京都府 京都駅前店	ウインズリンク(株)	1530
5	愛媛県 松山北店	(株)三福総合不動産	1365
6	京都府 西院店	ウインズリンク(株)	1252
7	愛媛県 松山国道11号店	(株)三福社宅サービス	1251
8	北海道 東区役所店	(株)三光不動産	1208
9	岩手県 盛岡本宮店	(株)アート不動産	1170
10	石川県 金沢駅前店	(株)クラスコ	1119

店舗人数●5人以上

順位			
1	北海道 函館店	野村不動産函館(株)	149,060,051
2	埼玉県 北浦和店	(株)アップル	102,300,918
3	宮城県 仙台若林店	(株)山一地所	100,773,118
4	千葉県 市川店	(株)アービック	95,476,541
5	千葉県 津田沼店	ApamanProperty(株)	94,723,467
6	石川県 野々市店	(株)クラスコ	94,518,383
7	東京都 八重洲店	ApamanProperty(株)	92,129,632
8	北海道 千歳店	(株)駿河	91,306,605
9	香川県 レインボーロード店	(株)グローバルセンター	89,335,375
10	愛媛県 松山南店	(株)三福総合不動産	86,980,781

店舗人数●5人以上

順位			
1	宮城県 仙台若林店	(株)山一地所	1064
2	北海道 函館店	野村不動産函館(株)	1019
3	香川県 レインボーロード店	(株)グローバルセンター	853
4	愛媛県 松山南店	(株)三福総合不動産	834
5	広島県 広島大学前店	(株)ブランニングサプライ	744
6	石川県 野々市店	(株)クラスコ	731
7	北海道 千歳店	(株)駿河	725
8	山口県 宇部店	(株)ハウスサポート	718
9	北海道 北見店	(株)宅建	698
10	静岡県 磐田店	(株)MSレンタル	688

店舗人数●4人以上

順位			
1	神奈川県 東海大学前店	(株)大好き湘南不動産	103,351,076
2	埼玉県 大宮西口中央店	(株)アップル	99,678,342
3	埼玉県 鶴瀬店	(株)渡辺住研	92,761,869
4	埼玉県 志木店	(株)渡辺住研	91,891,060
5	神奈川県 湘南台店	(株)大好き湘南不動産	86,541,831
6	北海道 北大前店	(株)三光不動産	82,873,975
7	埼玉県 宮原店	(株)アップル	82,796,754
8	神奈川県 平塚駅前店	(株)大好き湘南不動産	79,123,279
9	静岡県 浜松三方原店	(株)MSレンタル	76,902,545
10	北海道 新さっぽろ店	(株)三光不動産	75,714,158

店舗人数●4人以上

順位			
1	宮城県 国分町店	(株)平和住宅情報センター	826
2	岩手県 一関店	(有)越後屋不動産	742
3	静岡県 浜松三方原店	(株)MSレンタル	700
3	静岡県 藤枝店	(株)MSレンタル	700
5	埼玉県 志木店	(株)渡辺住研	689
6	愛知県 刈谷店	(株)ナイスコーポレーション	678
7	埼玉県 鶴瀬店	(株)渡辺住研	672
8	神奈川県 東海大学前店	(株)大好き湘南不動産	666
9	新潟県 長岡東店	(有)信濃不動産	628
10	北海道 帯広南店	(有)帯広ドットコム	627

店舗人数●3人以下

順位			
1	埼玉県 ふじみ野店	(株)渡辺住研	80,321,416
2	神奈川県 小田原店	(株)大好き湘南不動産	75,312,254
3	埼玉県 上福岡店	(株)渡辺住研	67,646,750
4	北海道 新函館北斗店	(株)Zucca不動産	62,778,580
5	石川県 小松店	(株)クラスコ	60,533,776
6	北海道 新道東店	(株)三光不動産	58,658,411
7	静岡県 浜松住吉店	(株)MSレンタル	57,546,397
8	北海道 函館柏木店	野村不動産函館(株)	56,334,946
9	北海道 函館五稜郭店	ApamanProperty(株)	55,707,767
10	神奈川県 鶴見店	(株)ピーハウジング	55,042,273

店舗人数●3人以下

順位			
1	宮崎県 延岡店	(株)ハウジング情報プラザ	654
2	青森県 青森中央店	アップルハウジング(株)	634
3	石川県 三口新町店	(有)高山不動産	626
4	岐阜県 大垣店	(株)中村不動産	587
5	静岡県 浜松住吉店	(株)MSレンタル	534
6	石川県 小松店	(株)クラスコ	533
7	埼玉県 上福岡店	(株)渡辺住研	532
8	静岡県 富士店	平和ハウジング(株)	529
9	秋田県 山王店	朝日総合(株)	522
10	埼玉県 ふじみ野店	(株)渡辺住研	502

年間優秀店舗 lotデザインガール



第1期	最優秀賞	アナタカラー (内装変更自由なルーム)	青森県 静岡県 和歌山県 岡山県 福岡県	(株)小坂工務店 (株)ハウシード レンタルハウス 株式会社 (株)サンホーム岡山 Apaman Property (株)
	優秀賞	みんなショート (高齢者のためのルーム)	北海道 群馬県 神奈川県 京都府	(株)駿河 (株)群馬総合土地販売 (株)大好き湘南不動産 (株)京都ベストホーム
	優秀賞	家族になろうよ (子育て世代のためのルーム)	埼玉県 愛知県 石川県 福岡県 大分県	丸岩産業(株) (株)チタコーポレーション (株)オーキッド (株)ハウスサポート (株)AIC
第2期	最優秀賞	レインボー★ハウス (LGBTQ フレンドリールーム)	福島県 東京都 福井県 鹿児島県 沖縄県	(株)いわき土地建物 ApamanNetwork (株) 森川不動産(株) (株)明和不動産 住宅情報センター(株)
	優秀賞	おやくしょといっしょ! (行政とのコラボルーム)	宮城県 千葉県 東京都 鹿児島県	(株)山一地所 (株)賃貸ランド APAMAN (株) (株)鹿児島不動産バンク
	優秀賞	チームさぶすく (サブスク賃貸ルーム)	栃木県 埼玉県 東京都 神奈川県 福岡県	(株)三和住宅 (株)エーアンドエム不動産 システムソフト 日光建設(株) ApamanNetwork (株)

懇親会



究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道 第181回



全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長

高橋誠一

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。東京・埼玉・神奈川県を中心にアパマンショップ47店舗運営。

**年金がどれくらいもらえるか分かっていきますか？
なにもしなければ老後の生活は厳しくなる可能性が**

サラリーマンでしたら定年まで働けば、また、自営業でしたら働けるまで働いて後は年金でのんびり生活しよう、というように考えている方は、さすがに少ないと思いますがいらつしやると思います。でもどこかで何とかなる、日本のことだから国が何とかしてくれると思ってい

る方もいるかもしれませんが。でもその答えは厳しいとしか言えません。年金支給額の減額もニュースになっていきますし、ましてここ数年のコロナ禍で、国の支出はどんどん増えています。

特に年金については、支給者を支える働き盛りの人口がどんどん減っています。これを少子高齢化といいます。もうう人が増えていて払う人が減っていきます、普通に考えれば年金の原資が減っていくのですから、支給額がどんどん減っていくのは当然なのです。一部には年金破綻などと物騒なことも言われています。年金の仕組み上、さすがに破綻はあり得ないと思いますが、減額や支給開始年齢の引き上げはあり得ると思います。

ご存じのように、ざっくり分けて年金には二種類あります。

一つは国民年金、そしてもう一つが厚生年金です。日本の年金制度はよく二階建て構造といわれます。私は、「自分年金」あるいはそれに代わる年金+アルファの老後資金を用意しましょうというテーマに基づいて書いておりますので、型にはまった話になりますが、日本の年金制度のことについても簡単に解説しておきたいと思えます。「そんなのもうわかっていきます」という方は、読み飛ばしていただいても構いませんのでよろしくお願ひします。

公的年金の

二階建て構造とは？

では、簡単に二階建て構造の年金制度をお話しましょう。一階部分は、日本国民全員が加入





しなければならぬ国民年金。二階部分は職業に応じて上乗せ給付される厚生年金です。この一階と二階をあわせた部分を国は社会保障の一環として、公的年金と言っています。そして、さらに三階には企業や団体が運営して給付する企業年金があります。ですから正確には三階建て構造と呼ぶべきなのかもしれませんが、国が社会保障として

いるのは二階建て構造ということになります。

サラリーマンや公務員が加入する厚生年金は、二階部分にあたる年金で一階の国民年金（基礎年金）に上乗せされるかたちで支給されます。これに対して自営業者が加入する国民年金は一階部分の国民年金のみとなりますから、サラリーマンや公務員に比べてもらえる年金額がぐっと減ります。平均して厚生年金の半分〜三分の一程度です。ちなみに2022年3月時点でのひと月の平均支給額は（厚生労働省年金局の「令和元年度厚生年金保険・国民年金事業年報」より）、厚生年金が14万4268円、国民年金は5万5946円です。年収によって個人差はありますが、だいたいこのとおりだと思います。この金額ですと夫婦二人、明るく楽しい老後を暮らすのは、難しいと感じませんか？



年金いくらもらえるか ご存知ですか？

「いやこれだけじゃないよ、退職金もありますから」と言われる方も多いのですが、ちょっと待ってください、公務員や大企業で、それも定年まで勤め上げた方ならそれなりの額の退職金も期待できるかもしれませんが、中小企業ではそれほど多く

ないでしょう。また転職を繰り返しているようですと、最後の会社からもらえる退職金も少なくなると思います。現実はこの通りではないでしょうか？

それでもサラリーマンは途切れなく年金を納めていれば、月額15万〜20万円前後はもらえますが、自営業者に至っては月額6万円、多くて10万円弱しかもらえません。働けるうちは働いて何とかなる、と思いがちですが、将来のことはわかりませんが、病気になるたり怪我をしたりと、不安材料は数えたらきりがありませんね。今できること、やるべきことへの準備が必要なのです。

（次号へつづく↓解決法）

成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

アフターコロナで復調！

今後の民泊の可能性と注意点

**円安によるメリットを
最大限に活かして運営**

空室対策の裏技として、今後注目なのが民泊の運営です。

民泊は2020年からのコロナ禍の影響により、大打撃を被りました。私の知り合いもほとんどが民泊からの撤退を余儀なくされてきました。

しかし、2023年にコロナ禍が収束を迎え、すでに日本には相当数の外国人が来ています。そしてコロナ禍以前と比較して、今はかなり円安なため海外の人からすれば日本への旅行には「割安感」があります。そう考えると、今後一気に日本へ外国人が戻っ

てくる可能性が高いといえます。

さらに、観光需要の回復により日本国内のホテルの宿泊料金が高騰しているため、

日本人の旅行者やビジネスマンなどが民泊を利用する流れも生まれつつあります。このような理由から当面、民泊運営は大きな収益が見込めると思います。

国土交通省が民泊動向を定期的に発表しているのですが、それを見ても需要の拡大は明らかです。例えば、2023年11月15日時点の集計データ（対象期間8月1日～9月30日）によれば、この期間の民泊の宿泊日数は27万5602日（前年同期比185.6

%）となっています。同時期の過去のデータは、2020

年11万98529日、2021年11万2085日、2022年11万48510日なので、急激に需要が回復していることが分かります。

前述しましたが、今はかなり円安なため、今後も海外から観光客が日本に訪れる傾向は加速します。そのため、民泊は日本人の需要も増えつつありますが、まずは外国人をターゲットに運営するのが得策だと思えます。なかでも、欧州の人達は「同じ場所に1～2週間程度、滞在することが多い」傾向が見られます。理由は、民泊の場所を拠点に

各地の観光地へ向かう形がス

タンダードになっているからです。例えば「東京の浅草で部屋を借りて、都内を観光したり、日帰りで日光に行く」

「京都で部屋を借りて、奈良や大阪へ行く」といった感じですか。そのため、旅行する際は日本人のように1泊や2泊みたいな短期滞在ではありません。長い場合は1カ月くらいの長期利用も見込めます。そして、中長期で滞在しやすい民泊は旅行者にとっても使い勝手が良いわけです。貸し出す方から見ても長期間利用してもらえれば、空室期間を減らし稼働率を上げられます。さらにクリーニング費用など

■今から民泊を始める際のポイントの一例

①外国人をターゲットにする



②宿泊料金を高めに設定する



浦田 健

You Tuber 「ウラケン不動産」

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17万人の人気YouTuber。「不動産実務検定」を監修・認定する一般財団法人日本不動産コミュニティ代表理事。公式HPは<https://urataken.com>

の管理コストも抑えられます。これらを考慮して民泊を運営しているオーナーさんのなかには、日本人が利用しにくいように最低利用日数を3〜4日に設定している人もいます。外国人の長期滞在を意図的に促進させているわけです。

ただし、主に民泊運営には国家戦略特別区域における旅館業法の特例を活用した「特区民泊」と「それ以外の地域で行う民泊」があり、後者は民泊新法で稼働日数が制限されています。制限内容は「年間の稼働日数を180日以内

に収める」というものです。それだと高収益を上げるのは難しいのでは…と感じる方もいるかも知れません。

しかし、実際には東京都内で相場家賃の4倍近くの収益を得ている人もいます。これなら年間180日しか稼働できなくても、単純計算で年間家賃が2倍なので問題ありません。その要因のひとつとして、極端な円安により日本の旅行がリーズナブルになったことで、宿泊施設が外国人用に高めの料金設定を採用している点があります。この流れ



は民泊も同じで、今は外国人向けの場合は宿泊料金が高めに設定される傾向となっています。

とはいえ、複数物件を所有している大家さんは、安直に「空室をすべて民泊にする」と決めつけてしまうのは危険です。民泊新法による運用では許可は不要ですが、行政への届出が必要です。しかも届出が受理されるまでに時間を要しますし、ほかにも手間のかかる作業が数多く発生します。そのため「ファミリータイプを民泊にする」「都心の物件を民泊にして、地方は賃貸で貸し出す」など需要を慎重に見極めて、地域や物件のタイプごとに選択を変えるのが理想的だと思います。

「面積か価値か」？

「借金か相続税か」の判断が大切

相続実務士

曾根恵子

税理士・不動産鑑定士

沖田豊明

土地の維持よりも 資産の組み替えが重要

曾根 農家の方は本当に土地を持ち続ける方が多いですよ。今、ちょうどお手伝いしている方が、10年前に相続されて、当時は現金で払って今に至るのですが、現在は土地がたくさんある中、多くが空き地で雑木林のようになっていたりしていたため、結局10年維持してきたけれども、この際、処分しましょうという話になっていきます。

沖田 そういう話はたくさん聞きますね。これも、実にもったいない話ですよ。アパートなどを建てて有効活用しておけば良かったものの。

曾根 そうなんです。「せっかくの土地を何も活用せずに、ただ持ち続けるのは困難な時代です。何か収益を

生む手立てを打ちましょう」と、この感覚をわかってもらえたらと思います。

沖田 毎年、固定資産税を支払って、さらに相続の時に莫大な相続税を支払うわけですからね。

曾根 現金を十分にお持ちで、なおかつ収入源があればいいですが、そうでなければ相続の度に資産が減ってしまつて、最終的には相続税が支払えなくなって土地を手放すことになることもあり得ます。

沖田 場合によっては、思い入れのある現在の土地を維持するのではなくて、例えば賃貸業を続けられる土地に資産を組み替えるなど、ここでも「経済合理性」が問われます。地主さんや農家さんからすれば、心情的には難しいかもしれませんが、「土地」よりも、「家族」を守るなら、



この発想を持つことが大切です。

曾根 そうですね。いまの土地を無理に持ち続けるのではなくて、より良い場所に変えるという発想が必要です。地主の方は先祖代々の土地には思い入れがあるのはわかりますが、現実問題、税金は減らないし、支払えないことも往々にしてあります。

沖田 だからこそ、「農家マインド」

相続になっても困らない!

を変えていただきたい。

曾根 そのマインドを変えていかないと、この先ずっと税金の支払いに苦勞していくことになるので、農家マインドを脱して節税や資産活用のヒントを得てもらいたいですね。

沖田 さらにここで声を大にしてお伝えしたいのが、「土地は面積ではなくて価値こそ大切」ということです。たとえ、面積が小さくなくても



収入が増えればいいのに、農家さんはこの発想を持ってない。

曾根 お持ちの土地を売って、例えば駅近や人気エリアにある土地の購入に充てるということですね。しかし、思い入れのある土地を手放すことには勇氣もいりますし、この転換に関しては、いくらご説明してもなかなかご理解していただけません。

沖田 3代、4代と相続を重ねて、いまの若い世代の方ならピンときてご理解いただけることもありますよ。また、もうひとつお伝えしたいのが、農家の方は借金を嫌いますね。けれども、借金は現在のリスクで、相続は後のリスクでしかないんです。苦勞を先にするか、後にするかなだけなことにも気づいていただきたいです。相続や物納という面では、私たちは「お客様の資産を残す」という考え

で業務を行っています。ですので、「売れない土地から売って、売れる土地は残しておきたい」と考えるのが、いわゆる普通の不動産屋さんなどは、逆に売れる土地から売ってしまっています。

曾根 地主さん、農家さん目線に立っているということですね。

沖田 そうです。不動産業者は市場で売らないとならないので、できるだけいい土地から売っていくんですが、地主さん目線に立った際には、売れない土地をまず売って、いい土地は売らずにおいておきたいのですよ。一方でお客様が「売りたい土地を高く売りたい」というケースは、その目線で不動産を鑑定します。これがこの仕事の妙味であり、奥の深いところなんです。

(次号につづく)



曾根恵子

【相続実務士】の創始者。(株)夢相続代表。(一社)相続実務協会代表理事。公認不動産コンサルティングマスター相続対策専門士。相談実績1万5000人。「オーダーメイド相続プラン」を提案し、家族の絆と財産を守る相続対策をサポートしている。「はじめての相続」など著書78冊。URL <http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊
発売中

秘密厳守をお約束

い

今の設備を活かし

ぬ

温もりも引き継ぎ

き

気持ち新たに新店舗



レストラン・居酒屋・美容室・クリニックなどの

居抜き物件を探しています!

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

店舗斡旋・管理の全国ネットワーク

店舗ネットワーク

TEMPO NETWORK

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

お問合せはこちら

TEMPO NETWORK 株式会社

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2

MAIL: toiawase@temponw.com

担当直通: 080-4213-8979【担当: 郷内(ごうない)まで】

●
APAMANトピックス

APAMAMN NEWSTOPICS

新しいテレビCM放映開始！
今年のイメージキャラクターは
土屋太鳳さんと土屋炎伽さん姉妹です！



新TVCM

アパマンショップ

放映開始!!

メイキングも公開中！

Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK で

Ponta ポイントが たまる!



たとえば

仲介手数料の
1% たまる!!

仲介手数料
70,000
円

700
ポイント
たまる!

初回来店
ポイント*
10
ポイントも!

※ご来店のうえ、お客様カードにご記入された方が対象です。

いろんなお店でポイント
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

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





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

改正マンション評価と財産評価基本通達

6項の適用について整理しよう

1 はじめに

国税庁は令和5年10月6日、マンションの財産評価を見直した個別通達「居住用の区分所有財産の評価について」（法令解釈通達）を公表しました。適用は令和6年1月1日以後の相続等による取得分からです。具体的には新評価額Ⅱ「自用地・自用家屋としての価額」×区分所有補正率で評価します。

3 これまでのマンション評価

マンションの相続税評価は現行制度上、原則として自用の場合、以下のとおりです。

(1) 土地の評価：宅地や宅地の上の存する借地権等の権利の評価額を共有持分で按分して求める

(2) 家屋の評価：1棟の建物全体の固定資産税評価額を専有面積の割合で按分し各戸の評価額を算定

4 改正後のマンション評価方法

新たなマンション評価の方法は、

A 評価乖離率を求め、B 評価乖離率に基づく評価水準の区分により、C のように補正する方法です。

A 評価乖離率Ⅱ ①×△0・0333 + ②×0・239 + ③×0・018 + ④×△1・195 + ⑤×0・220

① 評価対象マンションの築後年数のことで、その1棟のマンション

の建築の時から課税時期までの期間を指します。当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数

は1年。

② 総階数指数Ⅱ 総階数 ÷ 33 (1・0を超える場合は1・0) で

求めます。小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする。なお、階数に地下は含みません。

③ 評価対象のマンションの一室の所在階のこと。2階にまたがるマンションの場合には低い階数を所在階とします。評価対象の一室が

地下の場合は、0階とします。

④ 「敷地持分狭小度」として、評価対象の一室の「敷地利用権の面積 ÷ 専有面積」で算出された値。小数点以下第4位を切り上げます。

B 評価水準Ⅱ 評価水準は1 ÷ 評価乖離率で求めます。

C 一室の区分所有権等に係る敷地利用権・区分所有権の価額 新評価額Ⅱ「自用地・自用家屋としての価額」×区分所有補正率

(1) 評価水準が1を超える場合 / 区分所有補正率Ⅱ 評価乖離率 (↓ 評価額は引下げ)

(2) 評価水準が0・6以上1以下の場合：補正なし

(3) 評価水準が0・6未満の場合 /

区分所有補正率Ⅱ 評価乖離率 × 0・6 (↓ 時価の6割水準に引上げ)

〔注〕1 区分所有者が次のいずれも単独で所有している場合には、「補正率」は1を下限とします。

● 1棟の区分所有建物に存する全ての専有部分

● 1棟の区分所有建物の敷地 ただし、貸家建付地や貸家などその他現行の評価通達で配慮すべき一定のファクターがある場合には

原則として現行の評価通達を上記の自用地または自用家屋としての評価額に適用します。また評価乖離率が0かマイナスの場合は評価

しません。

5 財産評価通達6項との関係

新評価のマンションでも、財産評価基本通達通りの評価では不適当となるような場合には、同通達の例外規定「総則6項」が適用され、

不動産鑑定など別の評価方法で再評価されます。無論、新評価の対象でない不動産もこれまで通り上

記6項の対象となるのは言うまでもありません。



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
3,000名超**

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

JUNOALL最高顧問/元福岡県知事/元全国知事会長

麻生 渡



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・千葉市・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！

Apaman Shop latest store information



● 2023/12/1 OPEN

品川駅前店

株式会社アップル東京



● 2023/12/18 OPEN

小倉駅前店

株式会社ハウスサポート

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。
お待ちしております。



家主の困ったに答えます！ 一問一答

私は、不良入居者対策もあり、賃貸アパートの契約を、定期借家契約にしております。

定期借家契約で住んでいる入居者が、中途解約しましたが、残りの期間の家賃をもらう事はできるのでしょうか？アドバイスお願いいたします。

定期借家契約は、期間が満了

すれば契約は終了します。更新はありません。大家さんから見れば、借家人が貸家・貸室を明け渡し、立ち退く期限がわかるのですから、安心して次の借家人を探せます。長期間空き室を作らずに済むので、経営上も都合のいい契約です。しかも、借家人からの中途解約の申し出は、特約がない限り原則として認め

る必要がありません。

特約がなくても借家人の中途解約が認められる例外は、床面積が200㎡未満の居住用建物を定期借家契約で借りた借家人が、やむを得ない事情で、その建物を生活の本拠として使うことが困難になった場合、特約がなくとも中途解約ができます（借地借家法38条5項）。やむを得ない事情とは、法律で

は、転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情と、明記されています。

中途解約した場合、違約金として、残りの期間の家賃を取れるかどうかですが、契約書に中途解約の特約（解約を認めるもの）があっても違約金条項がないときは、借地借家法38条5項に該当するが違約金条項がないときは、違約金を取るのは難しいと思います。定期借家で貸す場合、違約金条項を付けた中途解約の特約を必ず入れておくことです。

違約金条項がある場合は約定の違約金が取れます。ただし、借家人が著しく不利になるような法外な金額を約定しても、消

費者契約法（借家人が個人の場合）や民法の公序良俗違反となり、請求は認められません。結局は、裁判で争うしかありません。一般的に、残り期間の家賃全額は無理でしょう。



最近の入居者は、退去の際に、原状回復の東京ルールなどを勉強しており、修繕の大家負担を言っています。最近では裁判で敷金返還訴訟なども行われていますが、敷金を返さない特約を入れていてもダメでしょうか？

借家契約を結ぶ際、家賃とは別に、借家人から敷金や礼金が支払われるのが普通です。権利金や保証金の場合もあります。実際に支払われた金銭が、敷金、権利金、礼金、保証金のどの性質かは、その名称ではなく、借家契約の目的や契約期間、金額、その地域の慣習などにより個別に判断するしかありません。

敷金は、家賃滞納など借家人の債務不履行を担保するため、入居時に借家人から預かった金銭です。礼金や権利金と違い、契約期間が終了したら清算して、借家人に残金を返済しなければなりません。その際、敷金から差し引けるのは限定的で、滞納家賃の他は、借家人の故意・過失による破損個所の修繕費などです。最近では、借家人に原状回復義務があるからと、クリーニング代も引くケースが多いようですが、入居時にキッチンと説明するか、その旨を特約に入れていない場合、借家人に返還を求められることもあります。経営効率上、ムダな出費をしたくないのはわかりますが、本来、経年による自然損耗やクリーニング代などは家賃から出すべきもので、滞納家賃と原因が借家人

にある修繕費用以外は借家人に返還するのが、敷金の原則というのを忘れないことです。実際にあった話ですが、賃貸マンション（契約期間2年、月家賃10万円、敷金2か月分）の大家さんで、家賃滞納も貸室の破損もないのに、「敷金は3万円しか返さない。これが普通だよ」と言ったところ、借家人から敷金返済の裁判を起こされてしまったといえます。結局、示談ができたのですが、大家さんは敷金ほぼ全額を返すことになった上、借家人との交渉を頼んだ弁護士さんへの支払いもあり、予想外の出費になったそうです。

借家人が、どんなにきれいに使っていたとしても、貸室の畳は色褪せ、壁は汚れます。敷金を返す際、貸室の畳替えや壁の塗替え費用を差し引ける方法としては、借家人との間で交わす借家契約書の費用分担の条項に「畳の表替え、建具の張替え、その他小修繕費用は借家人の負担とする」という特約を入れておくことです。その際、敷金の条項に「敷金をもって、その他本件賃貸借から発生する一切の債務の弁済に充当できるものとす」と入れて、滞納家賃や損害賠償金以外も敷金から充当できるように明記しておく、より有効かと思えます。通常の使用に伴う劣化や経年変化による汚れや傷み（自然損耗という）の修繕費用については、国のガイドラインでは大家負担を原則としています。入居時に、自然損耗の修繕費用も借家人の負担とし、契約終了時に敷金から差し引く特約を結ぶことは認められており、その特約は有効です。ただし、この特約の有効性を争う敷金返還訴訟も少なくありません。



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

From Editors

発行人Publisher 大村浩次
川森敬史
山崎 戒

編集長Editor in chief
久保田力(ビジネスプレス出版社)

副編集長Deputy editor
山代厚男(ビジネスプレス出版社)

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
唐鎌奈波
山中博子

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

本誌記事及び内容・イラストの無断転載を禁じます

アパマンショップオーナーズ Facebookがスタートします!



今すぐお手元のスマホより
下記のQRコードを読み取って
いいね・フォローお願いいたします!



投資家
会員募集
(登録・利用料無料)

新たに不動産投資を始めたい方! 不動産投資物件の買い増しを検討中の方!

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

投資家会員で出来ること

利用料
無料!

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

※投資家会員登録の上、詳細情報を登録済みの方がご利用可能です。

／ さらに ／

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

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

Asset Bank

投資家会員登録は下記より



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

LINE問い合わせ
はじめました



お問合せ・利用申込は
サイト内フォームより受付中

アセットバンク

検索

お問合せ・利用申込はこちら

アセットバンク事務局

☎ 0120-107-778

✉ info@assetbank.co.jp

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



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?

クッションファンデーションシリーズ **売上日本一のパーフェクトワン** がさらに進化! PERFECT ONE PR
 ※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2017~2023」(モイスチャー部門およびオールインワン部門/メーカー、ブランドシェア2016~2022実績)

すごい!

シミ・シワ・たるみ、驚きのカバー力。



話題のファンデ!
 シミ・シワ・たるみ、
 年齢肌にも、これひとつ。

- ファンデーション
- 化粧下地
- コンシーラー
- ハイライト
- カウアーコントロール
- 日焼け止め
- クリーム
- 美容液
- フェイスパウダー

売上日本一
 ※富士経済「化粧品マーケティング要覧2023」(クッション部門/メーカー/ブランドシェア2022年実績)

驚きのカバー力
 シミ・シワ・たるみをカバー。



※1:メイクアップ効果による
 シミ・シワが消えた!

簡単30秒
 誰でも簡単、ポンとするだけで!
 30秒で若見え*1ツヤ肌へ。

厚塗り感なし
 素肌感の生きる自然なツヤ肌を
 長時間キープ。

*1:メイクアップ効果による *2:年齢に応じた肌のこと *3:肌を明るく見せること

特別価格
 キャンペーン!
 3大特典
 つき!

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 広告有効期限 2024年3月31日まで

特典1 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 3色(ナチュラル/ピンク/ナチュラル/オーラル) 通常価格 5,280円(税込)が、特別価格 **4,224円** (税込) (※送料別) 内容量14g 約1~1.5ヵ月分

特典2 取納王子山 コシマジック マチ広レジバック プレゼント! サイズ約22×27×25cm ※2色のつらつきがある商品です。色は薄くはなりません。

特典3 詰め替えレフィル1個! 通常価格 **4,180円** (税込) (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用レフィル(専用パフ付き)

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK
0120・010・202 キャンペーン番号 **0917D**
 WEB限定 キャンペーンはこちら
 新日本製薬株式会社 福岡県福岡市中央区大手門1-4-7
<https://corporate.shinnihonseiyaku.co.jp>

フリーダイヤルの前に186を押してください。業務番号のお掛け間違いにご注意ください。ご注文の際にお伝えください。
 【送料】通常販売価格合計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/隔限り)。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。尚、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。尚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、お客様ご負担となります。【お届け】ご注文受付後、1週間前後、年末年始は、お届けに2週間前後かかります。※一部商品はゆうパケットでお届けいたします。詳しくはお問い合わせください。【返品・交換】未開封に限り商品到着後8日以内に0120-355-455(9時~21時)にお問い合わせください(送料・返金手数料はお客様負担)。【お問い合わせ】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いたします。【個人情報取扱い】お客様ご自身の個人情報、商品の発送、弊社からのご連絡以外には利用いたしません。個人情報取扱いにつきましては、弊社webページにてご確認ください。※使用法には個人差があります。

定価420円 本体382円