

2024
APRIL

4

アパマンショップ オーナーズ

Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

少額現金から利益を生む
築古戸建て「再生運営の奥義」

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)

4 From APAMAN

大村浩次 APAMAN株式会社 代表取締役社長

5 賃貸経営 最新トピックス

6 賃貸経営 気になる最新設備

8 空き家なども有効活用する！

少額現金から利益を生む 築古戸建て「再生運営の奥義」

16 APAMAN NEWS トピックス

18 お金持ち大家さんへの道

第184回 解説／高橋誠一

20 成約率が格段に上がる最強空室対策

第116回 解説／浦田 健

22 地主・農家さんのための負資産対策

第4回 解説／曾根恵子

27 身近な税制の話

第146回 解説／山田毅志

30 家主の困ったに答えます！ 一問一答

34 奥付

アパマンショップオーナーズ
フェイスブック →



From APAMAN

国の経済力・将来予想は 家賃に影響を与える！



大村浩次

APAMAN (株) 代表取締役社長
50歳を過ぎてから、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

私は現在、30%程度アメリカのシリコンバレーで生活していますが、当社が社員向けに賃借している50㎡程度のワンルームマンションの家賃は約80万円です。シリコンバレーも、昔は家賃が高い地域ではありませんでしたが、1993年のインターネットの商用化をきっかけに、IT革命と言われるほど急成長し、経済の発展と共に家賃が上昇しました。

アジアでは、私が約25年前、中国を訪問した時に、現在の上海金橋にあるアパートの3DKの家賃が月額2万円程度でしたが、現在同地域には高級マンションが立ち並んでおり、いくつかの住宅では家賃が100万円を超過しています。マンションが建て替えとなり、同じ基準で家賃を比較することはできませんが、中国の経済発展が家賃に影響したことは間違いありません。

次の世界のリーダーと言われるインドでは、IT都市と言われるベンガルール(Bengaluru)が、急速に発展しました。約20年前は、空港の周辺でさえアスファルトが整備されていない地域がありましたが、現在では多くのIT関係のビルが立ち並び、見た目では東京程度の街に生まれ変わり、家賃も大幅に上昇しました。

これらを勘案すると、経済力または経済力と将来の国の発展は、家賃に大きな影響

を与えます。世界で圧倒的強い経済力を誇った日本が、バブルを契機に今日まで低迷していることは周知のとおりです。

我々は不動産業として、オーナー様の入居率を高め、多くの家賃をお届けしたいと考えておりますが、一方で、日本の経済がさらに成長することに貢献しなくてはならないとも考えております。具体的には、アメリカをはじめ、経済が成長している地域を学ぶこと、またその地域を支える大学や組織などとも連携し、情報を収集すること、さらにはアメリカをはじめとした成長している国の企業を日本へ誘致し、その実態像を日本で感じていただくことに加え、日本企業のスタートアップや第二創業が、主にアメリカなどへ展開する際のサポートをしなくてはならないと考えています。

当時の安倍総理は、日本再興戦略2016として、その重要性を国民に発表しており、日本の全企業がその役割や学びを意識しなくてはならないと思います。弊社グループとして、システムソフトがfabbittのブランドでその業務の一部を提供しています。アメリカとの連携も今後強化しなくてはならないと感じています。

アパマンショップは、賃貸斡旋件数が日本最大級ですが、さらに拡大し、オーナー様の入居率を上げることに邁進し、APAMAN Groupとしては、これ以上待つことが出来ない日本の課題に少しでもお役に立てるよう努力をいたします。

機会があるときに、本件も詳細をご報告させていただきたいと思っております。

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

妥協したくない! 物件選びの大調査

データを調査・販売するナビビットが、全国の主婦中心のモニター会員1000人を対象に物件選びについてのアンケートを実施しました。これによりまずと、物件選びで1番重視するのは家賃で27・5%、続いて広さ・間取り21・3%、立地15・2%となっています。また、物件の探し方では「不動産仲介会社に問合せ」と回答した人が1番多くて473人、続いて「ポータルサイトから検索」430人、「SNSから検索」64人となっています。



住まい探しの熟練は 通勤・通学を重視

アットホームが「過去2年以内に一人暮らしを開始」及び「新しい物件に引越した」22歳〜29歳（学生を除く）を対象に、住まい探しについてのアンケートを実施しました。これによりまずと、一人暮らしで住んできた物件数が3件・4件以上の住まい探しのベテランは「通勤・通学の利便さ」を重視する傾向がみられました。さらに、こだわりが強くなった設備では、経験物件数2件・3件の人で「モニター付きインターホン」を挙げる声が多い傾向となりました。一方、こだわらなくなった条件や設備では経験物件数3件・4件以上の人の上位に「2階以上」「最上階」などが入り、さらに「フローリング」もランクイン。また、住まい探しデビューの人が、もう一度利用したいと思う不動産会社の特徴として「問合せに対するレスポンスの早さ」が挙げられています。

都市部の単身者に お勧めな条件・設備

アットホームが東京23区・大阪市・名古屋市・福岡市に所在する加盟店を対象に「都市部の一人暮らしでお勧めの条件・設備」のランキングを発表しました。これによりまずと、都市部の一人暮らしでお勧めの条件は1位「交通のアクセスが良い」、2位「最寄り駅から近い」「通勤・通学に便利」、3位「治安が良い」となっています。一方、設備関連は1位「宅配ボックス」、2位「モニター付きインターホン」、3位「オートロック」となっています。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

ベッドにも使える収納付き小上がり空間



畳ベッドとしても使用できる収納付きの小上がり空間が『ゴジ』です。座面にあたる畳は、好みにあわせて爽やかな香りのい草製、豊富なカラーが魅力の和紙製、デザイン性や耐久性に優れた樹脂製などから選べます。部品がコンパクトで軽量なため約 40～50 分で組み立てられ、置くだけなので大がかりな工事などが不要なのも魅力です。サイズは、201cm×202cm、221cm×202cm、241cm×202cm（高さ共通 38cm）の 3 種類。耐荷重は約 300kg。価格については要問い合わせ。○広浜 / <https://www.kouhin.jp/>

女性に人気のエレガントな置き型バスタブ

曲線が美しいシンプルなデザインの置き型バスタブです。インパクトがある色でバスルームをラグジュアリーな雰囲気に仕上げられます。さらに、置き型以外にも女性から人気が高いアンティーク調の猫足バスタブや個性的な透明のバスタブなどもラインナップ。部屋のコンセプトに合わせてデザインやサイズを選ぶことが可能で、設置すれば浴室がホテルの様なリラックス空間に生まれ変わります。価格は 33 万円～（置き型バスタブ・税込み）。○インクコーポレーション / <https://www.inkc.jp/>



APAMANトピックス

APAMAMN NEWSTOPICS

アパマンショップでは様々な施策を行い 地域のお客様に認知を図っております

オーナーセミナー (長野・福岡)



スポーツ観戦 (広島・福岡)



プレート設置



横断幕の設置



大型看板の設置



サイネージや鉄道・空港看板広告など



空き家なども有効活用する！

少額現金から利益を生む 築古戸建て「再生運営の奥義」



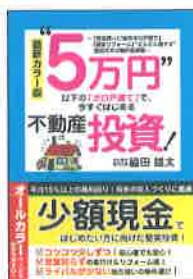
収益物件は現在も価格の高騰が続いており、高利回りの実現は簡単ではありません。そのなかで築古を安価に入手し再生する手法は今も健在です。今回はそのノウハウについてご紹介します。

解説



脇田雄太

中古アパート・戸建て専門の大家さん。大阪・長崎2拠点の脇田雄太事務所代表。投資規模は築古戸建てを中心に合計100室超の投資用物件を取得。家賃年収は5,000万円（キャッシュフロー4,000万円）超えを実現。



最新カラー版
“5万円”以下の
「ボロ戸建て」で、
今すぐはじめる不動産投資！

築古物件で低リスクで収益を上げる手法をオールカラーで分かりやすく解説した一冊。○著者：脇田雄太○発行：ごま書房新社○定価：1,980円(税込)

現在の市況でも安価に
入手できる築古で
手堅く収益を得る

賃貸経営には、様々な方法がありますが、私実践しているのは、地方（長崎県中心）の築年数が経過した築古戸建てやアパートを安価に購入し、修繕してから賃貸に出す手法です。個人としては、現在200室以上を所有しており、平均利回りは15〜20%程度となっています。基本的には、市場相場と比べて激安な価格で売りに出されている築古物件を探し出し、可能な限り安く入手します。ほとんどの物件が100万円以下で、安いものでは5万円や0円などもあります。購入後は室内を新築並に綺麗に仕上げ、20年〜30年程度は賃貸できるようにリフォームします。そして、相場よりも少し安い家賃で貸し出します。家賃収入で貯金が増える度に、この一連の工程を繰

り返しながらコツコツと不労所得を増やしていくのが、この手法の特徴です。

安価な築古物件の探し方としては、まずは毎日継続的に複数の収益物件の検索サイトをチェックし「価格が低いものから順に問い合わせる」のが基本になります。「ここ数年は「不動産投資バブルの影響で全国的に売りアパートや中古戸建てが値上がりしている」という声を耳にします。これは本当のこ



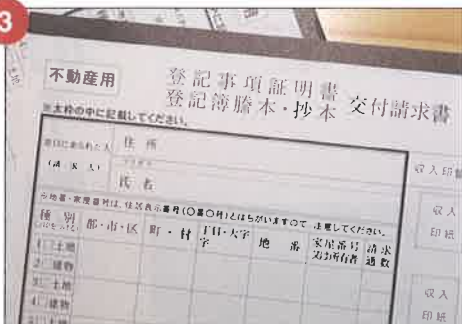
激安の築古物件の探し方の一例



1 収益物件サイトを毎日チェック



2 業者さんや賃貸経営のパートナーから情報を仕入れる



3 謄本を取得して所有者に直接アプローチ



4 空き家など物件の処分に困っている人に譲ってもらう

とだと思えます。しかし、首都圏のサラリーマン大家さんが買うときに融資がつく、札幌、名古屋、大阪、仙台、福岡などの大都市に限定された話だと思えます。私がメインで運営を行っている長崎県などの地方には、あてはまりません。今も「売り出し価格はあってないようなもの」というエリアは全国に複数あります。みなさんも試しに「長崎 中古戸建て」でネット検索をしてみてください。今でも安い物件が見つかると思います。

また、ネット検索以外にも、①地元の不動産会社さんから情報をもらう、②賃貸経営をすでに実践している人は弁護士さんや司法書士さんなどから情報をもらう、③どうしても欲しい物件を見つけたら謄本を取得して直接アプローチする、④空き家など築古の処分に困っている人から譲ってもらう、などの方法があります。次頁から実際に私が入手した築古物件の事例なども交えながら、具体的な手法について解説していきます。

1

実録！発見から購入に至るまでの流れを解説
超激安を見つけ再生に成功するまでの7物件の軌跡

事例1 5000円で入手した戸建て



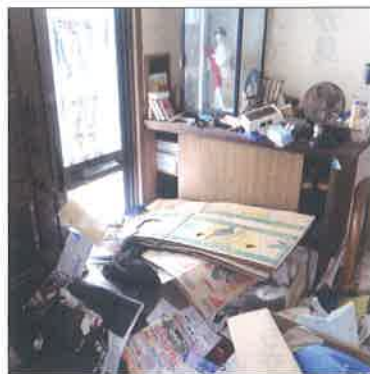
長崎県の道路から50段程階段を上った立地の空き家です。入手後、大阪の会社員の方にお譲りしました。私が地元業者さんを紹介し300万円程の予算でリフォーム。家賃4万7,000円で入居が決まっています。

事例2 5万円で入手した戸建て



部屋に残置物が大量に残っていた空き家で、これから300万円かけてリフォームを行う予定の物件です。立地が良く広さのある家なので、家賃5万~6万円で借り手が見つかる見込みで高利回りを期待できます。

事例3 10万円で入手した元ゴミ屋敷



ゴミ屋敷で欲しい立地でもなかったため購入を断ろうとしたのですが、業者さんから「同じ売主さんが350万円で売りに出しているアパートがあるので、そちらを安くするので一緒に買ってもらえませんか」という話になりました。最終的には、バス・トイレ別の築古アパート(2K×4戸)を190万円、戸建ては10万円で購入することに。リフォーム後のアパートの予定賃料は4万3,000円で満室になれば毎月17万2,000円の収入が見込めます。戸建ても5LDKと広さがあり、家賃5万5,000円なら、すぐに申し込みが入りそうな状況となっています。



修繕前



修繕後

物件を入手した方は、当時は200万円しか貯金がありませんでした。しかし「家賃収入を得たい」という熱意で2年弱で300万円を貯めてリフォームを実施。現在は5万円程の家賃で入居募集をしている状況です。

事例6 東京在住の会社員が購入した15万円の戸建て



修繕前



修繕後

汲み取り式トイレだった物件です。入手後は、東京の方にお譲りしました。この大家さんは会社勤めをしつつリフォームを行い、トイレも水洗になりました。費用は約400万円で、家賃5万円程で貸し出しています。

事例4 1万円で入手した戸建て



「築古をいくらでもいいから買って欲しい」と言われた場合、この物件のように30万円を基準にすると話が進みやすいと思います。理由は相続等の手続きに10万円、仲介手数料で約20万円が必要になるため、売主さんの持ち出しが少なく譲って頂けるからです。

事例7 最寄り駅から徒歩5分の30万円で入手した戸建て



修繕前



修繕後



修繕前



修繕後

事例5 戸建て3戸と更地2つを計300万円で入手

業者さんから、戸建て3戸と更地2つの合計5つのまとめ売り案件を紹介されました。価格は全部で300万円です。しかし、その後に3戸ある建物のうちの1戸は底地だけで、建物は借地人所有ということが判明。さらに、借地人は地代を約120万円も滞納したあげく夜逃げしていたのです。この話を聞いて「300万円では買えません」と伝えたところ、業者さんが「もう一戸付けるのでお願いします」と、車が横付けできる場所の戸建てを実質0円でおまけしてくれました。この時点で商談が成立し、戸建て4戸と更地2つを300万円で入手できたのです。その後、購入した戸建てのひとつを仙台のサラリーマン大家さんにお譲りしました。この物件は400万円程かけて修繕され今は若いご夫婦が5万円程の賃料で住んでいます。

成功のポイントとは建物の状態の見極め方！ 築古物件を購入する前にチェックすべきポイントとは？

**構造部分やインフラを
専門家と一緒に調査！
近隣や残置物も確認**

築古でも上手く運営するこ
とは可能ですが「どんな物件で
も良い」わけではありません。
古さだけで選択肢から外す必
要はありませんが建物の状態
など、次のような点をチェック
するのが理想的です。

① 建物の構造部分

私は購入前に、床下や基礎な
どを確認します。自分で判断で
きない時は、売主さんと利害関
係のない大工さんやインスペ
クター（建物を見る専門家）同
伴で調査を行うのが良いと思
います。

例えば、外壁のヒビ割れや損
傷の有無、屋根の水仕舞い（雨
漏りの有無）、躯体（柱や梁）の
状態、白蟻の被害・予防駆除の
施工痕などを調査します。

物件購入時のチェックポイントの一例



築古木造では蟻道も珍しくありません。ただし、白蟻がいても絶対に買わないのではなく「駆除費用をかけても想定利回りを達成できるか」で判断します。



躯体については耐震診断を受けて適切な補強工事を行い、梁などはあえて見せることで、建物の安全性向上と室内の開放感の両方を実現できます。



写真は雨漏りが進行し天井板と壁面が劣化している状態です。雨漏りの有無は居室だけでなく玄関、階段、押入れ、さらに天井裏などもチェックします。



古いトイレは下水道に繋がっていないことも多く、接続されていない時は前面道路に下水管が来ているか、さらに物件までの接続費用なども確認します。



写真は電力、電話、インターネットなどを供給している引き込み線。このような目に付きにくいインフラの健全化も重要なポイントです。



前面道路も確認します。ただし、再建築不可でもリフォームは可能なので安価なら検討対象になります。写真は長崎県に多い細いスロープの道路です。

② インフラの状態

下水道の接続状況、上水道が通っているか、都市ガスがプロパンか、テレビアンテナの有無、再建築可能か（前面道路の種類）などを調べます。

③ 近隣や残置物の確認

近所に嫌悪施設（墓地や火葬場、風俗営業店、反社会的勢力の事務所、産廃処理場、騒音や臭気の出る工場、ゴミ屋敷など）がないかも確認します。ただし、私は墓地については気にしません。理由は物件の近くに墓地があっても、空室が続いた経験がないからです。さらに、残置物の有無もチェックします。購入の判断は価格次第です。残置物を処分するのに手間や費用はかかりますが、それを差し引いても良質物件が格安で手に入るなら「あり」だと思います。

賃料や初期費用の設定からメディアの反響まで 築古物件で満室経営を継続していく秘訣とは？

**業者の担当者さんに
自分の物件を
優先的に扱ってもらおう**

満室を維持するために欠かせない、入居募集で重要なのが仲介業者さんや管理会社さんに「自分の物件を優先的に扱ってもらおう」ことです。そのためのポイントには、次のようなものがあります。

①賃料設定は相場の7〜8割
仲介業者さんが「一般的には5万円で貸せます」という物件であれば、あえて3万5000円〜4万円で募集を行います。私の経験では、賃料相場が固まっているないケースが多い築古戸建ての場合は相場の7割、相場が固まっていることの多いアパートの場合は相場の8割程度の賃料を設定すると、最も費用対効果が高いと思います。ただし、この方法で募集を行う

際は、賃貸借契約書に「短期解約違約金」の取り決めの特約を追加する必要があります。

②敷金・礼金を下げる
築古物件で私がお勧めするのは戸建ては「敷金0・礼金2カ月」、アパートの場合は「敷金0・礼金1カ月」です。



入居希望者様のハードルを上げてまで将来返金しなくてはいけない敷金を預かるのであれば、多少成約率が下がっても礼金という形で大家さんの収益にした方が良く私は考えています。

③「初期費用定額パック」キャンペーンを行う

入居者様が支払う初期費用を予め定額にする取り組みです。この初期費用には敷金、礼金、仲介手数料、保証料(保証会社さんに支払う初回分のみ)、入居者総合保険料(最初の1年分のみ。2年目以降分は保険会社さんから入居者様へ直接請求)が含まれます。

私の場合、家賃は別途頂戴しています。設定する金額については賃料の1カ月分程度が妥当かと思っています。

④常に携帯電話を持ち歩く

現地から携帯で、すぐ大家さんと連絡がついて、その場で決済が取れることも重要です。

⑤担当者さんに裁量権を渡す
いつも携帯電話に出られる環境ではない大家さんの場合は、担当者さんに裁量権を渡しておくのが良いと思います。例えば、入居希望者様から家賃の減額交渉が入った場合、大家さんに連絡しなくても「最大2000円まで値引きに応じても良い」などの権限を渡しておく形です。

ほかにも、賃貸情報のポータルサイトなどのメディア掲載の反響、店舗への来店数、物件の内見数、内見があったのに申し込まなかった理由なども精査します。その結果を踏まえ、募集条件や物件の設備などを見直していくと成約率が上がります。

4

築古物件のニーズに合うアイテムを上手く採用 コストパフォーマンス抜群のリフォーム術とは？

私は内見に訪れた方が「外観からは信じられないくらい室内が綺麗ですね」と言ってもらえるようなリフォームを心がけています。逆に言えば、外観は最低限の塗装などで済ませ

ることが多くなります。大切なのは「どこに資金をかけ何をコストカットするか」のポイントを外さないことです。なかでも一番重要なのは、水まわりです。流し台、浴室、トイレ、洗面台、洗濯機置き場など

は築古物件を入手して再生するための鍵となります。どれだけ古い物件でも、水洗トイレ、給湯（蛇口からお湯が出る）、シャワーなどは必須です。設置さ

れていなければ取り付けることとなります。なお、各箇所の具体的な施工事例については、左記に写真入りで紹介いたしますので参考に見てみてください。

リフォームで重要になるポイント

2 床・壁・天井



リビングや寝室のクロスは、腰壁調にするとセンス良く仕上がります。また、洗面所やトイレなど水まわりは、エンボス加工の施されたタイル調の壁紙などを使用すると良い印象を与られます。

3 その他

シーリングライトなどのオシャレな照明、テレビモニター付きインターホン、姿見などのアイテムを採用すると、物件のバリューアップに繋がります。いずれも比較的安価に入手可能です。



1 水まわり

リフォームの際は洗面台を施工します。広さに余裕があれば、浴室前に洗面脱衣所を設け洗面台や洗濯機パンを設置します。さらに、洋式トイレ+温水洗浄便座も必須です。キッチンまわりや浴室が古めかしい時は、ダイノックシートで綺麗に仕上げます。



修繕の前後でこんなに違う！ 築古が劇的に生まれ変わった事例

4 リビング



元々は台所の隣に和室という築古によくある間取りでしたが、リフォームで洋室化。壁に間接照明を施工して壁掛けテレビ用ボードも作り、電源や同軸ケーブル差込口を設置しました。

5 和室



仲介業者さんから「戸建ては1部屋くらい和室が欲しい」という意見を聞く機会が多いため、和室のままリフォーム。畳を琉球畳に変更し互い違いに設置、オシャレに仕上げています。

6 洗面所



鏡も無い洗面台でタイルの壁だった洗面所をリフォーム。洗濯機パンや洗面化粧台を設置し、クロスで仕上げました。洗濯機用の水栓金具にはオートストッパー水栓を使用しています。

7 トイレ



和式から洋式へ変更し電気屋さんへ依頼してコンセントを新設。温水洗浄便座も設置しました。ポイントは背面のアクセントクロスと2連タイプのペーパーホルダーです。

1 玄関



この物件は、古さを感じる床やタイルだったのを白の壁紙で全体を明るくし、床に石目調の柄を用い高級感を演出。ノンスキッドシートも施工しました。

2 廊下



元々は茶色基調の暗い印象の廊下でした。そこで柱を見せない大壁に仕上げ、明るい色のフロアリングを施工。天井にダウンライトも設置しました。

3 キッチン



使い勝手が悪そうなキッチンは、カウンターキッチンへ変更。さらに、仕切りの壁を取り払い隣の部屋と繋げ開放的なLDKに仕上げました。

APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

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新しい共済商品

「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」の共済事業である「賃貸住宅修繕共済」。本共済を活用することで、屋根や外壁、共用部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なります。昨年10月より、補償対象となる部位が、屋根・外壁・軒裏に加えて、全共用部まで拡大されました。廊下、ベランダ、基礎、受水槽・給排水ポンプなど、今回の拡大により、オーナー様の大規模修繕対策として、より活用し易くなりました。

日本初 オーナー様が所有する賃貸住宅の大規模修繕に備える共済 国土交通省 認可取得

賃貸住宅修繕共済

賃貸住宅の大規模修繕費用が **経費算入可能** に！

修繕は建物の健全な管理に必要不可欠…

外観の劣化 → 入居者満足が低下

競争力の低下

入居率の低下

家賃収入の減少

修繕計画が崩れる → 修繕費確保が困難

賃貸住宅修繕共済にお任せください！

- 1. 共済掛金は必要経費に計上**

日本初！国土交通省の認可を取得した共済金制度！負担する共済掛金は全額必要経費と見なされるため、掛金は損金計上が可能です。
- 2. 想定外の急激な劣化にも活用**

火災、落雷、破裂または爆発によって建物が急激な劣化が生じた場合にも備えることができます（地震・噴火・津波・土砂災害除く）
- 3. 将来の修繕への計画的な備えに**

大規模な修繕工事を計画的に行うことで、賃貸住宅の資産価値の維持向上、入居者の生活環境の向上、入居率向上に貢献します。

修繕費用モデル

長期修繕計画によっていつごろどのような修繕を行なうべきで、どの程度の費用がかかるのを見通すことが出来ます。積造別には次のようなイメージになります。

木造8戸(1K)

加入時

築 11~15 年目

これ以降も修繕は必要です

棟あたり 約**300~400万円**(1戸あたり約37~50万円)

軽量鉄骨造10戸(1LDK~2DK)

加入時

築 11~15 年目

これ以降も修繕は必要です

棟あたり 約**400~500万円**(1戸あたり約40~50万円)

RC造20戸(1LDK~2DK)

加入時

築 15~20 年目

これ以降も修繕は必要です

棟あたり 約**1000~1200万円**(1戸あたり約50~60万円)

重量鉄骨造20戸(1LDK~2DK)

加入時

築 15~20 年目

これ以降も修繕は必要です

棟あたり 約**1000~1200万円**(1戸あたり約50~60万円)

長期修繕計画および上記のイメージは、実際の修繕別や賃貸住宅経営のセルフチェックシート(国土交通省)等を参考に作成したものです。

APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

一般照明用の蛍光ランプの製造・輸出入は 2027年までに廃止されます

2023年11月の「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議」において、
一般照明用の蛍光ランプの製造・輸出入を、2027年までに
段階的に廃止することが決定されました。

既に使用している製品の継続使用、廃止日までに製造された製品（在庫）の
売り買い及びその使用が禁止されるものではありません。

2027年以降、一般照明用の蛍光ランプの製造・輸出入の廃止に伴い、
LED照明への計画的な更新をお願いいたします。

一般照明用の蛍光ランプの製造・輸出入は 2027年までに廃止されます

2023年11月の「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議」において、
一般照明用の¹の蛍光ランプの製造・輸出入を、2027年までに段階的に廃止することが決定されました。
既に使用している製品の継続使用、廃止日までに製造された製品（在庫）の売り買い及びその使用が禁
止されるものではありません。

廃止の時期（蛍光ランプの種類ごとに廃止時期が異なります。）

種類	直管蛍光ランプ	環形蛍光ランプ	コンパクト形蛍光ランプ
廃止年月日	2027年12月31日(※)	2027年12月31日(※)	2026年12月31日
写真(例)			

(※) 直管蛍光ランプと環形蛍光ランプには一般タイプの「ハロリン酸塩系」蛍光ランプとプレミアムタイプの「三波長系」蛍
光ランプとの二種類があり、互換性があります。後者の方が高効率でより明るい仕様です。「ハロリン酸塩系」が 2026
年末、「三波長系」が 2027 年末に、製造・輸出入が廃止されます。

一般照明用蛍光ランプの表示例

製品本体に付された品番が「F」で始まるものが蛍光ランプです。
(蛍光ランプに印字された品番に、三波長系蛍光ランプのみ
「3波長形」または「EX」と表示ありますが、これらの表示がない
ものはハロリン酸塩系のランプです。)

海外製品では品番の表記が異なることがありますので、お手持ちの製品が蛍光ランプかわからない場合は、お近
くの蛍光ランプ取扱店またはメーカーにお問い合わせください。



LED照明への切り替え

一般照明用の蛍光ランプの製造・輸出入の廃止に伴い、LED照明への計画的な更新をお願いいたします。切り
替え工事が必要な場合もあります。

LED照明への切り替えが難しい場合は、あらかじめ電気工事店等に交換用の蛍光ランプ確保についてご相談
ください。

【本件に関するお問合せ先】

経済産業省 化学物質管理課 TEL : 03-3501-0080 e-mail : bz1-suigin@meti.go.jp

環境省環境保健部 水銀対策推進室 TEL : 03-5521-8260 e-mail : suigin@env.go.jp

究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道 第184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バマンショップ 47店舗運営。

甘い投資話に乗ったりして、失わなくてもいい財産を失っていく方を見ると非常に残念です。

不動産投資に

「お金持ち大家さん」が

絶対お勧めな理由

ここ数年日本ではいろいろな価値観が変化しました。その変化をもたらしたのが新型コロナウイルスによるパンデミック（世界的大流行）です。例えばサラリーマンは毎日電車や車で会社に通勤するのが当たり前でしたが、コロナ禍で接触機会を減らすためにテレワークを推奨する企業が増え、働き方に変化が出てきたのは確かです。しかしこの変化は給与所得者すべてを飲み込んでいくわけではありません。私のところにも「コロナ禍で「お金持ち大家さん」は大丈夫でしょうか？」という問い合わせがありますが、「結論から言いますと大丈夫です！」



とお答えしています。

というのもテレワークが普及してきたといっても、それは一部の大企業やIT企業だけの話で、多くの給与所得者が属する中小企業の事務職や工場勤務者は、以前同様に会社に通勤する、もしくは現場に足を運ばなくて

はなりません。そして彼らうち、特に独身の若者は、これからも通勤に便利な賃貸住宅、つまりアパートを求めるでしょう。都心に近い、駅から徒歩15分以内の物件であれば空き家になることはありません。私たちはこうした物件にターゲットを絞って、徹底したリサーチも行っています。

このように私たちは需要の高い物件を中心に扱っているのです。そしてその物件の利回りを計算して、それをお客様に紹介しています。それに加えて投資した方には毎月必ず収入としての家賃が入るように家賃保証をします。社会がどんなに変化しようが、心配することはありません。通勤や生活に便利な立地の住まいへの需要がそこにあれば、私たちの「お金持ち大家さ

ん」のモデルはビクともしませ
んし、未来にわたって成立しま
す。

2000万円の準備資金 で「お金持ち」になれる

「お金持ち」とても魅力的な
言葉です。私は今でもこの言葉
が大好きで、一人でも多くのお
客様にこの言葉の通り「お金持
ち」になっていただきたいと



願っています。しかし、それを
夢見る方は多いものの、実際に
「お金持ち」になる方は少ない
というのが現実です。中産階級
に属する方の多くが、「お金持
ち」になれず、一生を終えてい
きます。中には、知識や経験も
なく株式投資に手を出したり、
甘い投資話に乗ったりして、失
わなくてもいい財産を失ってい
く方を見ると他人事でも残念で
仕方ありません。そうかといっ
てサラリーマンだけをやってい
ても、トップを目指して会社を
富ませることでもしない限り
「お金持ち」にはなれませんし、
ゼロから会社を起業して創業者
利益を得ようとしても、そう簡
単にはいきません。そこには
様々な難しい条件が必要です。

こう考えてみると、2000
万円の資金で安定した利回りを
得ることができれば、この
2000万円を準備する（貯蓄
する）ということは決して高い

ハードルとは思えません。現在
手元に2000万円あれば、ま
ず「お金持ち大家さん」を検討
していただきたいと思います。
もしこの連載を読んでいる時点
で2000万円を準備できなけ
れば、貯蓄して2000万円を
用意してください。「2000
万円ないから借入しよう」とい
う考えではなく、あくまでも今

ある2000万円を頭金のつも
りでご用意ください。なぜなら
これが私たちのモデル「お金持
ち大家さん」を機能させるため
の第一条件だからです。

（次号へつづく）



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

20年以上前から変わらない 今も効果的な空室対策とは？

**内見時が最大のチャンス
弱点はアイデアで克服**

4月を迎えると「この時期になっても満室にならない」と焦りを感じ始める大家さんも多いのではないだろうか。

そこで今回は、私が20年以上前から実践し現在も効果を上げていく空室対策について、改めて解説したいと思います。

基本的に空室対策には「商品作り」「宣伝・マーケティング」「クロージング」という3つのフェーズがあり、この流れを経て入居が決まります。なかでも商売の原理原則となるのが「良い商品作り」で、特に空室対策では内見時

の印象が重要になってきます。

①家具を設置してホームステイジングを行う

海外では、家具付きの物件を「furnished」、家具なしを「unfurnished」と呼びます。20年前に私が初めて空室対策の本を執筆した時、海外留学から帰ってきた知り合いから「海外のアパートは家具付きが当たり前で、ない物件もあるが決まりにくい」と聞きました。そこで私も部屋に家具などを設置するようにしたのです。照明、テレビ、冷蔵庫、電子レンジ、テーブルなどを備え付け、食器もディスプレイして内見者様に自分が住んだ時

のイメージを湧かせる施策です。今はこれをホームステイジングと呼ぶようになりました。例えば、ニトリなどではディスプレイ用の家具をレンタルしています。また、リサイクルショップなどを活用すれば、ディスプレイ製品を安く入手することも可能なので、ぜひ実践して欲しいと思います。

②ポップで魅力をアピール

ポップで物件の魅力を説明するのも効果的です。理由は、誰が案内しても「物件の魅力が100%伝わるようにすること」が重要だからです。私も、そのためにドン・キホーテやヴィレッジヴァンガード

などのポップを参考にして作成し、部屋に貼って内見者様へ訴求しました。

③ウエルカムボックスを用意

入居したらすぐに必要になるトイレトーパー、ティッシュ、石鹸、歯ブラシ、ゴミ袋などを入居者様プレゼントとして用意するウエルカムボックスも有効です。これはビジネスホテルを参考にしました。

④内見は先回りする

内見の予約が入ったら、先回りして雨戸を開け、空調と電気をつけるようにします。大家さんのなかには音楽を流したり、アロマを焚いたりする人もいます。

■内見時に行いたい施策の例

ステージングを実施



ポップで魅力をアピール



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20万人の人気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>

⑤ 不人気な3点式ユニットバスを弱点にしない工夫
弱点をプラスに変える工夫も重要です。例えば、私が所有するアパートのなかには3点式ユニットバスの物件があります。20年前から「3点式ユニットバスは入居が決まらない」と言われていましたが、私は入居希望者様から嫌われない工夫を実践しました。ヒントは、物件の近くにある銭湯にありました。最初は入居者様に銭湯の回数券をプレゼントする案を考えたのですが、残念ながら扱っていません。

そこで、お手製の回数券を作製したのです。自分で作った回数券を銭湯へ持参して「私の方でまとめて10回分を支払うので、この回数券を持ってきた人を無料にしてください」とお願いしたのです。その結果、了承が得られて回数券の継ぎ目に領収印のハンコを押してもらえました。さらに、3点式ユニットバスのポップに「多くの単身者の方は普段シャワーしか使いません。たまには湯船に浸かりたい...そんな時は近くの銭湯に行くのがお勧めです。そのため

回数券をプレゼントしますのでも、ぜひ足を運んでみてください」と書いたのです。これにより、3点式ユニットバスが弱点にならず、入居が決まりました。
空室を埋めるには、自分の物件の魅力を伝える努力をしなければいけません。なかでも入居希望者様が内見に来た時は、最大のチャンスです。私が実施してきたのは、自分がお客様の立場になって「こうだったら良いな」と感じることです。至極当たり前の内容で、特段難しいことはない



ですし莫大な資金もかかりません。空室に悩んでいて、まだ取り組んでいないことがある人は実践してみてください。

相続税の申告が必要な場合は、被相続人が亡くなってから10か月以内に相続税の申告と納税をしなければなりません。

相続税は評価や遺産分割の仕方や納税の仕方により、減らすこともできるため、そうした提案やアドバイスができる専門家選びが必要になります。効率よく進めるために下記のステップに沿って取り組みましょう。

手続きプロセス

ステップ 1 財産の確認

相続財産はどれくらいかを把握する

相続財産はどれくらいあるか、相続人の把握、遺言書の有無を早めに確認しましょう。



ステップ 2 相続相談

相続の専門家に相談する

相続相談で進め方をイメージしましょう。費用の見積もりを専門家に依頼しましょう。

ステップ 3 専門家の選択

手続きを依頼する専門家を決める

専門家の選択が重要です。依頼できる業務内容を確認して契約しましょう。

ステップ 4 財産の調査

不動産調査で相続税額が変わる！

不動産の現地調査、名義財産の確認、評価、税額の算出を行います。



評価や遺産分割、納税で相続税を減らすには？手続きとステップ

税理士・不動産鑑定士
沖田豊明

相続実務士
曾根恵子



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

ステップ 5 評価と節税案

どんな節税策がとれるのか?

効果的な節税方法を検討、選択しましょう (評価額の確認と節税案の提案と検討)。

ステップ 6 分割案

効果的な遺産分割の決め方は?

節税と二次相続を考えた財産の分け方をしましょう (遺産分割協議と協議書の作成)。

ステップ 7 納税案

相続税の納税はどうする?

相続税は期限までに納税しましょう (納税案の検討、納税資金の準備)。

ステップ 8 申告

相続税の申告、納税は期限を厳守!

相続税の申告書作りを税理士に依頼しましょう (相続税の申告書作成、申告、相続税の納税)。

ステップ 9 名義替え

財産を分けて名義も変える

名義替え、財産分割は円滑に進めましょう (不動産登記、預金の解約、等)。

ステップ 10 生前対策

次の相続のための対策をする

二次相続に備え、生前の節税策を検討しましょう (今後の生前対策の検討・取り組み開始)。

各ステップの詳細は次号から解説します。
より相続がイメージしやすくなるよう
事例をご紹介します。

秘密厳守をお約束

い

今の設備を活かし

ぬ

温もりを引き継ぎ

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】

国土交通省より 賃貸住宅を退去する時の原状回復のポイント

引越しシーズンの繁忙期になると、毎年、問題となるのが原状回復です。入居者が退去の際に、居室の損傷等の負担について、入居者負担なのか、家主負担なのか、トラブルになるケースが多いのが現状です。

ほとんどのオーナー様は、管理会社に任せていらっしゃると思いますが、ここまで家主負担になるのかと、思われるケースもあるのではないのでしょうか？

国土交通省より、原状回復のポイントについてパンフレットが発行されておりますので、よろしければご一読ください。

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

退去時に請求される費用について理解できました！

無断で部屋のリフォームや修繕をしてはいけないことがわかりました！

部屋の使い方での注意するポイントがわかりました！

部屋の傷の修理代を賃貸人と賃借人のどちらが負担するかわかりました！

入居前・入居中・退去時の対応ポイントは中面で！

賃貸人負担 と 賃借人負担 の一例

<p>●借主全体 ハウスクリーニング(専門業者による) (借主人が通常の清掃を完結している場合) → 賃借人負担</p> <p>●天井 壁紙剥がれ等のない天井に賃貸人の承諾なく設置した照明器具の撤去(通常の費用を指す) (通常の費用を指す) → 賃借人負担</p> <p>●壁(クロス) 汚損等の撤去費用の滞り (いびりや電線ヤケ) (通常の費用) → 賃借人負担</p> <p>●壁(クロス) 命所が剥がれ(使用後の手入れが適切でスリヤが付着している場合) (通常の費用を指す) → 賃借人負担</p> <p>●水回り ガスコンロの撤去、換気扇の撤去、すずり(手入れを怠ったことによるもの) (通常の費用を指す) → 賃借人負担</p> <p>●床 色落ち(日曬、動物排泄物による汚損等)で発生したものを → 賃借人負担</p>	<p>●敷居 日常の不潔な手入れもしくは汚損による敷居の撤去 (通常の費用を指す) → 賃借人負担</p> <p>●設備機器の故障、使用不能 (通常の寿命によるもの) → 賃借人負担</p> <p>●壁 エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡 (通常の費用) → 賃借人負担</p>	<p>●扉 扉の撤去 (通常の費用) → 賃借人負担</p> <p>●水回り 風呂、トイレ、洗面台の床板、カビ等 (使用開始からの床板や手入れを怠った結果、汚損が生じた場合) (通常の費用を指す) → 賃借人負担</p> <p>●設備 浴室・風呂等の取替え(傷損等はしていないが、次の入居者確保のために起こるもの) → 賃借人負担</p> <p>●修繕 撤去し、賃貸人・賃借人負担</p> <p>●修繕 入居りガラスの亀裂(地震により自然発生したもの) → 賃借人負担</p> <p>●修繕 他の取替人(撤去、給排水のない場合) → 賃借人負担 他の取替(不潔な取替)、撤去による取替 → 賃借人負担</p>
---	---	--

特に賃借人負担になりやすいケース

●賃借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っかき傷
- ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
- ・墨、クロスやフローリングへの書き込み
- ・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
- ・壁等のくぎ穴、ネジ穴(エアコン設置は除く)

契約の内容により賃借人負担になるケース

●使い方によらずに賃借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

※「賃貸住宅を退去する時の原状回復のポイント」で検索をお願い致します。

Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

Ponta
ポイントが たまる!



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!

©Ponta

※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

賃貸住宅の修繕等において、 税務面で注意するポイント

1 はじめに

賃貸建物やその付属設備の修繕等をする場合は、賃料の低下等を防止するうえで欠かせません。

問題は、どのような工事を行うか、その内容です。賃借人の要望に対応しないと、賃借人が離れてしまう懸念から、よりよい設備等に取り換えたりしたくなるものです。しかし、仮に設備の入れ替えや修繕をしたとしてもその投資に見合う回収ができるかどうかという不安もあります。

賃貸オーナーの多くは、適切に修繕して「稼ぎ」を長持ちさせることを望んでいるでしょう。

とはいえ、修繕や設備の入れ替えはお金のかかる話です。特に大がかりに修繕や全体的な設備の付け替えなどを行うとなると、出ていくお金も数百万円単位に膨れ上がります。

2 税務上の注意点

そこで、この支出を税務面でその年の必要経費にして節税につなげるには工夫がポイントの一つになってきます。必要経費になるのは修繕費です。これは、建物やその付属設備等の通常の維持管理のために支出されるもの、あるいは災害等により損じた建物等につきその原状を回復するために要したと認められる部分の金額です。

一方、資産価値を増加させるなどの資本的支出と認められるお金は、出ていくお金であっても一時の必要経費として落とすことは出来ません。しかし、税務上修繕費として必要経費にしてよいが、それとも資本的支出として償却していくべきかは、意外に難しい問題です。

そこで修繕費か資本的支出かどうか判定する方法として、簡単な基準があります。たとえば一つの

計画に基づき同一の固定資産について行う修理、改良等が次のいずれかに該当する場合なら確定申告で修繕費と認められます（所得税基本通達37-12）。

A その一つの修理、改良等のために要した金額が20万円に満たない場合

B その修理、改良等がおおむね3年以内の期間を周期として行われることが既往の実績その他の事情からみて明らかである場合。

また、資本的支出であるか修繕費であるかがはっきりしない場合、次の形式基準で判定し計算した金額を確定申告することを条件に修繕費とすることが許されています。

C その金額が60万円に満たない場合
D その金額がその修理、改良等に係る固定資産の前年12月31日における取得価額のおおむね10%相当額以下である場合

3 具体例から学ぶ

たとえば、オーナーが賃貸マンションの台所・浴室の設備を取り壊し、新たなシステムキッチンとユニットバスに取り替えたと事例で、この取り換えに係る費用がその年の必要経費となる修繕費となり、必要経費として申告したところ、税務署から資本的支出となるとして更正処分された事例がありました（国税不服審判所平成26年4月21日裁決）。

オーナーは、「建物の価値を高めるものでもなく、その目的は現状維持することである」と主張していましたが、国税不服審判所は、台所と浴室を取り壊して新たなシステムキッチンとユニットバスに取り替えたことは、建物の価値を高め、その耐久性を増すことになると認定し、税務署の更正処分を支持しています。



日頃の出会いが少ない独身男女に
行政や公的機関と連携した安心のお相手探し

結婚したいのに出会いが少ない…
そんなあなたを真面目に応援します。

本気の恋を
お探しのアナタへ

JUNOALL

ジュノール



公式WEB

ジュノール

検索

ジュノール ご入会の流れ

Flow 01

仮登録

氏名や住所など
基本情報をご登録
いただけます。



Flow 02

来所予約

必要書類をご準備の上、来所可能
な日時をご予約ください。

独自証明書 ・独自証明書・戸籍抄本（謄本不可）

年収確認書類 ・源泉徴収票・課税証明書・給与明細等

本人確認書類 ・運転免許証・マイナンバーカード等

Flow 03

入会説明面談

最寄りセンターにて入会説明後、
必要書類を提出いただき入会審
査を行います。

Flow 04

本登録

必須事項のご登録をいただき、
完了後利用開始となります。

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



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

利用料は無料、或いは低廉な料金。
安心のお相手探しを始めませんか。

JUNOALLは、行政や公的機関と連携した安心の非営利婚活支援組織です。

「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ために、行政や公的機関と
連携し活動しています。

JUNOALL最高顧問

●元 福岡県知事 ●第10代全国知事会会長

麻生 渡



アパマンショップは全国1026店舗の
ネットワークでお客様に
ご活用頂いております

アパマンショップネットワーク 加盟契約店舗数 (2022年12月末現在)

合計1026店舗

※国内1017店舗 海外9店舗

アパマンショップ本部のご紹介

- ApamanNetwork株式会社
- 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19階



家主の困ったに答えます！ 一問一答

私の自宅の話なのですが、仕事の関係で、数年ほど転勤する事になり、その間だけ、友人に紹介された家族に貸すことにいたしました。しかし、転勤が終わり、自宅に戻ろうと、借家人に退去のお話をしたところ、しばらくは立ち退けないと言われたのです。どうすればよいでしょうか？

転勤中だけの約束で自宅を貸したが、転勤先から戻ってきても借家人が中々立ち退いてくれない。将来、転勤から戻ったらすぐ立ち退いてもらえるよう、家賃も周辺より安く貸したのに。こんな話をよく耳にします。しかし、将来の立退きをスムーズにするため契約条件を優遇しても、借家人が立退きを拒否すれ

ば最終的には裁判で解決するしかありません。裁判の場合、正当事由がなければ裁判所は立退きを認めません。ただし、契約条件の優遇は、正当事由の判断において有利に働くと思います。これは残念ながら、知り合いに貸す場合も同じです。海外赴任中、会社のあつ旋で同僚に新居を貸したが、帰国後もその同

僚は家から立ち退いてくれず、大家さんが社宅住まいを余儀なくされたというケースもあります。転勤期間終了後、確実に明け渡してもらうには、やはり最初から、更新のない定期借家契約で貸すべきなのです。

このような事例があります。息子さんの転勤期間にあわせ契約期間を2年とし、契約期間が終わる7か月前に契約更新をしない旨の通知も出しましたが、息子さんが戻るのが半年延びました。借家人も、「次が見つかるまで待ってくれ」と言うので期間が終わった後も立退きを求めず、住むのを黙認したケースです。これは後に大きな問題となります。

更新拒絶の通知を受けた借家人が、期間満了後も立ち退かずに住み続けることを継続使用と言います。この場合、大家が借家人に継続使用の中止と速やかな立退きを求める異議を申し立てないと、法定更新したことになるので、法定更新したことに法28条2項)。なお、この場合、法定更新後の契約は、期間の定めのない契約になります。



入居者の中に、騒音やゴミ出しなどで、トラブルの多い方がいます。定期借家契約ならば、更新しなければいいのですが、現在は普通借家契約です。契約の更新をしたくないのですが、どのようにすればよろしいでしょうか？

アパート、マンション、一戸建てを問わず、賃貸住宅の契約期間は一般的に2年程度です。

その契約期間が終了（満了という）した場合、借家人が引き続き建物の使用を希望すれば、原則として契約更新を受け入れなければなりません。法律上、初めから更新のない定期借家などの借家契約を除けば、更新を拒絶できる場合は限られています。

借家人は、借地借家法により手厚く保護されています。普通借家契約（定期借家契約と違って契約更新が認められる）では、借家人の契約更新の申入れを拒絶できるのは、大家さん側に正当事由がある場合だけです。こ

の正当事由がなければ、大家さん側は契約更新を拒絶できません。これは、長期間の家賃滞納などで借家人が信頼関係を著しく損なったとして、大家さん側が一方的に契約を解除する解約申入れの場合も同じです。

正当事由とは、法律上、大家さんが借家人に対し、更新拒絶または解約申入れをすることが認められる必要条件のことです。借地借家法28条は、正当事由の判断基準として次の5項目をあげ、これを考慮して正当事由があると認められなければ、更新拒絶も解約申入れもできないと定めています。

①大家さんと借家人との、その

建物を必要とする事情

大家さん側の必要性が著しく高い場合、正当事由が認められる可能性が高くなります。たとえば、大家さんが高齢のため、世話をしてくれる息子夫婦を近くに住ませたいが、他に手ごころな物件がないので借家人に貸している部屋を使いたいというような事情なら、大家さん側に有利です。

②借家契約に関する従前の経過

家賃が他と比べ低かったり、また入居の際に礼金を取らなかったなど、借家人を優遇する契約条件だった場合には、大家さん側に有利に働きます。この他、借家人が長期間、家賃を滞納しているような場合も大家さんに有利です。

③建物の利用状況

用法違反や近隣とのトラブルが多い借家人の場合には、大家さんに有利に働きます。

④建物の現況

老朽化が著しい場合は、大家さんに有利な事情です。

⑤立退料

①～④だけでは、正当事由が十分あるとは言えない場合、立退料の提供は正当事由の補完材料として、大家さん側に有利に判断されます。

正当事由があるかどうか、具体的には個々の事情により、かなり異なると思います。

大家さんは、契約期間が終了する1年前から6か月前までに借家人に対し、契約更新をしない旨の通知をする必要があります。通知を忘れると、これまでと同じ契約条件で契約を更新したことになりますから注意が必要です。なお、大家が解約申入れをした場合、その日から6か月経過後に、その借家契約は終了します。継続使用で法定更新された場合も、大家が解約申入れをすれば、6か月経過後に契約終了です。



アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



Avispa
FUKUOKA

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
久保田カ(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



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

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

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?

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

パーフェクトワン
クッションファンデーションシリーズ
クッションファンデーション国内売上



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



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ぬクッションファンデーションが登場。ポン!ポン!ポン!と肌に乗せた瞬間、シミシワがサッと消える*1カバー力。美容液仕立てのしっとりとしたツヤ感で、上品な仕上がりに。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9役!!



シミも、シワも



※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:
2024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
無料

新登場! up
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)

UVカット
ストール
プレゼント!
※2色のうちどちらかをお選びします。
色は選べません。サイズ:約35×180cm

※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。 ※3:当社従来品(2023年11月販売品)との比較

■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
5405D



WEB限定
キャンペーン
はこちら
※紙面の内容とは異なります

J-DM
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.shiniseiyaku.co.jp

フリーダイヤルの前に186を押してください。☎電話番号のお掛け間違いにご注意ください。ご注文の際にお伝えください。
[送料]通常取扱価格合計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支払いの場合、10日以内にお振込みください。[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(送料・返金手数料はお客さま負担)。[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。