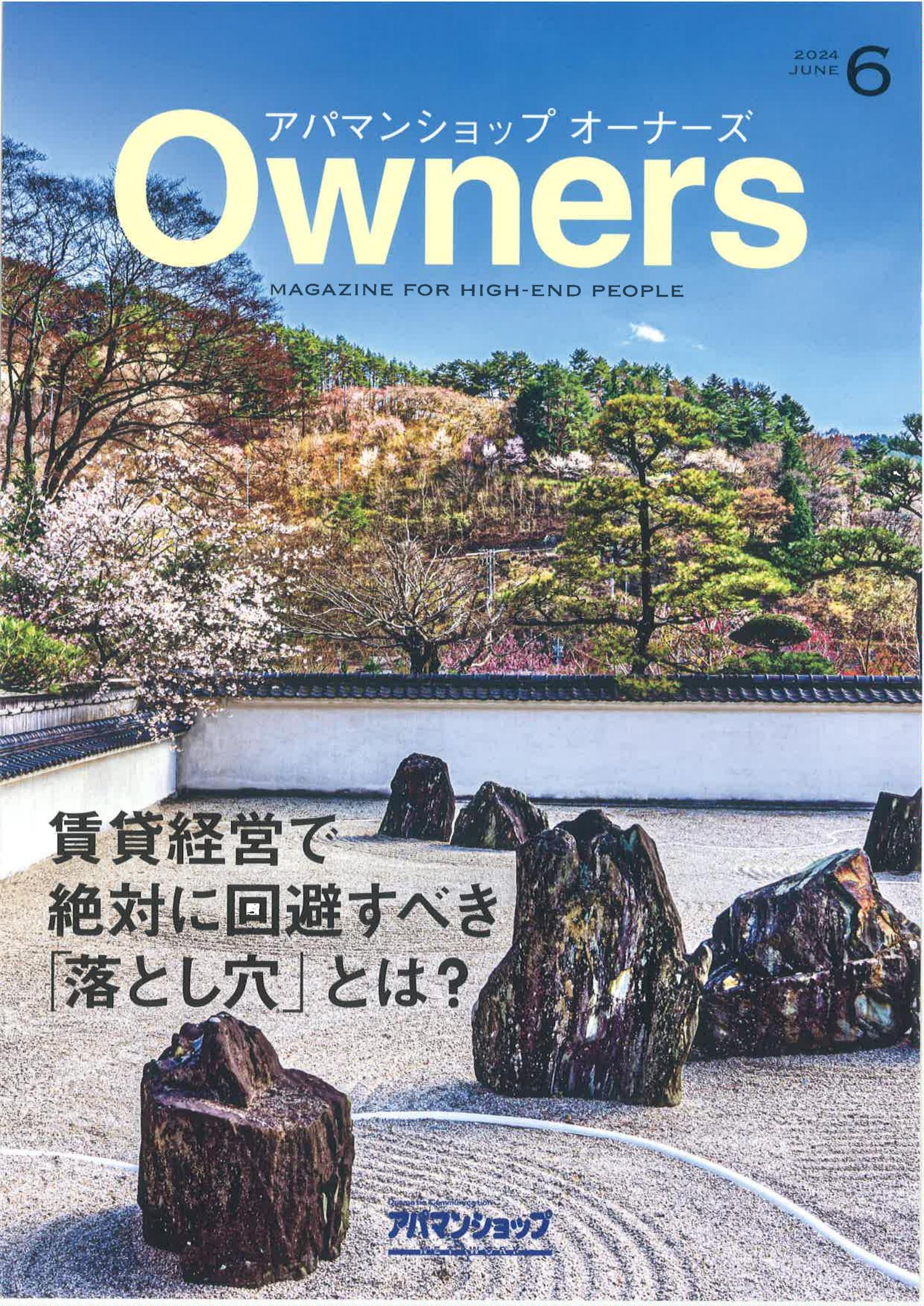


2024
JUNE 6

アパマンショップ オーナーズ **Owners**

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE



賃貸経営で
絶対に回避すべき
「落とし穴」とは？

Douglas Community Corp.
アパマンショップ

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 オーナーズ Owners

CONTENTS
2024 JUNE
No.219

6

- 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**
- 7 **APAMAN NEWS トピックス**
- 8 物件入手から空室対策までケースごとに分析!
**賃貸経営で成功するために
絶対に回避すべき「落とし穴」とは?**
- 18 **お金持ち大家さんへの道**
第186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118回 解説／浦田 健
- 22 **地主・農家さんのための負動産対策**
第6回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**
第148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 回数回
フェイスブック →



From APAMAN

2023年の入居率は0.8%UP 多額の投資で様々な施策を実施

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の日管協短観では、2022年と2023年を比較した場合、全国平均入居率は0.9%低下しました。一方で同期間のApaman Property株式会社の入居率は0.8%上昇しました。全国のアパマンショップが地道に入居率向上に取り組んだ結果であると感じています。多くのオーナー様より入居率が上がったことについて評価を頂いておりますが、一方で入居率が下がったオーナー様には改善方法をさらに研究し、誠実に入居率を上げる方法を実施したいと思います。



続いて、本年度のテレビCMは、土屋太鳳さんと炎伽さん姉妹2人をキャンペーンガールとして採用いたしました。全国のアパマンショップはCMやWEB掲載など



大村浩次

APAMAN株式会社 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。その後、アメリカのサンタクララ大学に入学し卒業。

に多額の投資をし集客しています。



また、掲載する情報(データベース)の運用が生産性に大きな影響を与えています。特に、AIが業務の生産性を急速に引き上げており、この点を極めることでスタッフがAIでは対応できない集客活動に時間を割くことが出来ます。本部は今後莫大な投資が必要になりますが、DXの推進には余念がないよう研究又は他社との連携を進めまいります。



賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

今年の学生の家賃は 6万円台が目安？



学生情報センターが学生マンションなどに入居する一人暮らしを対象に実施した調査結果を発表しました。これによりますと、家賃に関する回答では6万円台が最も多く26%、次いで5万円台が22%。また、部屋の広さの質問では1位6帖で29%、2位7帖で24%という結果でした。そのほか、最も大変だったことの1位は毎日の家事で49%、2位がお金のやりくりで40%、さらに病気や騒音など、一人では解決が難しい問題も回答が目立ちました。

敷金0は増加傾向 礼金重視の動きも

ライフルホームズが首都圏と近畿圏の敷金・礼金の最新動向の調査結果を発表しました。これによりますと、首都圏の敷金0物件の割合は賃料10万円未満では半数以上となりています。敷金の直近の相場は1・06～1・18カ月分です。一方、礼金0物件の割合は賃料10万円未満で半数を割る45・7%となっています。なお、礼金の直近の相場は1・01～1・14カ月分でした。

また、近畿圏では敷金0物件の割合が全賃料帯において増加傾向となつており、賃料10万円未満の物件では約3／4が敷金0。賃料20万円未満の物件でも金額が1カ月分を下回っています。敷金の直近の相場は0・82～1・01カ月分です。そして、礼金0物件の割合は直近では賃料10万円未満が27・8%、賃料20万円以上は9・9%となっています。

ファミリー世帯は 収納スペース



アットホームが「不動産のプロが選ぶ！『ファミリー世帯がチェックすべきポイント』ランキング」を発表しました。これによりますと、小学生以下の子供がいる世帯がチェックすべき物件のポイント（条件・設備など）の1位は「収納スペースが多い」でした。2位は「防音」で、不動産会社さんからは「集合住宅の場合、お子さまの声や足音はトラブルになるので気を付けた方が良いと思います」というコメントが上がっています。

賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

設置場所を選ばない安価な防犯・見守りカメラ



首振り機能を搭載したスマートホームカメラが『ATOM Cam Swing』です。室内と屋外の両方に対応し、スマートフォンと Wi-Fi 環境 (2.4GHz) があれば設置場所の映像をどこからでもリアルタイムに見ることができます。専用アプリで簡単に設定や操作が可能で、賃貸物件の防犯カメラとしてはもちろんのこと、留守中のペットや別部屋の赤ちゃん、離れて暮らす高齢者の見守りカメラなどでも利用可能です。価格は 5,680 円（税込み）。○アトムテック／<https://www.atomtech.co.jp/>

アンティークでお洒落なチーク古材の壁材

チーク古材の芯材を再利用し、ハンドメイドで表面をラフに仕上げた壁材が『セドナクリフ』です。75ミリ角のスクエアピースを市松模様に並べ 30 センチ角のシート製品に仕上げているのが特徴で、切り立つセドナの山肌のような世界観を実現。チーク古材が創り出す陰影が賃貸物件の部屋に印象的な表情を生みます。応用が利く程良いラフさも魅力です。価格は 1 万 6,000 円／箱（11 枚入り・1 m²相当）。○TIME & GARDEN（マテリアルワールド事業部）／<https://www.material-world.jp/sedonacliff>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

お客様に喜ばれています！ ARUARU MEMBERS

APAMAN MEMBERSは「ARUARU MEMBERS」に名称変更いたしました！

機能はそのままに、よりワクワクで楽しく、かつ今までにない体験を
お客様にご提供しております。

ARUARU MEMBERS



The screenshot shows the ARUARU MEMBERS landing page. At the top, there's a large banner featuring three women and a yellow bear-like mascot. Below the banner, there's a search bar with the placeholder "エンターテイメント" and a dropdown menu. To the right of the search bar are buttons for "リスト表示" and "表示を減らす". The main content area has several cards with news items, each with a thumbnail image and some text. At the bottom, there's a large image of a woman holding a coffee cup, with the text "毎日の生活に。非日常的・プレミアムな体験を。" and "ARUARU MEMBERS". There are also sections for "会員登録方法", "利用料金", "会員サポート", and "収益イメージ". A QR code and the URL "https://j.laro.xy/r/store/aruarumembers" are at the very bottom.



The screenshot shows the news feed section of the ARUARU MEMBERS website. It features a large banner with three women and a yellow bear. Below the banner, there's a search bar with the placeholder "エンターテイメント" and a dropdown menu. To the right of the search bar are buttons for "リスト表示" and "表示を減らす". The main content area shows a grid of news cards, each with a thumbnail image and some text. At the bottom, there's a large image of a woman holding a coffee cup, with the text "毎日の生活に。非日常的・プレミアムな体験を。" and "ARUARU MEMBERS". There are also sections for "会員登録方法", "利用料金", "会員サポート", and "収益イメージ". A QR code and the URL "https://j.laro.xy/r/store/aruarumembers" are at the very bottom.

物件入手から
空室対策まで
ケースごとに
分析！



賃貸経営で 成功するために 絶対に回避すべき 「落とし穴」とは？

大家さんのなかには「成功して資産を手にする人」がいる反面、「失敗して財産を失う人」も存在します…。そして失敗する人の多くが賃貸経営の裏に潜む罠に陥ってしまっているのです。今回は、そんな躓きを未然に防ぐためのノウハウをご紹介します。

解説 **名取幸二**



(株)ベスカトーレ代表取締役。会社員をしながら2009年に1棟物件を購入し2019年に独立。自身の経験を活かしサラリーマン大家さん向けのコンサルタントも行う。これまでの実績は一棟物件18棟、購入総額31億円。不動産コミュニティ『OTAKARA 不動産投資スクール』を運営。

解説 **杉田卓哉**



(一社)マニー総合研究所所長。5,000万円の家賃収入を得た時点で会社員をリタイア。処分にお困りの不要な空き家をタダ同然で取得し、生活に困っている困窮者に安く賃貸する投資手法を実践し、YouTubeチャンネル『空き家起業家| 桜田拓也のビジネス大学』で発信している。



不動産投資
絶対にやってはいけない
39の落とし穴
賃貸経営を行う際に失敗に陥りやすい39の事例を紹介。その回避方法も分かりやすく解説した一冊。○著者：名取幸二、杉田卓哉○発行：マネジメント社○定価：1,650円(税込)



賃貸経営で一番危険なのは「物件を入手すれば不労所得で楽に大儲けできる」といった安易な考え方です。賃貸経営は、株やFXなどのペーパー投資とは違い「事業」として運営しなければいけません。そのため時代の変化に適応しながら多くの情報を得て、それらを整理・分析し戦略として組み立てていく必要があるわけです。この点を疎かにすると誤った知識や判断で落とし穴に足元をすくわれます。

例えば、具体的に運営するうえで気をつけるべきポイントに、次のようなものがあります

①悪徳業者からの営業＝不動産の販売会社のなかには、成績に赤字になるような絶対に購入してはいけない物件」を売り上げるため「手に入れた瞬間に

A photograph showing two men in business attire shaking hands across a light-colored wooden desk. On the desk, there is a laptop, a smartphone, and some papers. In the background, there are large windows with horizontal blinds. The scene suggests a professional meeting or agreement.

1 悪徳業者からの営業



② 新築ワンルーム区分所有の収支



3 サブリース契約の過信

理・分析し単離として組み立てていく必要があるわけです。この点を疎かにすると誤った知識や判断で落とし穴に足元をすくわれます。

つける悪徳な業者も存在します。彼らの罠に陥らないためにも、例えば「突然かかってくる営業電話」の誘いには乗ってはいけません。さらに、知人から不動産会社を紹介された場合も注意が必要です。一見安心でしきそうですが、紹介先が必ずしも信用できるとは限りません。理由は、善良な紹介者が悪徳業者に編されている可能性もあるからです。やはり、本当に信頼できるか自分で確認する必要があります。

当者と出会い、物件を紹介されるケースも話を鵜呑みにしてはいけません。なかには、粗悪な物件を販売しようとするケースも見られます。もちろん、世の中には良心的な不動産会社も数多くあります。が、悪徳業者が後を絶たないため、すぐにつき契約したり手付金を支払うことも絶対に避けましょう。

す。しかし、これは家賃収入から経費や借入などの支出を引いた賃貸経営における持ち出し（赤字の補填）が月々1万円という意味です。仮に退去が発生して家賃収入が入らなければ、持ち出し額が一気に増えます。そのため、新築ワンルーム区分所有は「黒字になるか」「どのぐらい手残りがあるか」などを収支を緻密にシミュレーションする必要があります。

③サブリース契約の過借上げ
ブリース会社が部屋を借り上げるため、空室になつても家賃が入り続けるのがサブリース（一括借上げ）の魅力です。しか

し、サブリース会社から家賃減額を要求されたり、業者が倒産するリスクもあるため過信は禁物といえます。

以上の点を踏まえ、次頁からは貸貸経営の局面」と、落とし穴に陥らないためのポイントを解説していきます。

区分所有、築古戸建て、地方の高利回りアパートなど 物件タイプで変わる購入時の落とし穴を避ける方法とは？

入手前の検討段階では
節税という甘い言葉の
裏にある罠に注意

前回でも触れましたが、購入する物件のタイプで一番気をつけるべきなのが、新築ワンルーム区分所有です。個人的には失敗するリスクが高いため、お勧めはできません。

例えば、毎月赤字が発生する物件を「節税になるから…」といつた悪徳業者の誘いに乗り、会社員の方が購入し失敗する事例を数多く見てきました。特に融資を受けて規模を拡大したい人は、目先の節税ではなく「事業を黒字継続して金融機関からの信用を獲得する方が得策」だと思います。「見「節税」というキーワードは魅力的ですが、そこに落とし穴があるのです。すべての新築ワンルーム区分

④ 再建築不可の物件を入手する際の注意点



⑤ 土地から新築を建てる際の注意点



⑥ 地方のRC一棟マンションを入手する際の注意点



① 区分所有を入手する際の注意点



② 築古戸建てを入手する際の注意点



③ 地方の高利回りアパートを入手する際の注意点



所有が悪いわけではありません。悪徳業者に、高く買わされてしまうケースが多いから問題なのです。対策としては十分

新築ワンルーム区分所有は、悪徳業者の誘いに安易に乗らないようにしましょう。中古を安価に購入するなら、収益は得やすくなりリスクも下がります。

な情報収集を行い、リスク管理や物件選びのスキルを磨くことです。さらに、専門家のアドバイスを受けることも有効だ

D-I-Yに失敗し業者さんに頼むと高額になるため、修繕を途中で断念する人が多く見られます。そのため、初心者はボロボロな物件は避けた方が無難です。

と思います。なお、そのほかの物件タイプについては左記に注意点をまとめましたので、参考にしてみてください。

高稼働の実現が成功の鍵です。ポイントとしては、「大学移転後の学生街や企業城下町などは避ける」「その地域で魅力的な物件を提供する」などです。

コストカットを追求し過ぎると逆効果になる危険性も! リフォームの罠に陥らないために気をつけるべき点とは?

自先の金額だけで
判断するのではなく
費用対効果を重視する

今はDIYによる激安リフ

ームが一部の大家さんの間
で流行っています。しかし、こ
こにも落とし穴があります。普
段の業者さんなら1週間で済
む工事を素人では1ヶ月かか
ることも珍しくないからです。

仮に会社員で週末しか作業で
きなければ、週2日間のみにな
るため3ヶ月以上かかります。
この場合、費用対効果は高いと
は言えません。

例えば、業者さんが1週間で
終わらせる工事の費用が20万
円だとします。自分で行い材料
費を10万円と仮定すれば、確か
に半額です。しかし、これで喜
ぶ人は戻に陥っています。理由
は工事が1週間で終わり、翌月
に入居が決まれば家賃収入が

入ってくるからです。仮に家賃
を5万円とすれば、3ヶ月で15
万円になります。つまり、DI
Yを行った結果5万円のマイ

業者さんに依頼した時と、自分で行
た場合の費用対効果を精査することが
大切です。また、途中で挫折せず「完成
させられるか」も重要です。

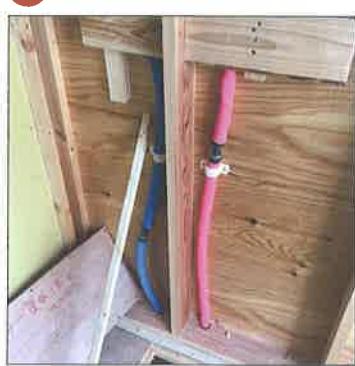
ナスが生じるわけです。もちろ
ん、時間に余裕がある人やDI
Yが得意で作業が早いなら挑
戦するのも良いでしょう。しか

相見積もりで、安易に最安値業者さん
を選ぶと罠に陥る可能性が高くなりま
す。また、金額を比較する際は内容や条
件を各社で揃える必要があります。

費用を下げるのが有効」と言わ
れていますが、これも方法によ
っては逆効果です。例えば、相
見積もりで一番低い金額でも
必ず費用が安価になるとは限
りません。最終的には追加工事
の発生で高くつくケースも多
いからです。そのため相見積も
りでは「必要な工事が入ってい
るか」確認することが大切です。

さらに、「費用が一番安い=悪
徳業者や経営状態の悪い業者」
という可能性も否定できません
から、実績や評判も調査する
ようにしましょう。

4 初心者には敷居が高い工事の分離発注



製品のサイズ間違いや納品ミスに注意
が必要です。また、施工後に不具合が発
生した時にメーカーと業者さん、それ
ぞれ自分で対応しなければいけません。

2 相見積もりによる業者さんの選択ミス



コスト削減が期待できますが、大家さ
んがディレクターとして複数の業者さ
んに適切な指示をする必要があります。
そのため経験やスキルが不可欠です。

ほかにも、施主支給や分離発
注などはトラブルに発展しや
すいため注意が必要です。

入居募集、家賃滞納、大家さんの日々の動き方など 空室対策や運営で失敗しないために必要な対策とは？

管理会社さんと
信頼関係を構築し
募集条件の幅を広げる

入居決めなど日々の運営においては、管理会社さんとのコミュニケーションが重要になります。入居希望者様の初期費用の負担を圧倒的に下げる方法です。

敷金・礼金ゼロに加え、火災保険金相当額をプレゼントするなど、入居希望者様の初期費用の負担を圧倒的に下げる方法です。

ですが、これは管理会社さんは賃貸物件が供給過多のエリアが多いため、緩くせざるを得ないケースが多いと思いま

昔前は敷金・礼金ゼロでもイ

ートナーとして対等の立場で改善点などを一緒に解決して

速やかに提出したり、リフォームや募集条件などの提案の判断も素早く行うようにします。

者様の「一戸一リフォーム自由」など、地域のニーズに合わせた条件緩和で募集を行い、できるだけ家賃を下げず入居を決める形を目指すのが良いと思います。さらに奥の手として、初期費用の圧倒的な安さをピ

入居募集の対策

1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



賃貸物件のポータルサイトは家賃の価格別に検索できるようになっています。そこで家賃を抑え共益費を高めにしたり、水道料金や駐車場を別項目にしておくのも効果的です。例えば家賃5万円・共益費3,000円を家賃4万8,000円・共益費5,000円に変更すると、5万円未満の検索条件でヒットするためネットの検索率が上がります。

2 初期費用を安価にしてピアールする



敷金・礼金ゼロに加え、火災保険金相当額をプレゼントするなど、入居希望者様の初期費用の負担を圧倒的に下げる方法です。

3 ネット掲載写真のクオリティを上げる



部屋に小物などを置いて魅力的に仕上げてから撮影したり、CGを活用したバーチャルステージング写真のサービスなどを利用するのも良いと思います。

1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



2 初期費用を安価にしてピアールする



敷金・礼金ゼロに加え、火災保険金相当額をプレゼントするなど、入居希望者様の初期費用の負担を圧倒的に下げる方法です。

3 ネット掲載写真のクオリティを上げる



部屋に小物などを置いて魅力的に仕上げてから撮影したり、CGを活用したバーチャルステージング写真のサービスなどを利用するのも良いと思います。

1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



2 初期費用を安価にしてピアールする



敷金・礼金ゼロに加え、火災保険金相当額をプレゼントするなど、入居希望者様の初期費用の負担を圧倒的に下げる方法です。

3 ネット掲載写真のクオリティを上げる



部屋に小物などを置いて魅力的に仕上げてから撮影したり、CGを活用したバーチャルステージング写真のサービスなどを利用するのも良いと思います。

1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫するのが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する



「ペット可」「外国人OK」「生活保護者歓迎」「入居者様のDIYリフォーム自由」など、所有物件の状況やエリアの特性に合わせて工夫のが理想的です。

4 ネット検索でヒットする確率を上げる



1 募集ターゲットや条件を工夫する

業者さんと信頼関係を築くための対策

- ① 入居募集を行う際は管理会社さんと連携して動く



大家さん自らが募集活動を行う時は、必ず管理会社の担当者さんと連携して動くようにしましょう。

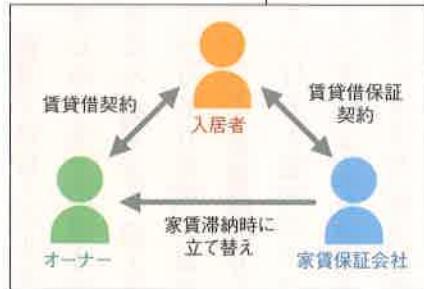
- ② 相手をビジネスパートナーとして考え方等に接する



管理会社の担当者さんは、所有物件の改善点などを一緒に解決していくスタンスで接するようにします。

家賃滞納の対策

- ① 家賃保証会社を活用する



上記のようなシステムの家賃保証を活用するのがベストです。これで金銭的な負担を解消できます。

- ② 自力救済の強制退去を避ける



自力救済（法律上の手続きによらない追い出し行為）の強制退去はNG。借主の物も勝手に処分できません。

- ③ 夜逃げされる危険性にも備える



滞納が続くと夜逃げの危険性も出てきます。残置物の処理などにも対応できる態勢を整えておきましょう。

逆に、入居者様が支払うべき「火災保険金相当額を負担します」などを謳い、初期費用の負担を圧倒的に下げるケースなども見られます。

そして、今はインターネット検索で部屋を決める入居希望者様が多いので、賃貸物件のポータルサイトに掲載する写真は、可能な限り見栄えの良いものになります。

ライバル物件との差別化の対策

- ① アクセントクロスを活用する



部屋一面にアクセントクロスを採用することで雰囲気を変えられます。その際は色や柄が沿っていないよう統一感を持たせることが大切です。

- ③ CGによるステージングを行う



CGによるステージング写真のサービスは、コスパの高い手法です。家具や家電を設置しなくても生活空間がイメージできます。

のにすることも大切です。CGを活用したバーチャルステージング写真のサービスなどを利用するのも良いでしょう。ライバル物件との差別化という点で、アクセントクロスやカッティングシートなどで部屋をリフレッシュするのも手です。

最後に家賃滞納の対策についてですが、現在は入居者様に家賃保証に加入してもらうのが一般的です。注意点としては、家賃保証会社さんによって契約内容（滞納発生後から報告す

るまでの日数規定や保証期間など）が違う点です。その点を十分に確認しておかないと、家賃保証が受けられない可能性があるので気をつけましょう。また、オーナーチェンジ物件を購入した場合、古くから住んでいたり、連帯保証人を付けている入居者様は家賃保証ではなく、連帯保証人を付けていることがあります。このような入居者様に対しては、大家さんが費用を負担してでも、家賃保証への加入を検討した方が良いと思います。

- ② カッティングシートを活用する



ドアや扉などにカッティングシートを貼るのもお勧めです。写真上の床に白のクッションフロア、システムキッチンの扉に赤のカッティングシートを貼った部屋はインパクトがあり、すぐに入居が決まりました。



長期間の借入からハイレバレッジの危険性まで 金融機関から融資を受ける際に注意すべきことは?

**借入額ではなく
返済比率50%以下を
心がけることが大切**

融資では借入の少なさが、必

ずしもリスクの低さではあり

ません。例えば、収入を生まな

い3000万円の自宅の住宅

ローンと、家賃収入から返済し

ていける1億円のアパートロ

ンでは、どちらが安全と言え

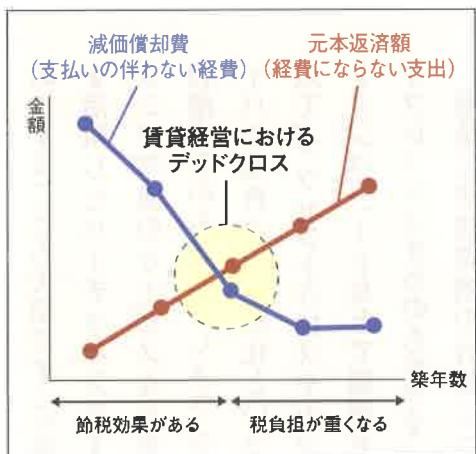
るでしょうか。答えは後者です。

ただし、金融機関から融資を受

けて賃貸経営を行う場合は「返



デッドクロスの概要



一口ローン、ハイレバレッジにつ

いては、低金利も求めるのがベタ

ーですが、すべての希望を叶え

ておくるのが理想です。それを実現できていれば「借入を恐れる必要はない」と思います。

「済比率」は大切です。これは全体の家賃収入に占める、金融機関への返済額の比率になります。目安としては、50%を切つ

るのではなく、融資額、期間、金利のうち何を最優先事項にするか決めておくのが良い

いとも触れておきます。2016年頃にはオーバーローンで購入できる時期もありました

が、これは一時的なもので現在は難しいのが実状です。また、ハイレバレッジよりも大切なのは「どれだけ利益を出しキャッシュフローが得られたか」で

減価償却を行ふと、数年後にデッドクロスになる可能性が出てくるからです。デッドクロスとは、融資を受けて賃貸経営をしている場合に、1年間あたりの元本返済額が減価償却費よりも大きくなる時点のことです。デッドクロスを迎えると、経費よりも税金の支払いが多くなり資金繰りが苦しくなります。対策としては「元金均等返済にする」「新たに物件を購入する」などになります。

6年頃にはオーバーローンで購入できる時期もありました

が、これは一時的なもので現在は難しいのが実状です。また、ハイレバレッジよりも大切なのは「どれだけ利益を出しキャッシュフローが得られたか」で

融資の落し穴に陥らないためのポイント

1	返済比率を50%以下にする
2	融資額、融資期間、金利のなかで最優先事項を決めておく
3	デッドクロス対策を考えておく
4	できるだけ多くキャッシュを手元に残しておく
5	高積算が融資を引ける(価値のある土地)とは限らない
6	フルローンやオーバーローンは時代遅れ
7	借入額ではなくキャッシュフローが重要

情報収集から悪徳業者に騙されないための考え方まで 賃貸経営の初心者が気をつけるべきポイントとは？

自分と同じような
境遇や属性の人から
ノウハウを学ぶ

初心者が何も勉強せずに賃
貸経営に手を出してしまって、
悪徳業者に騙されやすくなり
ます。その最たるもののが、20
18年に発覚した「かぼちゃの
馬車事件」です。この事件では、
不動産業者や銀行に大いに問
題がありました。物件を購入
した人達にも「責任」という言
葉が理解できていないと感じ
ます。理由は物件購入は自己責
任であり、買う前に対象を精査
するのが当たり前だからです。

賃貸経営を実践している大家
さんは、同じように遭わな
いように勉強し行動していま
す。勉強することは非常に大切
で、常に知識はアップデートし
ていかなければいけません。
そのなかで、情報収集もポイ
ントになります。



不動産の販売会社さんはビ
ジネスパートナーですから大
切にしなくてはいけませんが、
大家さんはポジションが違
うことも理解しておく必要が
あります。そのうえで、Win
-Winの関係になるよう努
めるのが良いと思います。最
後にメンターについても触れ
ておきます。メンターを無条件
で信じ込む人もいますが、初心
者が何らかの手法を盲目的に

実状です。そこで情報を見極め
る目を養うためにも、本を読ん
で知識を増やしたり有料のセ
ミナーに参加するなど、ある程
度の時間とコストをかけるべ
きだと思います。ただし、不動
産の販売業者さんのセミナー
には注意も必要です。理由は良
質なセミナーがある反面、悪徳
業者が主催するものも存在す
るからです。

崇拝するのは危険です。そのた
め、自分にある程度の知識を付
けてからメンターを選びまし
ょ。見つける際は「実績があ
ること」に加え「今使えるノウ
ハウを持っていること」も重要
です。そのうえで、自分と同じ
ような境遇や属性で成功して
いる人から学ぶのが良いと思
います。

初心者が落し穴に陥らないためのポイント

1	根拠のない自信や過信を避ける
2	知識を常にアップデートする
3	ネット情報だけに依存しない
4	情報収集や学びに対価を支払う
5	悪徳業者のセミナーに注意する
6	賃貸経営を知らない配偶者や友人への相談はNG
7	メンターを無条件で信じ込まない
8	ゴール(目標)を設定する

サントリーニホテル＆ヴィラズ宮古島が
6月末日まで、オープン記念価格で
宿泊予約受付中です！

沖縄県宮古島に、「サントリーニー ホテル & ヴィラズ 宮古島」が2024年3月にオープンしました。ギリシャのエーゲ海に浮かぶサントリーニ島がモチーフとなつており、太陽の光を浴びて照り映える白い壁、シンボルともいえるブルードームのコントラスト、宮古島の海と空と伊良部大橋の大パノラマとともに、心に残るリゾートステイを満喫することができます。

宮古島をはじめとした日本全国の食材を活用したメニュー展開、環境保護活動（ビーチクリーン、プラスティック削減の取り組みなど）、エコフレンドリーな宿泊プランの提供を通じて、持続可能な開発に貢献されています。サントリーニ ホテル & ヴィラズ 宮古島は、宮古島の価値ある自然を守り、未来へと継承することを目指しております、お客様や地域社会と共に歩んでいく、持続可能な成長を目指しています。

良部島で、今年の夏は、お客様にとつて忘れがたい旅の記憶を作つてみてはいかがでしようか？オープン記念価格でのご宿泊が可能となつています。サントリーニホテル＆ヴィラズ宮古島の公式サイトよりご確認の程よろしくお願ひ申し上げます。



▲サントリーニ ホテル & ヴィラズ 宮古島は、宮古空港から車で約19分。下地島空港から車で約12分の場所にあり周辺の観光にも便利な立地となっています





▲ギリシャのエーゲ海に浮かぶサントリニ島がモチーフとなっており、太陽の光を浴びて照り映える白い壁が美しい



▲客室はラグジュアリーな仕様で、宮古島の海と空と伊良部大橋の大パノラマを満喫することができます



サントリニ ホテル & ヴィラズ 宮古島

SANTORINI HOTEL & VILLAS MIYAKOJIMA

〒906-0502

沖縄県宮古島市伊良部字池間添長山 1052-1

TEL : 0980-79-6541 / FAX : 0980-79-6542

<https://santorini-miyakojima.com>

オープン記念価格でのご予約は
公式サイトからか、お電話にて
お願い致します

▶公式サイト
QRコード



究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第186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。

リスクの高い、新築ワンルームマンションションは 絶対買ってはいけません！

単なる儲け話ではなく

お客様の心豊かな

生活のため

「不動産投資は怖い、アパート経営は危ない」みなさんが不動産投資を考えたときに抱く印象は必ずしも良くありません。それは多くの方が不動産投資に失敗しているからです。

最近ではアパート経営が一種のブームにもなり、予備知識もないまま業者の甘言に乗りアパートを購入したものの、予定していた家賃収入が得られず、塩漬け株のように塩漬けアパートを抱え込み、にっちもさっちもいかないという方の話を耳にします。

もちろんこうした状況を生んだ責任は私たちの業界にあるのかもしれません、どの業界

にも悪徳業者というのは存在します。悪徳業者と言い切ってしまうのは乱暴かもしません。しかし、お客様のことより自分たちの営業成績を優先してしまう、これによって業界自体やアパート経営自体がお客様からの信用を失うことがあつてはならぬ、というのが私たちの考え方です。

私は、もう何年も前からアパート経営をお客様に勧めてきました。そして多くのお客様に「お金持ち大家さん」になって

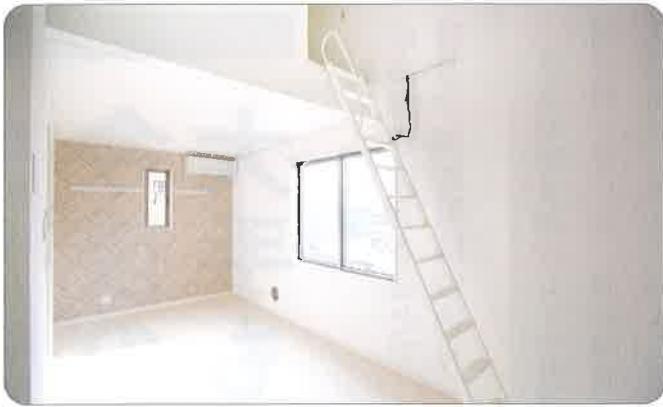
まさに地獄！フルローンで新築ワンルームマンションを購入

いただいています。お客様に寄り添い、お客様にとつてよりよい方法を私たちが用意し、お客様にその通りに投資していただくことで、私たちは信用を勝ち得てきました。



みなさんも出会ったことがあります。そもそも投資物件として新築ワンルームマンションをしきりに勧めてくる業者・営業マンがいます。お客様の中には「新築のワンルームマンションを投資物件としていかがですか」といわれるとカッコいいと思う方もいると思います。それは営業マンのまさに営業トーク、現実は地獄への扉を開く

けたようなものです。確かに新築という言葉は響きもいいし、ワシルームマンションなら投資資金も少なくて済みます。しか



し、そこにはフルローンという落とし穴があります。これは頭金を入れずに物件価格のほぼ全額をローンで返済する「この」とです。公務員やサラリーマンの方なら簡単にローンが組めます。そこが落とし穴になります。

まずは投資資金が少なくて済むということが挙げられます。

なぜ、業者は新築の
ワンルームマンションを
勧めてくるのか？

い業者は要注意！

フルローンで投資物件として新築ワンルームマンションを購入したのはいいが、赤字になってしまい、給与で赤字分を補填してローンを返済しているという方が少なくありません。これでは、本末転倒、心豊かな生活はないのです。自分たちが儲かればそれでいい、お客様がその後どうなろうが考えていないのです。そんな業者は不動産投資のプロではありません。新築ワンルームマンションは絶対買ってはいけません。

フルローンで投資物件として
新築ワンルームマンションを購入したのはいいが、赤字になってしまった、給与で赤字分を補填してローンを返済しているという方が少なくありません。これでは、本末転倒、心豊かな生活を送るどころか、毎日ヒヤヒヤ

いないので。自分たちが儲か
ればそれでいい、お客様がその後
どうなろうが考えていないので
す。そんな業者は不動産投資の
プロではありません。新築ワン
ルームマンションは絶対買って
はいけません。

そういう物件は物件価格自体も高くなりますし、入居者についても若い人が中心で入退去率が激しくなります。当然入退去時には入れ替えの費用が発生しますから、安定した家賃収入は期待できません。それを考えてもフルローンマンションはお勧めしません。多くの業者、営業マンはそういう肝心なことをはつ

心貧しい生活を送ることになります。中には赤字の補填が追い付かず自己破産に追い込まれてしまふケースもあります。こうなつても業者や販売会社は知らんふりです。こんなことを続けていたらアパート経営で豊かな老後なんて夢のまた夢です。結果的にこうした状況にお客様を



(次号へつづく)

きり説明しないのです。「そんなに新築ワンルームマンションを勧めるなら、あなた自身が買ったたらどうですか」と私なら

追い込んでしまった悪徳業者がいる限り、いつまでたっても不動産投資は怖い・危険という印象は拭えないでしょう。

今後の高稼働運営の鍵のひとつ 大手も積極採用の定期借家契約

成長期を迎えることで
普及が進む可能性あり

空室期間を減らして安定経営を続けるには、常に優良な入居者様に住んで頂くことが重要です。その最初の鍵が賃貸借契約の締結になります。

日本の借地借家法は、入居者様の権利が非常に強いのが特徴です。結果的に普通借家契約の場合、家賃滞納が発生しても借主に「支払う意志」がある限り、簡単には追い出せません。そのため、家賃保証に入っていない場合は家賃をもらえない状態が長期間になる確率が高く、仮に追い出されることに成功しても滞納分を

全額回収できる可能性が低いのが実状となっています。

このようなリスクを最小限に抑える方法のひとつとして、定期借家契約の活用があります。更新の概念がない定期借家契約なら期間満了と同時に契約を終了できるため、滞納などのトラブルの長期化が防げ金銭的な損失も抑えられます。ところが2000年に定期借家契約が誕生して24年が経過しているにも関わらず、

前述したような誤解により、定期借家契約の普及は進んでいませんが、この潮目が変わってきたいるように感じます。

理由は、大手の不動産業者が積極的に定期借家契約を採用する傾向が見られるからです。例えば、住友不動産が東京都に新築した賃貸マンションでは、全戸が定期借家契約にな

②更新できないため家賃を下げないと入居が決まらない。

これらは「非再契約型の定期借家契約」にした場合に発生する問題で、家賃滞納や迷惑行為など借主が悪質な契約違反をしない限り再契約でき

る「再契約型の定期借家契約」にすれば問題ありません。定期借家契約の普及は進んでいませんが、この潮目が変わってきたいるように感じます。

つているそうです。さらに、三井不動産レジデンシャルが東京23区内に今年開業した女性向けシェアリング型賃貸レジデンス（三井不動産の旧社宅を賃貸運用していた物件をリノベーション）も、全76戸が定期借家契約（期間2年）です。これらについては「非再契約型」ではなく、問題が起きなければ、期間満了後も再契約できる「再契約型の定期借家契約」です。

以前から大手が取り扱う一部の超高級賃貸マンションでは定期借家契約も存在しますが、私は最近の積極的な採用姿勢によって普及が加速していくのではないかと考えて

①契約満了の期限が来ると住み続けられない。

■定期借家契約の誤解の一例

期限を迎えると住み続けられない



**更新できないため家賃を
下げないと入居が決まらない**



※いずれも「再契約型の定期借家契約」にすれば問題解決に繋がる



浦田 健 /
YouTuber
「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ケーションズ代表理事。公式HPは
<https://www.urataken.com/>

一般的に成長カーブは、導入期（該当サービスや商品が生まれ大手が積極参入してくるまで）、成長期（大手の活発な動きにより大きく伸びる過程）、成熟期（市場に浸透して緩やかな成長となる）、衰落期（ライフサイクルの最終段階）に分かれます。つまり、大手の積極的な採用姿勢は、定期借家契約が浸透していく

シグナルとも考えられるのです。そして、市場への浸透率は導入期7・5%、成長期85%、成熟期7・5%と言うデータもあります。また、導入期、成長期、成熟期の3つは同じ長さ（期間）で続くと分析している統計もあります。

る積極的な採用姿勢が見え始めるまで24年間と考えれば「導入期は24年」と仮定できます。さらに、成長期も24年間続くと予測できます。つまり、定期借家契約のシェアが9割を超えるのは2048年頃ではないか…と想定できるわけです。とはいえ、半分の12年間でも市場浸透率は5割を超えるはずなので「2036年頃には定期借家契約が一般的になつている可能性もある」と考えられます。



なるとは言い切れませんが、大家さんにとってメリットが多い定期借家契約の普及動向を注視し、積極的に所有物件でも採用していくのが満室運営の実現に繋がると思います。

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。

Aさんの相続タイムスケジュール 1か月目

- 父親が亡くなり、相続開始。通夜、葬儀は滞りなく済ませた
役所に死亡届を提出、年金の手続きをした。
金融機関には相続の連絡後、口座を凍結。
- 役所で戸籍関係の書類を入手(出生地には郵便で取り寄せ)
父親の戸籍等は「出生から亡くなるときまで」途切れなく揃えた。
- 金融機関で残高証明書を取得。貸金庫を確認するが遺言はなし

相続人が行うこと

■相続財産・債務の確認に必要な書類

- ・不動産…固定資産税の評価証明書や名寄せ帳、固定資産税納付書の明細でも可
- ・預貯金…残高証明書、預金通帳の写し
- ・有価証券…銘柄と株数の明細
- ・家庭用財産…家具、書画、骨董品等
- ・みなし財産…退職金、生命保険証書等
- ・贈与財産…相続開始前3年以内の贈与財産、相続時精算課税制度を選択した贈与財産
- ・債務…住宅ローンなどの借入金、医療費などの未払い債務、未納の税金、葬式費用

■相続人の確認

戸籍謄本を取得し、相続人の確認をする。他に実子はいないか、認知している場合はないか、養子縁組はしていないかも確認。

早めに把握しましょう

相続財産はどれくらいかを

沖田 豊明
税理士・不動産鑑定士

曾根恵子
相続実務士

■遺言書の有無の確認

貸金庫、自宅の金庫などに公正証書、自筆の遺言書があるか。
公正証書は公証役場にも確認する。



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。「オーダーメード相続プラン」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

注意ポイント

- 葬儀費用 ……通夜、告別式の2日間の費用は相続財産から差し引きできる。領収証のないものもメモすることで引くことができる(お布施、戒名代、お札、など)。香典や香典返しは対象にならない。
- 医療費……亡くなる前のものは準確定申告で使用、相続後は未払い金として相続財産から差し引きできる。
- 家庭用財産……ひとまとめにして「家庭用財産一式」で評価。
- 骨董品…流通価格が評価となる。美術商が作成した「鑑定書」でよい。
- 自筆証書遺言……家庭裁判所で検認を受ける。
法務局に預けていた自筆遺言書は家庭裁判所の検認は不要。
公正証書遺言は家庭裁判所の検認は不要。

円満相続のためには、「見える化」「わかる化」が大切。
相続の際の揉め事は、

- ①コミュニケーションが取れない
 - ②財産を開示しない
 - ③不動産が分けにくい
- 揉めると“絶縁”になることもあるので気をつけてください！



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@tempow.com

担当直通 : 080-4213-8979 【担当:郷内(ごうない)まで】

APAMAN NEWS トピックス

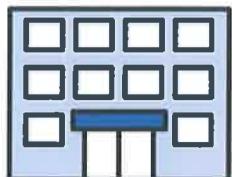
APAMAN NEWS TOPICS

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、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。

■ご加入いただいている「物件」についてのデータ

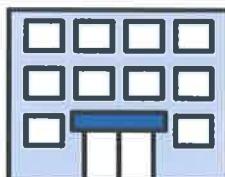
▶ 物件の構造



木造 51%
鉄骨造 13%
RC造 36%

▲木造、非木造の比率はだいたい半々です

▶ 加入時の築年数



20~30年 30%
10年以下 29%
30年超 20%

▲築20年以上の物件が半分以上を占めています

■ご加入中の「オーナー様」についてのデータ

▶ 加入時の年齢



70代 28%
60代 23%
80代 22%

▲将来の事業承継を見据えたケースが多いようです

▶1オーナーさまあたりの加入棟数

3棟以上 41%
1棟 37%
2棟 22%



▲複数保有のオーナー様は、お持ちの物件をまとめて加入されるケースが多いです



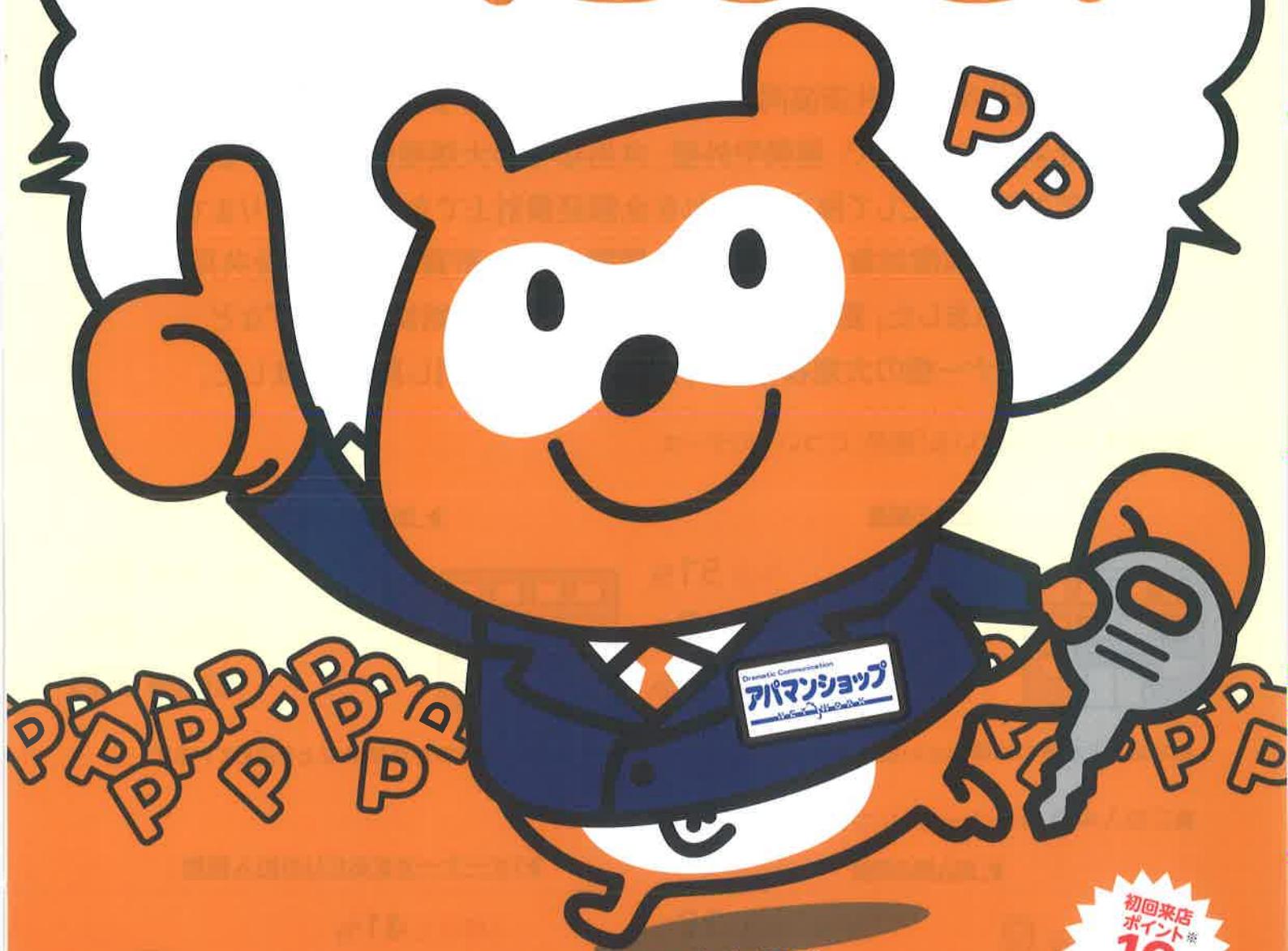
制度や商品に関する最新の情報は、
全国賃貸住宅修繕共済協同組合の
WEBサイトでご確認ください。

Ponta
Point terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

Ponta たまる!
ポイントがたまる!



仲介手数料の
1%たまる!!

たとえば

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

簡易課税制度選択届出済みを失念、ビル建替えで売上急減後トラブルとなつた事例

1はじめに

不動産の賃貸事業を行っている事業者の中には、創業当初に消費

税の簡易課税制度選択届出書を税務署に提出して、消費税の事務負担を軽減しようと想えていた方も少なくはないと思います。ただ業況が上向きで、消費税の本則課税で申告を続けている場合は、簡易課税を提出した昔のこととは忘れがちなものです。しかし消費税では、「忘ること」が税務上、許されないことがあります。今回は消費税のトラブルの実例を紹介します。

2 事案の概要

ご紹介するのは、不動産業者が、ビルの建替え等で課税売上高が3000万円弱となつた基準期間に対応する課税期間について、簡易課税の適用を失念、本則課税の計算でおよそ2500万円もの還付申告をしたところ、税務署から、その課税期間は簡易課税が強制適用されるとしておよそ480万円の追徴を受けた事例です。

簡易課税制度とは、個人は前々年、法人は前々期間（基準期間）の課税売上高が5000万円以下

である場合、課税期間の消費税計算について、「本則課税」とは異なり課税売上高に係る消費税額に、「みなし仕入率」を乗じて納付すべき消費税額を求める方法です。

みなし仕入率は、6つの事業区分ごとに決められており、不動産業は第6種事業で、みなし仕入率は40%とされています。「本則課税」は、課税売上高に係る消費税額から課税仕入れに係る消費税額を控除して納付すべき消費税額を求める方法です。簡易課税は、課税仕入れに係る消費税額を計算せずに済む点で、簡易といえます。ただし、簡易課税を適用するには、適用したい課税期間前に所轄税務署に消費税簡易課税制度選択届出書を提出する必要があります。反対に簡易課税の適用を受けたくない課税期間については、その課税期間が始まる前に消費税簡易課税制度選

択不適用届出書を提出するのがルールです。判決によると、事実の経過は次のとおりです。

①不動産業者は、平成元年に「消費税簡易課税制度選択届出書」を税務署に提出していた。

②平成10年以降、売上が増加（5億円や2億円を超えたことはない）、消費税は「本則課税」で申告していた。

③平成20年頃、経理担当者交代時に売上が下がることが考えられず簡易課税の適用関係に関し引継ぎが行われなかつた。

④課税期間の変更を行い、平成28年2月から平成29年1月の課税期間（問題の基準期間）とし、次に平成29年2月～同年3月31日までを1つの課税期間とし、次の課税期間を平成29年4月1日～平成30年3月31日（平成30年3月期・問題の課税期間）とした。

⑤基準期間中に、不動産業者は本社ビルの建替え等を行い、基準期間の課税売上高が3000万円弱となり5000万円を下回つた。問題の課税期間は、本則課税計算で2500万円ほどの還付申告をしました。

した。
⑥しかし税務署は、平成30年3月期の消費税につき、簡易課税を強制適用し、消費税等約480万円を追徴した。

3 裁判所の判断

東京地裁は、「事業者が事務負担の軽減を重視して簡易課税を選択し、やむを得ない事情がないのに提出期限までに消費税簡易課税制度選択不適用届出書を提出しなかつた結果、ある課税期間の消費税額が、本則課税の場合に比べて予想以上に増加することが後に判明した場合であつても、遡って簡易課税の不適用を選択することができるわけではない」と説示しました。そのうえで、東京地裁は「簡易課税制度選択届出書が提出されていることに気付かなかつたこと」はやむを得ない事情に当たらぬとして納税者の言い分を退けました。建物の建替え等の実行に伴つて、売上高が大幅に減少するなど変動が事前に予測されることあります。その場合には、消費税について再検討・手続きのチエックは入念に行うことが必要です。

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。

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

本気の恋を
お探しのアナタへ

JUNOALL



公式WEB

ジュノール 楽曲

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
いただきます。



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。

・独身証明書・戸籍抄本(謄本不可)

・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



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いたします！

Apaman Shop latest store information



● 2024/5/1 OPEN

上本町店

株式会社タカラコスモス

● 2024/5/1 OPEN

福岡西店

株式会社グリーンルーム



● 2024/5/9 OPEN

二俣川店

株式会社アップル神奈川

● 2024/5/5 OPEN

大和店

株式会社大好き湘南不動産

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。



家主の困ったに答えます！一問一答

毎月のように、家賃を滞納する借家人に対し、退去させたいですが、そのような事はできるのでしょうか？できるのであれば、その方法を教えて頂けますでしょうか？

契約通り家賃を払ってくれない借家人から、滞納分を取り戻す比較的簡単な法手続きとして、少額訴訟と支払督促があります。しかし、毎月のように家賃の入金が遅れたり、何か月分も滞納する借家人には、滞納分の家賃を支払ってもらいたいだけなく、貸家・貸室から出て行ってほしい。それが大家さんの本音でしょう。もちろん、滞納分の家賃が回収できれば、退去・明渡しまで求める必要はないと言

う考えもありますが、滞納が常態化しているような借家人は、次の入居者がすぐ見つかる物件の場合は退去・明渡しを求めるのが安全かと思います。この場合には、借家人に内容証明郵便で、借家契約を解除する旨を通知し、その文言の中に、貸家・貸室からの退去・明渡しと滞納分の家賃全額を支払うよう書いておくのが普通です。

内容証明を受け取った借家人が貸室からの退去・明渡しを拒

否した場合は、正式な裁判を起こし、裁判所から借家人に、明渡しを命ずる判決を出してもらうしか方法はありません。無理矢理追い出すような自力救済は禁止です（違法行為になる）。

このケースは、少額訴訟は使えません。少額訴訟や支払督促は退去・明渡しを求める場合には利用できないのです。借家人が明渡しを拒否したら、大家さんは家賃滞納を理由に借家契約を解除、借家人に退去・明渡しを求める正式裁判を起こし、勝訴判決を取った上で、その確定判決を債務名義として強制執行を申し立てて退去させるしか方法がありません。

借家契約を公正証書で作り、

強制執行認諾約款の特約を付けている場合でも、明渡しを求めるには、正式な裁判を起こしかありません。この強制執行認諾約款とは、公正証書にした契約内容を守らない場合、いきなり強制執行を受けてもかまわないという特約で、契約条項の末尾に「本契約による金銭債務を履行しないときは、ただちに強制執行されても異議がない」などと書かれているのが一般的です。公正証書にないと効力はありませんが、この特約があると、いちいち催告をしなくとも家賃を滞納した借家人の資産の差押えができます。

賃貸借契約をした男性入居者が、一人で住む約束なのに、別の女性と同棲しているようです。約束と違うケースですので、契約を解除する事はできるのでしょうか？アドバイスをお願いいたします。

借家契約では、居住用か業務用か、その使用目的を決め、契約書にその旨を明記するのが普通です。また、居住用の場合は、その賃貸住宅に住むことを認める人数（居住員数または常住人員などという）も明記することがあります。たとえば、契約書に「居住員数1名」と明記すれば、その建物に住めるのは通常、契約した借家人1人で、大家さんの承諾を得ずに、それ以外の人を同居させると契約違反です。

アパートの1室を「居住人員1名」の約束で貸した借家人が、最近になって無断で同棲していることがわかつた場合は、契約違反であることは間違いないません。しかし、居住員数違反は、たとえ無断入居・同居禁止の特約があつても、信頼関係を損なうとして契約を解除し、立退きまで求められる場合は、そう多くないのです。たとえば、そのアパートの貸室が十分2人で暮らせるような広さがあり、他にも夫婦や家族で住んでいる住人がいるような場合、同棲を理由に契約解除することは難しいと思います。裁判になれば、契約解除も立退き請求もまず認められないでしょう。2人で住むのを認めるしかありません。2人で住むのを認める代わりに家賃を上げたり、承諾料を取るなど、金銭的な請求もできません。部屋の構造や面積、隣室との関係から1人しか住めないと、特別な事情がある場合を除けば、大家さんが同居を拒否したり、承諾料を請求するのは権利の乱用で、法律上は許されません。

入居している借家人が、立ち退きの際、室内に借家人が勝手につけた造作を、買い取れと言つてきました。こちらとしては、買い取る義務は無いと思うのですが、どうすればよいでしょうか？

借家人が賃貸住宅を無断で増改築すれば、大家さんは建物の保管義務を怠ったとして、借家人に契約解除と原状回復を求めます。借家人が造作を無断で建物に取り付けた場合も同じです。造作とは、建物に付加されたもので、借家の所有に属します。借家人から買取り請求があれば大家さんは法律上、そのかつ建物の使用に客観的便益を与えるものです。具体例として、借地借家法33条は、畳、建具を上げていますが、この他、クーラーや備付けの食器棚、衛星放送用のアンテナ、バリアフリーのための室内の手すり、ソーラー湯沸かし器など、取外し可能な動産があげられます。借家人が勝手に付けた造作、つまり大家さんの承諾を得ていないものは買い取る義務はありません。造作の買取り価格は、借地法では時価と定めています。



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
キャンペーン実施中

未経験でも
大丈夫!

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▶



AviSpa
FUKUOKA



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



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・フォローお願ひいたします！



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/>

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?

広告 PERFECT ONE

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

パーカークワン
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

No.1

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



写真:イメージ

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}!!

「パーカークワン」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!と肌に乗せた瞬間、シミ・シワを一瞬でカバー^{*1}。あなたも悩みのない^{*1}理想のツヤ肌へ。

シミも、シワも



ポン!



ポン!



ポン!

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



期間限定!
たっぷり!
大増量祭!

広告有効期限:2024年8月31日まで

新登場!
たっぷり!

合計2個でお得!

通常価格5,280円(税込)が
特別価格 4,224円

送料無料

※2色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オーカー)

パーカークワン グロウ&カバークッションファンデーション 通常価格5,280円(税込)
3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オーカー)

※送料は新日本製薬が負担いたします。※お一人さま1回1セット限り
※色はナチュラル、ピンクナチュラル、オーカー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

さらに!
もう1個
増量!

さらに!
詰め替えリフィル
(オールインワンファンデーション)パーカークワン グロウ&
カバークッション ファンデーション用 リフィル(専用パフ付き)

たっぷり
約1~1.5ヶ月分!



■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
7141D



WEB限定
キャンペーン
はこちら

※画面の内容とは
異なります



JTAA
公益社団法人日本通信販売協会会員

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。※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】通常税抜価格合計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】パーカークワン 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、画印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は、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10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・返送手数料はお客様ご負担)。【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点から控えさせていただきます。詳しくはお問い合わせください。【個人情報の取扱い】お客様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。個人情報を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。