

2024
SEPTEMBER

9

アパマンショップ オーナーズ

Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

今までの常識にとられない
物件購入術と
運営の成功法則

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

Oyraa

「言語の壁」を越える

オンデマンド遠隔通訳アプリ「オイラ」



いつでも必要な時に
通訳者とアプリで話せる

対応言語数	153
通訳者	2,500人以上
専門分野数	120以上
対応時間	24時間 365日
利用時間	1分単位で利用可能 初期・月額費用不要

登録は簡単！2ステップですぐに通話者に依頼！

1. まずは、アプリをダウンロード

App Store, Google Play より
アプリ「Oyraa」をダウンロード！

アプリのダウンロードは無料です。

2. 新規会員登録より入力

お名前、Eメールアドレスなどを登録すれば
完了です！



アプリを通して
いつでも通訳者を探ることが
できるようになります

株式会社 Oyraa

〒105-0001
東京都港区虎ノ門 4-1-1 神谷町トラストタワー 23 階
TEL 03-6360-9894

<https://x.com/Oyraa>

<https://www.facebook.com/oyraa>

お問い合わせ

[Web] <https://www.oyraa.com>

[mail] customer.support@oyraa.com

- 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 **今までの常識にとらわれない
物件購入術と
運営の成功法則**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**
第189回 解説／高橋誠一
- 18 **成約率が格段に上がる最強空室対策**
第121回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負資産対策**
第9回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**
第151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

米国Santa Clara Universityを卒業 企業経営と日本の課題に貢献したい

一 編集長

大村社長は、50歳から勉強を始め、早稲田大学大学院を卒業されました。早稲田大学大学院では優秀論文賞を受賞し、その後、社会の発展に多大な貢献をした卒業生として、表彰を受賞されています。

その後、約2年間、アメリカの名門大学、「Santa Clara University」(注1)のエグゼクティブMBAで学び、同大学院を卒業されています(下記写真)。



さらに、今般9月1日からスタンフォード大学 APARC Visiting Scholar として日本の最重要課題である少子化問題の研究をされます。

1日に7~8時間勉強や研究をしていると伺っています。なぜ、それほど学ばれるの

でしょうか。

一 大村

私が大学で学ぶ理由は、経営には学術的な根拠が必要と思うからです。もちろん毎日一生懸命働くことは最も重要なことですが、実務に学術的根拠が加わることで企業はさらに発展することが出来ると思うのです。

世界経済を席卷する企業の多くはシリコンバレーから生まれており、同地域の大学で学ぶことは世界一流の経営を学ぶことに繋がります。クラスで学ぶケーススタディの説明は論拠にあふれており、定期的に同企業の幹部が授業内で指導してください、実際に起ったケースとして学ぶことが出来ます。サンタクララ大学は指導の質が高いだけでなく、先生方の指導の熱量が高い事にも驚かされました。

(注1) ウィキペディアより

Santa Clara University のエグゼクティブMBA

2010年のU.S. News & World Report の評価では、パートタイムMBAプログラムとして全米10位、エグゼクティブMBAプログラムとして全米15位である



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、エグゼクティブMBAを卒業。2024年9月からはスタンフォード大学にて少子化問題の研究に取り組む

賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

問合せが増えた 条件や設備とは？

アットホームが「不動産のプロに聞いた！」2024年上半期問合せが増えた条件・設備「賃貸編」ランキングの結果を発表しました。これによりますと、条件編の1位は「毎月の家賃を下げたい」で、注目なのが「ペット可物件に引っ越したい」(4位)、「今より平米数を広くしたい」(5位)などが上位に入っている点です。また、設備編の1位は「インターネット接続料無料」で、2位「宅配ボックス」、3位「モニター付きインターホン」となっています。



平均募集家賃は 上昇傾向が継続

アットホームが「2024年6月の全国主要都市の賃貸マンション・アパートの募集家賃動向」を発表しました。これによりますと、賃貸マンションの平均募集家賃は、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、札幌市、名古屋市、京都市、大阪市、福岡市の9エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。面積帯別の前年同月比の上昇率トップは、30㎡以下(シングル向き)⇨千葉県(平均家賃6万5618円)、30〜50㎡(ダブル向き)⇨東京23区(同15万892円)、50〜70㎡(ファミリー向き)⇨札幌市(同8万8989円)。一方、賃貸アパートの上昇率トップは、30㎡以下(シングル向き)⇨大阪市(同5万9447円)、30〜50㎡(ダブル向き)⇨仙台市(同6万3535円)、50〜70㎡以下(ファミリー向き)⇨大阪市(同12万4512円)となっています。

中古マンションの 7月の価格動向

ライフフルホームズプレスが2024年7月版のマーケットレポートを公開しました。これによりますと、7月のファミリー向きの中古マンションの平均価格は東京23区で6492万円となっています。これは2021年2月の計測開始以降、過去最高でした。その一方で、首都圏外では下落傾向です。また、近畿圏ではシングル向きの中古マンションの平均価格が上昇。前年からの上昇率は過去最大(前年比119%)で2140万円となっています。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

スタイリッシュなステンレス製の洗面ボウル



凹凸の少ない形状で、素材感を活かしたスタイリッシュな洗面空間を実現するのが『インダスター洗面』です。前面に傾斜を付けることで身体が近付けられるなど実用性の高さも魅力。洗面ボウル本体と壁固定用のブラケットを一体化させることで施工性も向上しています。サイズは幅 400、600mm の 2 種類で、ホワイトとブラックの 2 色を用意。部屋をブルックリン風に仕上げたい時などにお勧めです。価格は 4 万 9,800 円/台～○サンワカンパニー / <https://www.sanwacompany.co.jp/shop/>

高齢者の転倒に配慮した画期的な床材

転倒時の衝撃を吸収するフローリングが『衝撃吸収フロー クラウドステージ』です。衝撃吸収層により通常のフローリングと比較し衝撃荷重を約 50% 低減。歩行時に体重がかかっても凹みが少ない点も魅力です。床材表面に汚れを拭き取りやすい塩ビ製シートを採用し抗ウイルス加工も施されています。転倒の不安に配慮しており、高齢者向け物件を手掛ける際にお勧めです。価格は要問合せ（部屋の大きさや形状で変動）○パナソニックハウジングソリューションズ / <https://panasonic.co.jp/phs/>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

GAP (Global Acceleration Program 推進協会)

APAMANグループでは、GAP (Global Acceleration Program 推進協会) を推進しております。GAPは世界一の会員数を目指しています。

8月にオープンしたシリコンバレー (Palo Alto) の拠点をはじめ、世界50カ国、スタートアップ会員10万社、大手企業会員1,000社を目標とし、理事には著名大学アカデミアやシリコンバレーの著名経営者に就任頂く予定です。会員の中には、AIを含む最先端の技術やビジネスモデルを有する企業も多く、本部は圧倒的な生産性や価格競争力を有する商品またはサービスをアパマンショップとして活用できるよう準備してまいります。



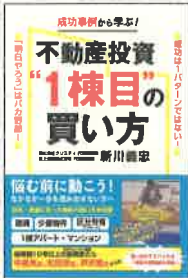


新川義忠

株式会社クリスティ代表取締役、富士企画株式会社代表取締役。現在まで約5,000件の物件売買に関わる。大家さん目線での手腕が話題となり、テレビやラジオ番組などにも出演。幅広いジャンルで活躍中だ。

今までの常識にとらわれない 物件購入術と 運営の 成功法則

今から1棟目を
入手して資産を
増やせる！



成功事例から学ぶ!

不動産投資

“1棟目”の買い方

賃貸経営の初心者の方が成功するために必要なノウハウについて、事例を交えながら分かりやすく解説した一冊。○著者：新川義忠○発行：こま書房新社○定価：1,870円(税込)



利回り、物件の立地、築年数など従来の賃貸経営において、重要視されてきたポイントを視点を変えて考えていく…今回は、そんな常識を覆す手法で収益を上げるノウハウについてご紹介します。

収支バランスが重要！
重要な判断材料は
イールドギャップ

賃貸経営には様々な手法があります。従来からの常識や定説にとらわれ過ぎるとチャンスを見逃したり上手いかないケースが出てきます。特に、物件購入においては次のような点を見直すと新たな成功への道が開けてきます。

①利回りⅡこれから賃貸経営を始めようと考えている人が最初の物件を探す際、利回りにこだわり過ぎる傾向が強いと感じます。しかし、利回りは判断基準のひとつではありません。希望より低くても「土地が広く資産価値が高い」「近隣が発展しており賃貸需要が手堅い」など、優良物件を見極める基準は数多くあります。そのため、例えば「利回り10%以上を購入したい」と思っているでも「8%以上から」など、低めから

今までの常識を打ち破る成功の秘訣

① 利回りにとらわれない



利回りだけが高くても成功できるとは限りません。一般的に利回りが高いほど、入居決めなどのリスクも上がります。また、10%の利回りで借入金利5%の場合と、7%の利回りで借入金利1%では後者の方が正解です。やはり、様々な角度からの検証が必要です。

② 物件の大小にとらわれない



賃貸物件には、区分所有、戸建て、一棟アパート&マンションなど様々なタイプがあります。それぞれにメリットとデメリットがあるため、物件の大小だけで判断するのは効果的ではありません。

③ 立地(東京23区、駅近、駐車場、整形地)にとらわれない



東京23区と近隣県では収益性に大きな違いがないケースも多いと思います。また、駅から遠い立地や旗竿地などの物件は安価に購入できますし、駐車場の有無も近くに月極があれば問題ありません。

④ 築年数にとらわれない ⑤ 融資額(金利)にとらわれない



法定耐用年数を超えた築古でも、融資額や金利だけでなく、返済安価に入手できればお宝物件になる可能性があります。



融資額や金利だけでなく、返済比率やイールドギャップを精査することが重要です。

探した方が良い物件に巡りあえるチャンスが多くなります。
② 物件の大小に購入できる範囲で物件を探すことも大切です。例えば、融資を受けてレバレッジを利かせ一棟物件を入手するのも良いと思います。しかし、正解はそれだけではありません。安価な中古の区分所有や戸建てを現金購入し、成功している人も多くいます。
③ 立地に「東京23区が良い」「駅近が良い」「地方は駐車場がな

いとNG」「整形地や角地が理想的」などの定説があります。しかし、これらも絶対条件ではありません。例えば、埼玉県の
大宮駅近くのワンルームと徒歩20分の同程度の部屋では、家賃が1万円ぐらいしか変わらないケースがあります。駅から離れるほど物件を安価に入手できるうえに、徒歩20分の場所でもバスが使える地域があり、自転車を利用すれば思ったほど不便でもないので入居決めも

問題ありません。その結果、駅から遠い物件が高収益をもたらしてくれるわけです。また、駐車場に關しても物件に無い時は、近隣で月極を借りられれば問題ありません。
④ 築年数に法定耐用年数を超えていても融資してくれる金融機関を見つければ、購入できる物件の間口が広がります。例えば、築47年のマンションも、メンテナンスされていければ入居決めも可能です。

⑤ 融資額(金利)にフルローンやオーバーローンにとらわれるのも、返済比率が高くなるため得策ではありません。大切なのは収支のバランスが合っていることです。金利も低い方が良いですが重要なのは「購入物件の利回りと融資金利との差(イールドギャップ)」になります。そのため、高金利でしか融資を受けられない場合は、利回りが高い物件を入手するのが成功ポイントになります。

1 短期退去が少なく売却などもしやすい戸建て物件で資産を築いていくための戦略とは？

一番重要なのは
修繕の見極めと
コントロール

戸建てのメリットは築古など安価な物件が多く現金入手がしやすい点と、ファミリー向けが中心のため、短期退去が少ないことです。また、戸建てを好むファミリー層は交通の利便性に加え、環境を重視する傾向があるため「近くに学校やスーパー、病院などがあるか」が入居率に関係してきます。さらに、騒音に対する近隣からのクレームが少ない点や共用部の管理や清掃が必要ないのも強みです。また、出口においても入居者様がいる状態でオーナーチェンジ物件として売却できますし、空室であれば一般の方にマイホーム用で売れることも魅力と言えます。

実際に、物件を探す際は最初



中古戸建てにおいて、修繕費用が高いのが水まわりです。特に配管などに問題がある時は金額が嵩みます。家の傾きや雨漏りなども高リスクです。



賃貸経営の初心者はリフォームに完璧を求める傾向が強く、修繕し過ぎて予算を大きく上回ってしまうケースも多いため注意が必要です。

にインターネット検索を行い、その後に業者さんへ問い合わせる形になります。ただし、戸建ては貸し家としての絶対数が少ないため収益物件のサイトに加え、一般ユーザー向けの中古住宅や古家付き土地から探すのも手です。そして、収益性、賃貸需要、家賃相場なども自分で調査する必要があります。家賃相場を調べる際は、大手の賃貸情報のポータルサイトを活用します。この時の注

意点は、大抵の賃貸情報サイトにおいて「新築の単価も含まれた状態で相場家賃が算出されていること」です。新築の家賃は高いため、相場を押し上げる形になっているわけです。そのため、戸建ての家賃相場は平均値を見るのではなく、築年数や平米数、駅からの距離などについて物件個別でチェックする必要があります。なかには、近隣に戸建てのライバルが存在せず比較が難しいケースもあります。競合不在により高めの家賃が取

れたり、入居率が良くなる可能性があるからです。さらに戸建ては、例えば築古で駅から遠くても「庭が広く駐車場を2台分確保できる」など、物件ごとの特徴が出やすいのもポイントです。そのため、強みと弱みを客観的に判断し、周辺と比較して「どのくらいの家賃なら入居が決まりそうか」検討することが大切です。

最後に、運営で成功するためのポイントについても触れておきます。一番重要なのは修繕の見極めとコントロールです。費用を抑えるためDIYでリフォームを行っている大家さんもありますが、知識や経験があるのはもちろんのこと、自分で実践できない箇所は外注するなど周囲の協力を得ています。DIYは、この点を鑑みることが大切です。

2

築古が好立地にあることが多いメリットを生かす 区分所有で資産を築いていくための戦略とは？

ファミリー向けで立地の良い物件が高収益を実現しやすい

一棟マンションのなかの1室だけを購入し運営する区分所有には、様々な種類があります。大きく分けると単身者向けとファミリー向けがあり、さらに収益系、マイホーム系などに分類できます。収益系の区分所有は、単身者向けが多く間取りはワンルームなどが中心です。なかでも新築のワンルームは収益性が低いため、お勧めできません。サブリースなども含め、節税目的以外では手を出さないのが得策です。



新築の単身者向けワンルームの区分所有は、収益性が悪くお勧めできません。サブリースなども含め、節税目的以外では手を出さないのが得策です。



区分所有では、マイホーム用に売られているファミリー向けを中古で購入し賃貸運用するのがお勧めです。マーケットが成熟しているのも魅力です。

ません。理由は、販売価格が中古に比べ圧倒的に割高で、キャッシュフローが出にくいからです。しかも新築ワンルームは、よほどの好立地でない限り経年により価格が下落します。家賃収入が入っても数千円という場合も珍しくありませんし、月々数千円から1万円程度マイナスになるケースも存在します。このように収益性が悪いにも関わらず購入者がいるのは、節税対策になるからです。つまり、節税以外では実践

すべきではありません。

一方、区分所有でもファミリー向けは、マイホーム用に売られている物件を中古で購入し賃貸運用するケースが多くなります。この場合、戸建てと似た特徴になります。注目すべきポイントとしては「築古ほど好立地にある物件が多い傾向」が挙げられます。立地が良ければ入居率は高くなりやすいですし、家賃も下落しにくいメリットが生まれます。つまり「立地が良い築古の区分所有を安価に手に入れ高稼働を実現するプラン」が可能なのです。運営面で気を付けるべき点としては、これは戸建てと同じですが「退去が発生すると家賃収入がゼロになること」です。また、空室期間も管理費や修繕積立金などのランニングコストがかかります。管理費は建物

の維持のための費用で、常駐の管理人がいれば、その人件費も含まれます。ほかにも、消防機器の定期点検や建物共用部の掃除、電球交換などの費用が必要で、一方、修繕積立金は屋上防水や外壁塗装など大規模修繕のための貯蓄で、中古では購入時に前オーナーが積み立てた資金も引き継ぎます。この大規模修繕の積立金が貯まっているかもポイントですが、50戸以上あるマンションの場合にはそれなりに貯蓄されているケースが多いと思います。とはいえ、貯まっていないう物件がすべてNGとは言い切れません。なかには、計画通りに大規模修繕を実施した直後のタイミングもあるからです。そのため「何時どのような修繕を行っているか」修繕履歴を確認することが大切です。

レバレッジを上手に活用し修繕費のリスクも軽減する 一棟物件で資産を築いていくための戦略とは？

様々な場面において
スケールメリットを
最大限に生かす

住居系の一棟物件のメリットはレバレッジをかけやすいことです。同じ自己資金でも融資を活用すれば投資効率が良くなります。例えば、300万円と同額の戸建てを購入した場合、レバレッジは1倍です。しかし、300万円で3000万円の物件が購入できればレバレッジは10倍になります。さらに利回り12%、金利2%と仮定すれば「10%÷3000万円」が年間の収益です。管理費や修繕費、税金などを家賃収入の50%としても150万円は手元に残ります。この手残り（キャッシュフロー）をレバレッジをかけて得るのが賃貸経営の王道だと思えます。また、一棟物件なら空室に対してリスクへ



一棟物件の場合は、無料インターネット、宅配ボックス、防犯カメラといった人気設備の導入を検討するなど空室対策の幅も広がります。



地震や水害などの自然災害や事件・事故のリスクを軽減したい場合は、複数の場所に複数の物件を所有するのがベストです。

ツジも可能です。所有物件で1室退去が発生しても15室あれば1/15の空室率になります。部屋数が多くなるほどリスクは減るわけです。さらに、物件の規模にもよりますが修繕もスケールメリットがあります。例えば、100戸以上を所有する大家さんと、年間を通じ業者さんにリフォームを発注していれば、割安で施工してもらえる可能性が高くなります。一方、デメリットとしては退去が一気に発生した場合に、修

繕費が高額になる可能性があることです。この時に資金がなければ、空室を抱えたまま融資の返済を支払い続ける状況に陥ります。そんなリスクを回避するためにも、空室がまとまって発生した際は各部屋を迅速に精査します。そして、簡易な修繕や掃除だけで貸し出せる部屋の原状回復をスピーディーに行うのです。反対に修繕費が高くなりそうな部屋は、キャッシュフローを貯めてから動くのも手です。

最後に、災害や事故のリスクについても触れておきます。例えば、東京のほかにも4つの地方エリアに区分所有がある大家さんと、東京に一棟物件（5戸）を所有する人は同じ5室のオーナーです。しかし、仮に首都直下型地震が起きて東京に壊滅的な被害が出たら、前者は1/5のダメージで済みますが、後者はすべてに被害が及びます。これは災害だけでなく、自殺や事件、入居者トラブルなどの発生でも同じです。リスク分散という観点では、種別に関係なく複数の場所で複数の物件を所有するのがベストです。とはいえ、エリアを絞リドミナント戦略で進めた方が管理がしやすいメリットもあります。そのためリスクと効率については、ケースバイケースで考える必要があると思えます。



4

物件種別ごとに対策を練り、タイミングを見極める 先を見据え手順を考えておきたい所有物件の出口とは？

売却価格は指値される
ことを視野に入れ
上乘せして決定

出口戦略では、売却した際に「どれだけ利益を確保できるか」が重要です。手法は物件種別で変わってきます。

■戸建て⇨最初に収益物件とマイホーム向けのどちらが高く売れるか検討します。収益物件として売却する際は、賃料を可能な限り上げ高利回りに仕上げ、マイホーム向けは周辺環境の良さなどが鍵になります。

■区分所有⇨基本は戸建てと同じです。単身者向けは利回り基準のオーナーチェンジで、ファミリータイプはマイホーム向けとしても売却可能です。

■一棟物件⇨最近の融資が厳しい市況でニーズがあるのが「金融機関の評価が出やすい土地値の高い物件」です。建物に



売却のタイミングを見極める際のポイント

- 1 建物の状態 (大規模修繕の有無など)
- 2 譲渡税 (長期譲渡になるか)
- 3 減価償却 (終了のタイミング)
- 4 市況の変化 (物件価格の上昇時)
- 5 環境の変化 (大学や工場などの移転によるニーズの減少など)

関して、重視されるのは入居率で空室が多いと売れにくくなります。できるだけ高い家賃で満室にするのが理想的です。以上を踏まえ、次のような売却タイミングを見極めます。

①建物の状態⇨大規模修繕がポイントになります。必要なコストと実施後に得られる家賃などを計算して「所有し続けるのが良いか」「売却が得策か」検討します。

②譲渡税⇨所有期間で税額が変わります。5年以下(短期譲渡)は約40%、5年超え(長期譲渡)は約20%なので後者で売却を検討します。

③減価償却⇨減価償却が終了する時期に売却を検討します。このタイミングで資産を入れ替えるのも手です。

④市況の変化⇨物件価格が上昇している局面を狙います。

⑤環境の変化⇨例えば、近隣に

大学や工場があり移転が決まったタイミングなどです。賃貸需要の低下で今まで通りの収益が期待できなくなる可能性もあるため「空室が増える前に売り抜く」という考え方になります。今後の家賃下落などを含め、賃貸経営を継続できるか試算し売却も検討します。ほかにも金融機関の決算月に合わせるとも有効です。融資のノルマがあるため、買主への貸し出しが積極的になります。具体的には、9月と3月です。この月の融資実行を目指すなら、8月や2月から売却準備を行います。なお、売却価格については指値をされても対応できるように、交渉される分を上乘せ(3000万円で売りたい時は3180万円・利回り8%に設定するなど)しておくのが良いと思います。

融資の返済方法や全空物件の再生など 新川さんが型破りな手法で運営する物件の成功事例

傷みの激しかった物件を巧みな修繕で人気物件に見事再生

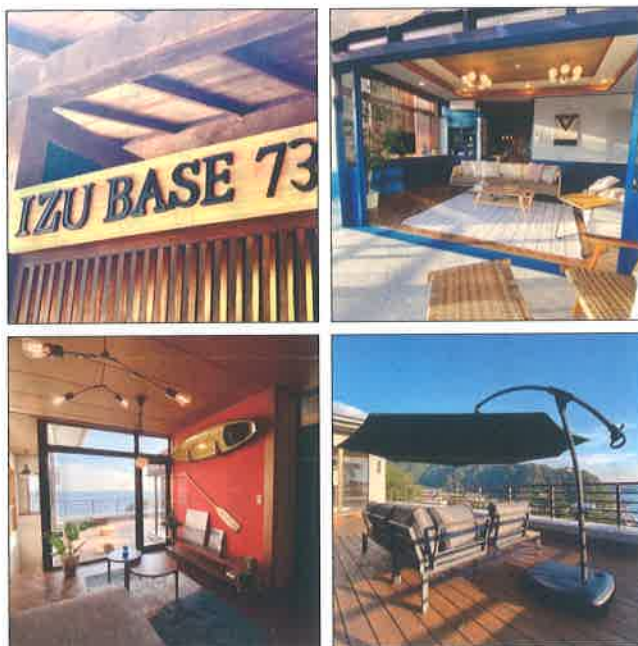
ここでは、私が所有し運営しているなかでも個性的な2つの物件をご紹介します。まずは、千葉県のある2棟のアパートです。これは同じ市内にあり、ほぼ同時期に購入しました。どちらも全空でボロボ

全空をリフォームで蘇らせた 千葉県九十九里町の2棟のアパート



地元の管理会社さんから「もうこの物件で入居を決めるのは無理です」と匙を投げられていたアパート2棟を数百万円で入手。資金をかけてリフォームを行い人気物件に仕上げました。

戸建てを貸別荘として再生した 静岡県伊豆市の物件



建物自体は海に面して景観が良く立派でしたが、放置されていたため傷みが激しく雨漏りもありました。「所有していても大変だからいらない」という理由で安価で入手。オシャレなサーファー向けの貸別荘として蘇らせました。

口だったので費用をかけてリフォームしています。元々は地元の管理会社さんから「運営が無理なので、いくらでもよいから買って欲しい」と言われた物件です。そのため2棟とも、数百万円で購入しました。

全空の原因は、お客様が住んでいないため前オーナーは資金をかけられず放置状態になっていたので。階段は両方も朽ち、窓も割れていたのを再生し、最終的には地元の業者さんが満室にしてくれました。このような物件は結果的に利回りが高くなりますが、初心者には難しいと思います。

続いて、静岡県伊豆市の戸建てを貸別荘として再生した事例になります。元々は、建設会社の社長さんが別荘として使用。持ち主の方から相続人が受け取ったものを購入しました。建物の造りは立派でしたが、しばらく放置されていたため潮風でボロボロで雨漏りもありましたが、安価でリフォームを実施。現在は大人気の貸別荘となり、おおよそですが年間1000万円の売上があります。



賃貸経営と巡り合い、わずか数年で約3億円の収益物件を購入。30歳そこそこで会社を辞め経済的自由を実現。セルフリフォームでの物件再生に定評がある。現在はアパート6棟、マンション1棟、戸建て6戸を所有。

年収400万円からFIRE! 巧みなDIYで物件を再生

松田 淳さん

私は直近では、埼玉県川口市安行領根岸にある5DKの戸建てを330万円で購入しています。家賃は8万4,000円です。壁紙などのDIYは自分でもできるのですが、今回はプロに頼みました。理由は最近では市販の壁紙の値段が4割ほど上がっているため、以前と比べ業者さんにお任せするのと価格差がなくなっているからです。そのため、壁紙の貼り替えなど時間がかかるものは外注するのも手だと思います。

区分所有を堅実に増やして 現在60室を運営する!

芦沢 晃さん

私は物件を購入する時は自分の手法に合っている選び方をします。購入価格の元を10年ぐらいかけて家賃だけで回収し、その後も貸し続けるスタイルです。そのため、これに合うものを探します。結果的に自然と利回り10%以上になるため、東京23区の山手線の内側は買えません。例えば、山手線の外側周辺で家賃5万円、500万円程度で入手できる区分所有などをリフォームで再生するのがターゲットとなります。



これまで地方の利回りが高い物件を中心に購入してきました。



地方高利回りの 築古アパートで規模を拡大!

中島 亮さん

私は会社員15年目に賃貸経営を開始し、その後6年間で10棟(93戸)を購入して退職しました。現在は40棟(405戸)を運営しています。私は所有物件を増やすには「地方に行くしかない」と考えています。賃貸経営の手法は様々ですが、地方の築古でキャッシュを生んで運用益で稼ぐのを中心に行っているため、都心では実現するのが難しいからです。都心は転売益を重視する形になると思います。

築古アパートの再生も数多く手がけています。その際は、リフォーム業者さんとの信頼関係が重要になってきます。



究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第189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。

サブリース（家賃保証）を活用することで、安定した賃貸経営が可能に

**投入した自己資金に対し
手許に幾ら入るかが、
自己資金運用利回り**

私たちがお勧めする「お金持ち大家さん」に欠かせないのがサブリース（家賃保証）です。毎月の家賃収入を保証するということですが、これが正しく機能しないと「お金持ち大家さん」にはなれませし、普通のアパート投資も機能しません。私たちがお客様にお話する利回りはすべてサブリース付きの利回りです。

このサブリースに関しては近年ニュースでも取り上げられ社会問題になったこともあります。この問題は、サブリース会社（不動産管理会社）が、オーナーに保証していた賃料の支払を停止し、ローンを支払えなく

なったオーナーが関係各所に相談したことからその実態が表面化しました。要はそのサブリース会社がしっかり管理していないと、最後はオーナーにそのツケが回ってくるというものです。私たちのサブリースは私たちの会社がやっています。つまり、不動産の管理も私たちがやって



いますから、オーナーさんは安心して「お金持ち大家さん」でいられるのです。

ここで簡単にご説明しましょう。私たちは物件の利回りに対して必ずサブリース利回りと自己資金運用利回りをお出ししています。「お金持ち大家さん」を始めるにあたって大切なはこの二つの数字と借入金の金利の3つです。「サブリース利回り」は、保証された家賃収入から経費を差し引いた手取り金額（年額）を購入価格で割って算出した利回りのことです。例えば8000万円の物件から毎年480万円の手取りの保証をされた家賃収入があるなら、サブリース利回りは6%です。

「自己資金運用利回り」というのは、投入した自己資金に対



して手許にいくら入ってくるかを「%」で示したものです。8000万円の物件のうち、2000万円が自己資金で家賃収入から借入金の返済を引いた金額が年額200万円であったとすると、自己資金運用利回りは10%ということになります。

「自己資金運用利回り」は、投資の世界でいう「ROE（投資収益率）」に相当し投資効率の高さを示します。これが高い

れば高いほど投資したお金が次々とお金を生んでいる状態であることがわかります。私たちは、少なくとも購入費総額の3割以上を自己資金にするようにお客様にお勧めしています

物件を素人が 目利きすることは ほぼ不可能

私たちがお勧めするのは新築

物件と中古物件です。「お金持ち大家さん」で成功する秘訣は満室の続く、利回りの高い物件を所有することです。私たちがお勧めしている物件の平均利回りは6〜7%です。とにかく安心できる物件を選ぶことがカギになります。ところで、物件を素人が目利きすることはほぼ不可能です。物件の家賃をいくらにしたらいいかは、管理会社が入居を保証してくれます。そういう物件を紹介できるのも、我々がプロだからこそです。物件の簡単な見極めのポイントは次の3つになります。

① 東京23区か神奈川県なら横浜
以東、埼玉県なら大宮、上尾
以南、千葉県なら柏・松戸以
西のエリア

② 立地が駅から最大でも徒歩
15分以内

③ 入居者が魅力的と感じる物件



これは単身者を想定した条件ですが、ここから外れると厳しくなります。物件の対象者によつては別の条件も付きますが、そういったことは不動産のプロの私たちにお任せください。

入居審査で騙されないように注意 属性偽装のアリバイ会社とは？

**本人と勤務先の話に
整合性があるかチェック**

みなさんは地産師詐欺をご存知でしょうか。これは不動産の所有者になりすまして、詐欺のターゲットである買主（デベロッパー）に不動産を購入させて、売買代金を騙し取る行為です。記憶に新しいところでは、少し前に大手デベロッパーの積水ハウスさんが騙された事件が話題になりました。

です。例えば、入居審査にも危険が潜んでいます。優良な入居者様に長く住んで頂くことが空室対策の大前提ですが、

これを實現するには優良な人を見出さなければいけません。そこで入居審査では職業、収入、人間性などを精査して、

という存在です。アリバイ会社の手口には次のようなものがあります。

できるだけ属性の良い人と契約するのが鉄則といえます。結果として、一般的に夜の商売の方やフリーター、あるいは無職などの場合は入居審査で落ちやすくなるわけです。

①会社を作って法人登記を行い、依頼者が該当会社に在籍していることにする。
②在籍確認の連絡があった場合に対応する。
③給与明細、収入証明、源泉徴収票、雇用証明、名刺、社員証などを偽造する。

の行為は詐欺罪に該当するためホームページには電話番号だけが記載され、会社名や住所は出ていません。百歩譲って偽造による審査で入居した方でも、きちんと家賃を支払って普通に住んでもらえるのであれば良いのかも知れません。しかし、アリバイ会社を利用するような人ほど入居後に問題を起こすケースが多いと感じます。お恥ずかしい話ですが、過去に私のアパートにも詐欺グループが入居したことがあり、その時も本人確認の免許証や在籍確認などは偽造されていました。入居直後から家賃滞納が始まり、彼らが夜逃げするま

実は、このような詐欺行為は不動産の売買だけで起こる対岸の火事ではなく、賃貸経営を行う大家さんも騙される可能性があるため注意が必要

このような属性が低いと言われる人達が入居審査に通りやすくするため、収入や雇用形態、勤務先などを偽装するのが「賃貸のアリバイ会社」

■アリバイ会社の詐欺に遭わないための対策の一例

大家さんが直接入居希望者様に会って面接を行う



給与の振込口座を確認し預金通帳のコピーを取る



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21万人の人気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urataken.com

で約半年間分の家賃を取り損ねた経験があります。最近は、保証会社ですらアリバイ会社に騙されることがあるようなので、本当に注意が必要です。それでは、アリバイ会社による身元偽装を見抜くには、どうすれば良いのでしょうか。まずは、大家さん自らが入居希望者様と会って面接をすることが重要だと思います。直接本人と話をして「どのような仕事をしているか」「具体的な業務内容は何か」などを詳細に聞いていきます。

そのうえで勤務先へ在籍確認をする際も、会社に対して業務内容を具体的に聞いていくのです。会社と本人の話を照合し、整合性が取れなければ「アリバイ会社を利用していい可能性が高い」と思います。手間にはなりませんが実践すること、審査におけるアリバイ会社と悪徳な入居希望者による詐欺行為を未然に防げる確率が上がります。さらに、入居希望者の話がよほど怪しいと感じた場合は、給与の振込口座を確認させてもらった

り預金通帳の原本のコピーを取らせてもらうなど、多方面から対策すべきです。そうしないと後々大変なことに巻き込まれる可能性も出てきます。最後に、入居審査の面接で「相手が嘘をついているか」を見抜くためのポイントについても触れておきます。それは「相手の目線を見ること」です。質問をした時に目線が右上（こちらから見ると左上）に動いた場合は、心理学などで「嘘を考えている時」という説があります。これも



覚えておくと役に立つかも知れません。みなさんも、アリバイ会社の詐欺に遭わないように気を付けましょう。

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。

Aさんの相続タイムスケジュール 6か月目

■ 相続チーム (相続実務士、税理士、不動産鑑定士) の第1回 打ち合わせ

- ・ 相続人：Aさん、妹2人(母親と弟は都合で欠席)
- ・ 相続チーム：相続実務士3名、税理士2名、不動産鑑定士1名。業務委託契約の締結。
- ・ 不動産の現地調査の資料と今後のスケジュールの説明を受けた。

■ 財産の確認に必要な書類の収集

- ・ 父親の預金より母親名義や子供名義の預金があることが気になっており、精査することになった。

専門家の実務

■ 相続実務士

- ・ 現地調査前に、当日の資料とスケジュールを作成する。
- ・ 相続コーディネートの業務委託契約をし、業務をスタートさせる。

■ 税理士 不動産鑑定士

- ・ 税理士、不動産鑑定士と業務委託契約を締結し、業務をスタートさせる。

■ 全員

- ・ 不動産の現地調査では、全部の不動産について、利用状況、道路との関係、地形、現地と公図の差異、特殊事情の有無を確認し、評価の仕方などを打ち合わせする。

【財産の調査】不動産調査で
相続税額が変わる！

沖田豊明

税理士・不動産鑑定士

曾根恵子

相続実務士



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

■ 全員

- ・測量をしたほうがいい土地も見極めて、現況測量図や利用区分図などの作成を検討する。
- ・役所、関係各所の調査を行う。

注意ポイント

- 土地評価で相続税額が大きく変わるため、現地調査が重要になる。
- 家族名義の預金は税務調査を視野に入れ、相続財産として加算する。
- 通帳で預金口座の入出金を確認するため3～5年分の通帳が必要になる。
- 不動産の謄本にて、所有者だけでなく、共有者の共有割合を確認する。

■ 不動産鑑定士による鑑定評価

- ①相続財産の時価評価
- ②不動産の売買・交換（等価交換）
- ③同族間売買（親族間、会社役員間、法人間、関連会社間など）
- ④底地 借地
- ⑤共有物の分割 遺産分割 遺留分減殺請求、財産分与など
- ⑥家賃、地代訴訟（増減額請求）
- ⑦担保評価、不動産購入（銀行融資のため）
などに役立ちますよ！



サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島で大切な方との記念日や、自分へのご褒美として贅沢な時間を過ごしませんか？

沖縄県宮古島に、「サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島」

が2024年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っており、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。

ホテル内のレストラン「The Olive」では、

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、プラスチ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、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。豊かな自然が残る宮古島・伊

良部島で、お客様にとって忘れがたい旅の記憶を作ってみてはいかがでしょうか？

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い申し上げます。

▲ギリシャのサントリーニ島がモチーフとなっている



▲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





▲宮古島の海と空と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



▲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



サントリーニ 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>

ご宿泊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



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できます。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 NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

7月2日よりLPガスに関する法律改正がありました

① LPガス事業者から料金表が提供されている場合

対象物件の入居希望者へ、賃貸借契約を締結する前に、LPガス料金等の情報を提供する。

② LPガス事業者から料金表が提供されていない場合

対象物件の入居希望者へ、LPガス事業者に直接問い合わせることで料金の確認ができることを、必要に応じて情報提供する。

③ オーナーへの過大な利益供与の制限

LPガス事業者からの、設備の無償貸与・無償工事・紹介料などによる過大な利益供与・営業行為には応じない。また、LPガス事業者へ利益供与を求めない。



Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK で

Ponta
ポイントが たまる!

PP

Dramatic Communication
アパマンショップ

初回来店
ポイント※
10
ポイントも!

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!

※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

賃貸マンションが空いたので急いで自宅転用し 売却したら税金トラブルになった事例

1 はじめに

ここ数年、マンションの売買価格が上昇しています。平成17年から令和4年までの首都圏のマンションの価格指数は息の長い右肩上がりとなっています。

マンション投資といえば、副業でマンションを賃貸して、不動産所得を得る、あるいは節税を図るのを狙いとするものがよく知られた方法です。

たとえば、賃貸マンションを自宅に転用して売却することで、自宅の売却なら「居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例（いわゆる3000万円控除）」が利用できるのではないかとといった具合です。お気持ちはよくわかります。

ただ、この方法は勇み足になりがちです。今回は、賃貸マンションを自宅転用したつもりで売却して税金トラブルになった国税不服審判所（以下、審判所という。）の裁決事例（令和3年4月2日）を紹介します。

2 事案の概要

裁決書によると、この事案の事実関係の概要は次のとおりです。

- ① Aさん（審査請求人）は、平成21年にマンションを買い、翌22年に引渡しを受けた。
- ② Aさんは別途、このマンションとは別の場所に住宅を買っていた。
- ③ Aさんは同マンションを平成23年から平成27年1月まで賃貸していた。
- ④ 空家になったマンションをAさんは業者に依頼してハウスクリーニングした。
- ⑤ Aさんは、不動産業者に同マンションの売却につき相談する一方で、住民票を同マンションに移した。
- ⑥ Aさんは平成27年5月に同マンションを売る契約をし、同年6月に引き渡した。
- ⑦ 同マンションは引渡し日基準で取得の日を選択していたので、売却益は短期譲渡所得となるため3000万円控除を適用して

確定申告した。

- ⑧ 税務調査を受け、調査官から3000万円控除の適用はできないと指摘を受けた。その後、3000万円控除を受けるために住民登録を移したことが「仮装」に当たるとして重加算税が課税された。
- ⑨ Aさんは審判所に審査請求した。

3 審判所の判断

争点は、重加算税が課税される「仮装」があったかどうかです。

審判所は3000万円控除の適用対象について法律上「短期間、臨時にあるいは仮住まいとして起居していたというのみでは足りず、真に居住の意思をもって客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点としていた家屋をいう」と解釈し、この判断方法は、「譲渡者及び家族の日常生活の状況やその家屋の利用実態（中略）の諸事情を総合的に考慮し社会通念に従って判断するのが相当」と説明しました。また、「仮装」については、「…取引上の名義等あたかもそれが真実であるかのように装う等、故意に事実を歪曲すること」としました。

これに基づいて審判所は次の事実を指摘しています。

A、平成27年1月の賃貸終了後から同年6月までの間電気・ガスの供給契約を締結していない。
I、水道使用量などは建物一括契約であったが、通常9000円前後かかるところ、平成27年3月から6月までの費用は188円であった。

こうしたことから審判所は、「Aさん主張の居住の事実を「客観的に裏付ける証拠は見当たらない」とした上、Aさんが一時的に出入りし使用していたとしても、「客観的にもある程度の期間継続して生活の拠点として使用していたとは認め難い（中略）居住実態はなかった」と認定しました。

また、Aさんが「自宅を売却した場合、住民票を提出すれば控除を受けられることを昔から知っていた」と回答していることから、「仮装」があったと判断しています。

4 まとめ

安易な考えで、おかしな対策をすると思わぬしっぺ返しをくらいますので、くれぐれも注意を！

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

ジュノール



公式WEB

ジュノール

検索

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。

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。

- 後身証明書 ・ 独身証明書 ・ 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



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

船越英一郎氏を起用した アパマンショップの賃貸管理プロモーションを 行っています

アパマンショップでは、本年も船越英一郎氏を起用した
賃貸管理プロモーションを行っています。
テレビCM、WEBサイト、SNS等にて告知を行っております。



▲SNS/バナー



◀WEB/バナー



▲投稿イメージ (SNS)

家主の困ったに答えます！ 一問一答

入居者が夜中に、アパートの部屋で数人で騒ぎ、室内でお酒を飲み、暴れて壁を壊してしまいました。入居者は大家の私に修繕しろと言います。どのように対応すればよろしいでしょうか？

雨漏り、外壁の破損、窓の破損や欠陥、建具の破損などにより

貸家・貸室の使用に支障をきたす場合、大家さんは原則として、必要な修繕をしなければなりません。ただし、この修繕義務を借家人に負わせる特約は有効です（費用も借家人負担。台風や地震などが原因の大規模修繕は除きます）。借家人が酔って暴れて、貸室の壁や窓、建具の一部を壊してしまったが、借家人は自分の不始末なのに、大

家に修繕しろと言い出したという質問です。

大家さんには、借家人が必要な使用収益ができるよう貸室を維持管理する義務があります。この維持管理には破損部分の修繕も含まれます。問題は大家さんの修繕義務と借家人の故意、過失による責任のどちらを優先させるかの問題ですが、借家人は借り受けた物件に善管注意義務を負っており、修繕（原状回復）も借家人にさせるべきでしょう。

借家人の修繕要求は権利の濫用となる可能性もあります。

では、次のようなケースはどうでしょうか？台風で、貸家の屋根瓦が一部割れました。特約で、「借家人が修繕義務を負う」と

と定めてあるので、借家人に急いで直すよう求めたが、借家人は一向に直そうとしない、この場合も先の質問と同じでしょうか？借家人に修繕義務を負わせる特約は有効です。ただし、修繕義務の範囲は、貸家・貸室の使用に伴って起こる破損で、通常予測できるものに限ります。

台風や地震など自然災害による大規模な破損まで、借家人に負わせることはできません。この場合には、原則に戻り、大家

さんが修繕義務を負います。なお、貸家は大事な資産ですから、借家人が修繕をしない場合には特約がどうであれ、大家さんが修繕をすべきです。借家人に修繕義務がある場合には、後日かかった費用を請求できます。



賃貸アパートを経営しております。エントランス部分や、通路の電球を多くし、明るいイメージにしているのですが、共用部分の光熱費を入居者から頂く事は可能でしょうか？

賃貸マンションでは、廊下や

階段、エレベーターなど共用部

分の電気代や水道代（光熱費という）の負担をどうするかも、

契約の際に決めておかなければ

ならない問題の1つです。取決

めがないと、共用部分の光熱費

は月々の家賃に含まれていると

され、大家さんの負担となりま

す。では、借家人に負担させる

ことはできるのでしょうか？も

ちろん可能です。特約で、「共

用部分の光熱費は借家人が負担

する」などと決めておけば、か

かった実費を借家人に請求でき

ます。もっとも、一般的には家

賃の他、管理費を借家人から徴

収するのが普通です。この管理

費は、共用部分の維持管理に当

てる費用で、その清掃費用や工



レベーターの保守・点検費用の他、光熱費も含まれています。

いずれにしても、共用部分の光熱

費など管理費の負担と範囲につ

いて、契約の際、借家人にキチ

ンと話しておくことは必要です。

長期間、家賃を滞納する入居者がいます。再三、お願いしているのですが、必ず払うと言うだけで払ってくれません。退去を求めるしかないでしょうか？分割払いはさせられますか？

家賃を長期間滞納する借家人

に契約解除を通告すると、「今

月からはちゃんと払うから追い

出すだけは勘弁してくれ」と、

泣きつかれることがあります。

このとき、滞納分も払ってくれ

る人なら借家契約を継続しても

いいでしょう。しかし、たとえ

月5万円の家賃でも、半年間滞

納すれば合計30万円です。なか

なか一度に払える金額ではありません。

もし滞納分が払えない

場合、契約を解除し、借家人に

退去を求めるのも止むを得ない

でしょう。ただし、滞納分の一

括返済は無理でも、分割払いな

らできるという借家人もいます。

この場合、月々の家賃に一定額

を上乗せして払わせるとか、何

回かのボーナス払いにするとか、

借家人が可能な支払方法で回収すべきです。

滞納分には利息も取れます。

借家契約に損害金の条項があれば

契約金利で、なければ民法で

定める年5%か、賃貸を業とし

ているなら商事法定利息の年

6%で計算した利息を請求した

らいいでしょう。





アビスパ福岡 サッカースクール

保護者の当番制なし



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

マネジメントスタッフ management stuff
風間潔水
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

- ✓ 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。

利用料
無料!

＼ さらに ／

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

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

Asset Bank

投資家会員登録は下記より



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

LINE問い合わせ
はじめました



お問合せ・利用申込は
サイト内フォームより受付中

アセットバンク

検索

お問合せ・利用申込はこちら

アセットバンク事務局

☎ 0120-107-778

✉ info@assetbank.co.jp

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



〒105-0013 東京都港区浜松町2丁目5-3 3F | 対応時間/10:00~17:00 | 定休日/年末年始・GW・夏季のみ

所有者さま

査定物件募集!

査定料無料です!

投資家さま

会員募集!

全国の投資物件査定をされませんか?

不動産会社さま

パートナー企業募集!

新しい査定の仕組みを導入されませんか?

PR PERFECT ONE

肌印象が若返る^{※1}

登場。「若見え」^{※1}ファンデーション



※TFCO株式会社調べ「最大の適用保証ブランド」(パーフェクトワン オールインワン美容液ジェルシリーズ 2022年1月~12月販売実績)

夏のメイクに!
最高UVカット^{※4}

SPF
50+
PA++++

※画像はイメージです

シワ・シミ・たるみ。隠そうとするほどに老けて見える、そんなお悩みに。
30秒で完了!塗った瞬間、上品なツヤ肌へ。

オールインワン美容液ジェルシリーズ8年連続売上No.1^{※2}を誇るパーフェクトワンから、木気の若見え^{※1}ファンデーションが登場!薄づきなのに悩みをしっかりとカバーしながら、たっぷりの美容液成分^{※3}で上品なツヤ肌。日焼け止めから化粧下地、コンシーラーまで1つで完了。ポンポンと肌のにせるだけで、あっという間に、ツヤのある若見え^{※1}肌が完成します。

※1:メイクアップ効果による ※2: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2017~2024(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2016~2023実績) ※3:保湿成分 ※4:SPF-PA値において、国内最高レベルのUVカット力

- 化粧下地もコンシーラーもこれひとつに!
- 65種類の保湿成分配合!
- 仕上がりをキープするカバー技術で長時間崩れない!

期間限定! たっぷり
大増量祭!

広告有効期限:2024年11月30日まで

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 通常価格本品5,280円(税込)

3色(ナチュラル/ピンクナチュラル/オークル)

※送料は新日本製薬が負担いたします。※お1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、オークルからお選びいただけます。※5:当社従来品(2023年11月販売品)との比較



合計 **2個** でお得!

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

通常価格本品5,280円(税込)が

特別価格 **4,224円**

さらに! **もう1個増量!**
詰め替えレフィル
約1~1.5ヵ月分!

(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)



プレゼント!
たっぷりエコバック
サイズ:約38×30×10cm
※6色のうちいずれかををお届けします。色は選べません。

■24時間受付中 ■通話料無料 ■携帯電話からもOK

フリーダイヤルの前に **186** を押してください。※電話番号のお掛け間違いにご注意ください。

キャンペーン番号 **2833F**



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

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.shinnihonseyaku.co.jp

【送料】通常価格価格合計5,000円未満は全国一律メール便110円(税込)、定配便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。※振込用紙でのお支払いの場合、10日以内にお振込みください。※郵便局から現金振込でお支払いされる場合の振込手数料110円(税込)につきましては、お客様ご負担となります。【お届け】ご注文受付後、1週間前後。※一部商品はメール便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5日以内に0120-355-455(9時~21時)にお問い合わせください(返送料・返金手数料はお客さま負担)。【お問い合わせ】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】お問い合わせからお客さまからいただいた個人情報は、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。※使用期には個人差があります。

定価420円 本体382円