

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

堅実に収益を上げられる
中古の区分所有
「経営の新機軸」



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すことが
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 円安、インフレ、物件価格の高騰をチャンスに変える！
**堅実に収益を上げられる
中古の区分所有「経営の新機軸」**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**
第190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122回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負動産対策**
第10回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**
第152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

米国スタンフォード大学にて 少子化問題の研究に取り組む

一編集長

スタンフォード大学での研究は、どのような考え方をもとに取り組んでいらっしゃいますか？

一大村

スタンフォード大学での研究は、日本の最重要課題である少子化問題に貢献したいという思いで取り組んでいます。

企業は社会があって成り立ち、社会は人がいて成立することから人口が急激に減少することは、国力が低下するだけでなく、多くの国民が日本の将来に悲観的になる事が含まれていると思うのです。私は、やるべきことをやれば人口減少問題は確実に改善できると考えています。多くの国民は政府の方針や取り組みが悪いと言います。仮にそうだとしても、我々が次の世代の不安を放置して良いという事にはなりません。産・官・学に個人も加わり、オールジャパンとしてこの問題に取り組むことが必要です。私は 2017 年から 2018 年にかけて、政府の少子化克服戦略会議の委員として、少子化問題の提言書作成に参加し

ました。タイトルは「少子化—静かなる有事—へのさらなる挑戦」です。国の有事というのは、一般的には戦争や大規模災害など国の非常事態に使う表現です。それほどの危機感を持った会議でした。

APAMAN はこの課題に対して、社会に少しでも貢献したく、2017年より地方自治体と連携して全国に 12カ所の結婚相談所を開業し、多くの方々が結婚し、多くの子供が生まれています。この活動を広げるためにも人口減少問題を深く研究したいと思います。

私たちが提言書を提出した「2017年に生まれた方が94万6146人」「2023年が72万7277人」合計特殊出生率は「2017年が1.43」「2023年が1.20」であり、危機的状況であることを理解しなくてはなりません。100年後の日本の人口が約3,000万人（現人口の約4分の1）になる可能性があることを直視せざるを得ません。スタンフォード大学での研究では、どのような取り組みをすれば少子化問題を解決できるのか、多くの具体策を明記したいです。



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

家具・家電付き 賃貸の認知度は？

パナソニックが家具・家電付き賃貸物件の認知、そのイメージ、家電購入のタイミングなどについて調査結果（引越し予定者、賃貸居住者あわせて1764名が対象）を発表しました。これによりまず、家具・家電付きの賃貸物件は引越しを予定している人の約9割が認知しており、なかでも20代、30代は半数前後が利用を経験もしくは検討。さらに、家電購入のタイミングのひとつに引越しがあり、特に20代、30代はその割合が高くなっています。



7月の平均賃料は 地方でも一部上昇

いえらぶGROUPが、2023年と2024年の7月の賃貸マンションの市場動向を分析しました。これによりまずと、東京都の平均賃料は全国で唯一すべての物件タイプで前年比で上昇しています。また、全国の平均ではシングル向けの賃料のみが減少。特に近畿エリアは前年比90・4%と最も減少しています。なお、東京都を筆頭に、関東エリアにおいて賃料上昇率が高い傾向ですが、地方都市でも一部上昇率が著しい地域があります。シングルタイプでは、上昇率2位の東京都（114%）を抑え徳島県（116・3%）が1位。さらに、3位富山県（113・2%）、4位石川県（108・7%）と北陸エリアの2県も高い上昇率を見せています。また、石川県はシングルタイプだけでなく、カップルタイプやファミリータイプもトップ5にランクインしています。

オンラインによる やり取りが増加

アットホームが「書類のオンライン化・電子サインに関する実態調査2024」の結果を発表しました。これによりまずと、書面のやり取りを対面で行った人は賃貸契約では69・6%。また、更新と解約ではメール、LINE、不動産会社のホームページを合わせたオンラインでのやり取りを経験した割合が、2023年の調査と比べ増加しています。さらに、契約書面への署名・捺印も電子サインを希望する割合が高くなっています。



賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

凹凸のある意匠に仕上がる「塗る壁紙」



砂骨ローラーを使用して、壁紙のような凹凸のある意匠に仕上げられる塗料が『STYLE 塗る壁紙』です。塗料に厚みがあるため汚れや破れなどの補修を始め、下地なども埋められます。壁紙が張りにくい場所や石膏ボード、ビニール壁紙への塗装などに最適で、乾燥後の壁面は付着した汚れを水拭きで簡単に拭き取れるのも魅力。ローラーや刷毛をしごくネットが付属しており、大家さんのDIYでの塗装などにも向いています。価格は 3,980 円～ (1.5L)○ニッペホームプロダクツ/
<https://www.nippehome.co.jp/>

愛猫と気持ち良く過ごせる可変型の収納棚

猫に対応した可変型の収納棚が『フリーハンギングシェルフ ペット対応アイテム』です。猫も人も安全で快適に楽しく過ごせるように、曲線形状の棚板や手洗い可能なマットを採用するなど、デザインと機能性に優れているのが特長です。アイテムの中には、猫用品の人気ブランド『猫壺』の商品を用いたものなどもあります。新築だけでなくリフォームでの後付けも可能で、「猫可物件」のバリューアップにピッタリです。価格は 274,000 円～ (コンパクトプラン)○永大産業/
<https://www.eidai.com/>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

お客様に喜ばれています！ ARUARU MEMBERS

ARUARUMEMBERSは、毎日の生活にプレミアムな体験を提供する、入居者様に向けたサービスです。特別なお席でのスポーツ観戦やライブ・演劇鑑賞等へのご招待、著名人の直筆サイン入りグッズ、ラグジュアリーなホテルの宿泊券、第一線で活躍する経営者や各界の著名人などと、お食事会や写真撮影など、プレミアムな体験が好評となっています。



ニュース

ポップカルチャー

表示

1stアルバム発売 サイン入りCD... 抽選1名様 青山なぎさ1st Album『無...	1stアルバム発売 単独サイン色紙... 抽選1名様 青山なぎさ1st Album『無...	直筆サイン色紙 抽選1名様 平川大輔さん（声優）の筆...	直筆サイン色紙 抽選1名様 鈴木愛奈さん（声優）、花井美...	11/14発売 ゲームソフト「ド... Nintendo Switch用ゲームソフトを抽...	11/7発売 ソフトゲーム「マリ... Nintendo Switch用ゲームソフトを抽...

【11/26開催】明治座 新春祝... 抽選1名様 明治座新春特別公演 当...	【11/14開催】明治座舞台「... 抽選1名様 明治座舞台「応天の門...	【11/26開催】平川大輔がや... 抽選1名様 有名ホテルのオリジナルスイーツを...	【11/2開催】明治座十一月花... 抽選1名様 明治座十一月歌舞伎花...	【11/28開催】『異世界ゆるり... 抽選1名様 有名ホテルの特別花...

体験

表示

【10/26】モコモコ真っ赤な... 抽選1名様 有名日本最大級「電...	【10/12】モコモコ真っ赤な... 抽選1名様 有名日本最大級「電...	【第4弾】ラグジュアリーホテ... 有名ホテルのオリジナルスイーツを...	【第4弾】鈴鹿サーキットバ... 鈴鹿サーキットパークバスポート（入...	【第4弾】おうちギフト（体... 今晩にお楽しみいただける体験キット...	【第4弾】ととのらギフト... サウナ好きな方にオススメの体験ギフ...

スポーツ

表示

ユア全在記念大会直筆サイン入りユニフォーム	ユア全在記念大会直筆サイン入りユニフォーム	ユア全在記念大会直筆サイン入りユニフォーム	ユア全在記念大会直筆サイン入りユニフォーム	浦和レッズ戦プレミアムシートご招待	川崎フロンターレ戦プレミアムシートご招待

円安、インフレ、
物件価格の
高騰をチャンスに
変える！



堅実に収益を上げられる

中古の区分所有

「経営の新機軸」

ゼロ金利政策のデフレから、
今はインフレ・金利上昇の局面へ
大きく変わりました。

その結果、区分所有も物件の選択と
運営スタイルの幅が広がっています。
そこで今号では、令和時代に合った
区分所有の成功手法についてご紹介します。

売却益なども見据えた
トータルリターンで
収益を上げるのが有効

区分所有物件は、平成時代には減価償却分や経年により値下がりしました。しかし、コロナ禍後の令和では収益不動産は全体的に見ると、値上がりの時代を迎えています。そのため、家賃だけで収益計算をすると買える物件が少なくなるのが現状です。今は将来の値上がりも考慮した方が物件購入のチャンスは増えると思います。この見極めを身に付けることが、成功に繋がると感じます。



解説 芦沢 晃

中古の区分所有を現金投資で購入し続け、現在は60室を運営。手残り家賃(管積控除後)で年間約2,900万円を実現している。兼業大家として活躍しながら、第二の人生を満喫中。

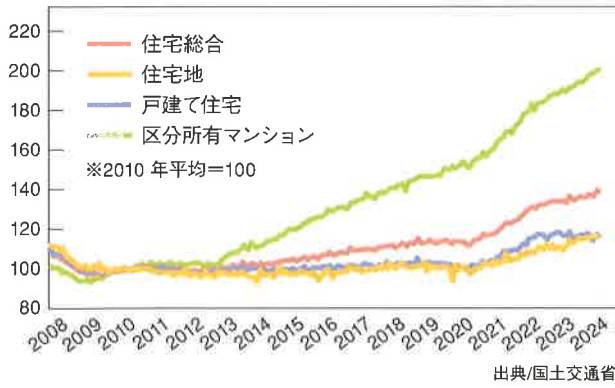
令和最新版 少額現金ではじめる！
「中古1Rマンション」堅実投資術

中古のワンルーム区分所有物件で成功するための秘訣を物件購入から運営テクニック、トラブル対応まで、公開した一冊。○著者：芦沢 晃○発行：ごま書房新社○定価：1,870円(税込)



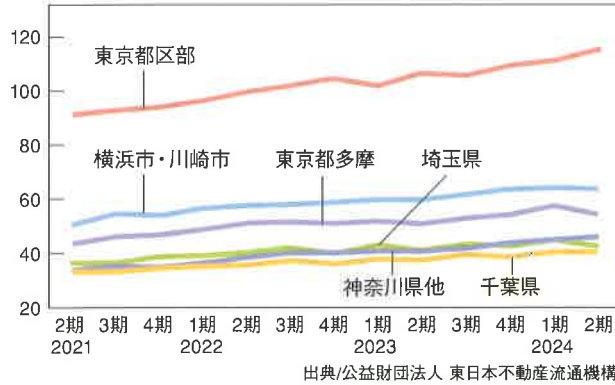
土地価格に比べて区分所有のマンションの価格上昇が顕著

●不動産価格指数(住宅)(令和6年5月分・季節調整値)



首都圏でも都心部ほど値上がり大きい

●首都圏の地域別中古マンションの成約単価の推移(万円/m²)



つまり、平成時代のデフレ下で主流だったインカムオンリーではなく、令和のインフレ下においては売却益も踏まえたトータルリターンを視野に入れていくのが効果的と言えます。

また、現在は不動産も株もグローバルマネーが「大きくて世界的に有名な対象」に集中しています。これは、区分所有物件でも同じ傾向で、左上のグラフで区分所有マンションの価格上昇が突出しているのは、著名

な場所や物件に資金が集中しているからです。特に左下のグラフから分かるように、タワマンなども多数開発されている都心部で顕著となっています。

さらに詳しく見ていくと、同じ区内でも値上がりスポットがあり、物件個別(仕様、築年数、管理状態など)でも大きな差が出てきます。そのため、成功を掴むには「値上がりする物件」と「そうではない物件」を見極め、それぞれで最適な運営手法

を実行する選別眼が求められるのです。

例えば、東京郊外や首都圏の周辺部では中古マンションは、あまり値上がりしておらず、都心は令和でも他地域は平成時代が続いているような状態です。結果的に、超都心と郊外では異なる手法で賃貸経営を行う必要が出てきます。もしも、物件の値上がりや売却益を踏まえたトータルリターン手法が苦手であれば、あえて郊外の

インカムオンリーで通用する場所や物件を選ぶことも可能です。令和はタイムマシンの如く、場所ごとに時代が斑模様に分散しているようなイメージといえます。いずれにしろ「平成に主流だったインカムゲーム手法」と「令和のトータルリターン手法」のどちらかを選び、各々に合った物件の入手と運営を行うのがポイントです。次頁からは具体的な成功手法を解説します。



優等生より個性がある物件を上手く探す！

購入ルートの開拓とスピード重視の机上調査とは？

ストリートビューや
ネット検索を活用し
リスクなどを見極める

物件購入で一番重要なのが、
情報が入ってくる人脈を築く
ことです。そのため賃貸経営の
初心者には大家さん仲間を作り、
売買の仲業者さんの経営戦
略なども学ぶ必要があります。
また、優等生的な誰が良いと
感じる物件を購入したい…と



良い物件を手に入れるには、売買の仲業者さんと信頼関係
を作ることも大切です。それにより、未公開の上流物件の情
報が得られる確率が高くなります。

考える人は多いと思います。し
かし、昨今のような収益物件の
市場が高騰している状況下で
は、手に入れるのが難しいのが
実状です。そこで、優等生では
なく、自分に必要な価値(個性)
があるものを狙うのが良いと
思います。例えば、家賃が高い
エリアのシングル向きのレジ
デンス系なら、家賃だけで利益
確定できる可能性が高くなり
ます。一方、ファミリー向けの
オーナーチェンジ物件などは
退去時点で実需顧客へ売却す
る方法なども選べます。

実際の購入時に重視する点
としては、次のようなものがあ
ります。①築年数を加味した立
地と利回りのバランス、②売主
さんの売却事情、③近隣、同棟
内との家賃比較と経年変化の
トレース調査、④専有部の将来
の予想維持費(入居者様と設備
加入保険の仕様から判断)、⑤
修繕積立金と管理組合の財務
状況や将来の推移、⑥建物の状
態や加入保険の内容など。これ
らをチェックするためトラッ
クレコード、インスペクション、
レントロールなどを調査し、リ
スクとリターンを見極め判断
します。

また、区分所有物件の購入は
スピード勝負のため、入手した
いと感じた物件を見つけたら、
まずはインターネットで調査
するのが理想的です。その際に
は物件名で検索し、築年数、総
戸数、建物外観、家賃相場、取引
事例などの情報を収集します。
さらにグーグルマップのス
トリートビューで、物件周辺を
次のような視点で見えていきま
す。①ベランダの生活感から入
居率を想像、②建物外観の汚れ
や傷み具合から大規模修繕後
の経過年数を予想、③道路から
エントランスを見て掃除や手
入れの度合い・傷み具合を把握、
④自転車置き場やゴミ置き場
を見て管理レベルを想像、⑤植
栽が手入れされているか見て
積立修繕金の潤沢度を予想。
そのうえで、レントロールも
確認します。ポイントは家賃の
下落率で、これはホームズの不
動産アーカイブのサイトでも
全棟内の家賃坪単価を見れま
す。このデータで同じ向き・間
取りの部屋同士の家賃のバラ
ツキをチェックします。この差
が大きいほど、家賃の下落率は
高いと推定できます。理由は、
昔入居した部屋が高い家賃の
まま更新されている可能性が
高いからです。

ネット検索などでは分からない点を自分の目で確認！ 契約前に実施しておきたい現地調査とは？

外観や共用部の
メンテナンス具合を
必ず確認する

買い付けしてから契約を結ぶ前に、物件の現地調査を行います。ネット検索や電話では調べられなかった部分について必ずチェックしましょう。実際に物件内に身を置いてみると、

五感で何かを感じ取れたりします。「古くても明るい感じ」「新しいが冷たい雰囲気」「老朽化しており大地の中に溶け込みそう」など、全身全霊を総動員して感じ取った空気感は、入居希望者が内見に来て抱く印象に近いと思います。

さらに、建物内部の共用部のメンテナンス具合も必ず確認します。もしも、屋上が見られる構造であれば、防水工事の状態もチェックしましょう。屋上

が無理でも、外階段やルーフバルコニーの状態から屋上防水の傷み具合を想像できます。

また、コンクリートの大敵は水です。例えば、共用部の外壁の繋ぎ目、専有部バルコニーや窓枠周囲の壁面の繋ぎ目なども



物件の現地調査では共用部の外壁の繋ぎ目、専有部バルコニーや窓枠周囲の壁面の繋ぎ目などを触り「シリコンコーティングに柔軟性があるか」確認するのが理想的です。

指で触って確認します。シリコンコーティングに柔軟性があり撥水作用が維持されている

か、バルコニーのシルバーコーティングやウレタンコート面に亀裂が入り硬化していないか？などは現場で実際に触ってみないと分かりません。ほかにも、管理人さんや居住者さんから聞き取りができれば「過去に専有部・共用部などで漏水トラブルがなかったか」も調査すると良いでしょう。

最後に、物件全体の入居率も現地でリサーチできます。「カーテンが付いているか」「ベランダ周辺に生活感があるか」「電気メーターが回転しているか」などを見ることで推測が可能です。また、物件の前面道路の交通量や騒音、居住者層の雰囲気、近くの工場の臭いなども

現場に足を運ぶことで把握できます。

さらに、物件から駅までの間で見かける客層を調査することも大切です。週末の夜などに学生で溢れ返る街や、若い勤め人で賑わう飲み屋街などもあります。この辺りの実感は、入居募集時の顧客ターゲットをイメージする際の重要なヒントにもなるはずです。

このように、現場に身を置いて五感で感じる体験を繰り返しながら、それを経年変化でトレースすることで、新規物件の調査時に自然と将来性を感じ取れるようになります。現地調査では、第六感を磨いていくことも大切です。賃貸経営の成功の鍵は、「この」将来を予想するセンス」にかかっているといっても過言ではありません。

芦沢さんの約30年に及ぶ賃貸運営の成功事例から学ぶ！

区分所有の再生術と過去データから分かることは？

稼働率は約95%以上、都心の人気スポットは数%の値上げもオーケー

区分所有物件の運営では、将来を予測することも必要です。そこで、ここでは私が約30年間所有してきた60室のデータを分析しながら、成功のポイントを探っていきます。

① 空室率(稼働率)

私の全物件の平均稼働率は約95%以上となっています。数字だけ見ると60室のうち、常に2〜3室が空いている計算ですが実際は違います。どちらかといえば、2〜3年間は満室状態が続く、コロナ禍のような社会的な経済変動で入居者様の勤務先がダメージを受けたり、年度末に人が動くことで7〜8部屋が空室になるような形です。各部屋は大抵1〜2週間



芦沢さんの現在の所有物件の所在地(○数字は購入の順番)

で入居申し込みが入り、結果的に2〜3カ月で満室になるケースが多くなります。このような動きが数年ごとに繰り返されます。

② 家賃下落率

都心の駅近の部屋で広さ16

m²、3点式ユニットバス、築20〜40年程度の物件で1%/年ぐらいです。しかし、毎年1%ずつ下落しているわけではありません。例えば、2年契約で

1回更新し、次の更新時に退去したとします。すると、次の入

居者様を決めるために、従来5万円だった家賃を4%下げた「4万8000円にする」という感じ。ただし、直近の1〜2年、都心の人気スポットは数%値上げしても退去前後で即入居が決まります。反対に神奈川県などの郊外などは、再募集時に10%程度下げないと埋まらないケースもあります。

③ 賃貸期間

賃貸期間の平均は、48〜52カ月程度です。2年契約が一般的で1〜2回程度の更新です。

④ 入居が決まるまでの内見数

10人(組)程度の内見があり、1〜2カ月で決まるのが家賃とのバランスが良いと考えています。20人以上案内しても成約しない時は、家賃が高過ぎる可能性が高いと思います。また、内見者様を「何人案内できてい

るか」も、把握しておくことが大切です。

最後に私が経験から導き出した、おおよそのリフォームの費用感もご紹介します。

■専有部（内装）のリフォーム（1ルーム16㎡の場合）

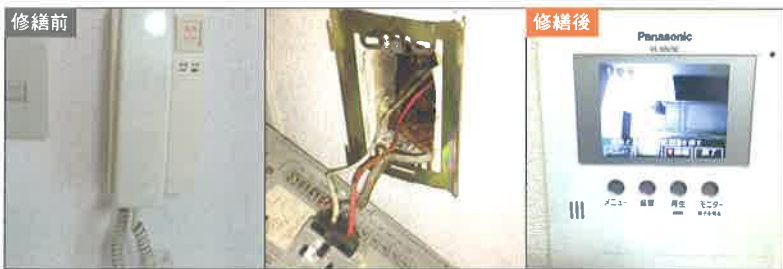
- ①すぐに貸せる 4万8000円。
- ②まあまあ綺麗 9万7000円。
- ③リフォームが必要 19万4000円。
- ④かなり汚ない 29万円。
- ⑤全部やり直し 48万円。

■共用部のリフォーム

ワンルームが30〜50室規模の物件（5階建て以下エレベータなし）の場合①最小限で直す費用（全棟）：約1000万円、1室当たりの負担額：約22万〜33万円。②普通の状態に仕上げる費用（全棟）：約200万円、1室当たりの負担額：約40万〜67万円。③新築並に仕上げる費用（全棟）：約300万円、1室当たりの負担額：約60万〜100万円。

芦沢さんがこれまで実践してきたバリューアップの一例

● テレビモニター付インターフォンの設置



オートロックがない物件はテレビモニター付きインターフォンを採用します。録画機能が付いたタイプが便利です（電源工事を自分で行う際は資格が必要）。

● ミニキッチンの蛇口のバリューアップ



ミニキッチンの2口ハンドル式蛇口を、ワンランク上のファミリー物件向けキッチン用のシングルハンドシャワー切替混合栓に変更。ミニキッチン本体を現場で加工して交換。

● IHクッキングヒーターの導入



ミニキッチン本体を現場で加工して孔を大きくすることで、標準的なIHクッキングヒーターを取り付けました。

● 3点式ユニットバスの付加価値アップ



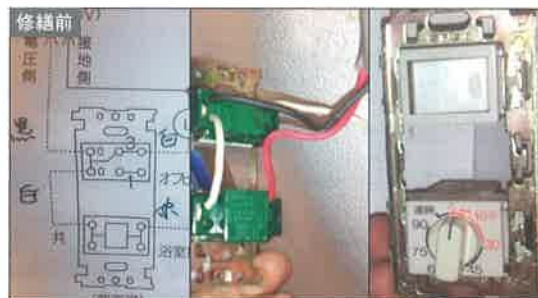
イオン水フィルター付き水流切替シャワーヘッド、サーモ水栓、温水シャワートイレなどを導入した事例になります。

● ユニットバスの換気扇のバリューアップ



ユニットバスの換気扇は排気ダクトとの結合部が機種で異なるので、既存のものと同形式を調達します。

● スイッチタイマーの交換



建築用単線結線図から配線図を起し、現場の既存設備品の施工状態と調査照合後に、電気工事士資格がある人が工事をを行います。



漏水問題から借主側の瑕疵まで

中古の区分所有の管理運営とトラブル対応の極意とは？

漏水トラブルは
火災保険が強い味方！
ただし老朽化は対象外

管理運営やトラブル対応で
大切なのは問題が起きた時に
冷静に対応できる準備をして
おくことです。私自身も今まで
様々なトラブルを経験してき
ました。

例えば、借主側の瑕疵による
部屋の破損なども少なくあり
ません。そこで、維持コストを
抑えるため、次のような点を心
掛けておくと安心です。

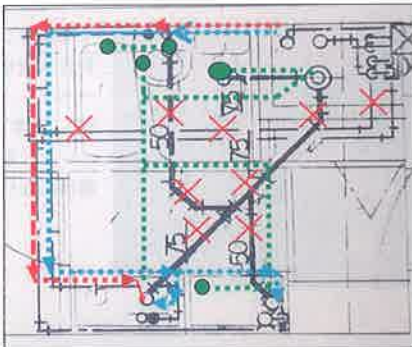
①借主さんに入居時に加入し
て頂く火災保険で、専有部内装
破損に適用できる借家人賠償
責任の特約オプションにも加
入してもらう。②入居前に室内
を動画撮影しておく。③退去の
清算時、管理会社さんや内装業
者さんへ依頼する場合は、前述

の動画で現場確認を依頼。瑕疵
破損について借主さんの承認
サインをもらう。④オーナーチ
エンジの場合は保険の契約内
容について、売買時に売主さん
から契約書のコピーを入手。そ
れがない場合は管理会社さん
経由で、契約内容を調べてもら
う。もしくは、保険会社さんを
聞き自分で連絡して対処する。
私も以上のような点に留意
し、室内の破れや設備の破損な
どの修理費用を保険でカバー
しています。

さらに、滞納保証会社さんも
強い味方です。今は滞納保証契
約は必須といっても過言では
ありませんが、最近は商品(保
証範囲)が充実しているので、
業者さんの入居者負担メニ
ュー(24時間の電話トラブル受付、
鍵紛失対応など)を組み合わせ

築古マンションの給水給湯管の予防保全による再生事例

専有部



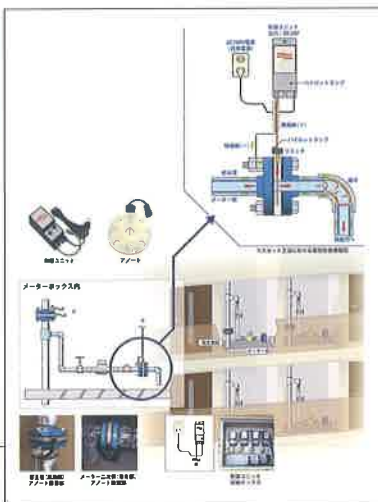
●設計図でのルートは「X部分」に対しての調査結果、施工ルートは点線



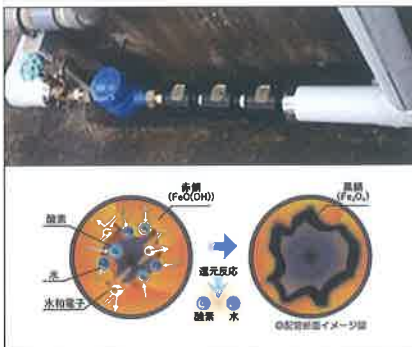
●天井裏点検口から施工

古くなった管を再生した
事例です。設計図通りに
施工されておらず同じル
ートに配管を施設すると
膨大な費用が必要だった
ので、既存の鉄管、銅管
を閉鎖止水。留置したま
ま、架橋ポリエチレン管を
天井裏・ダクト & 配線
点検口を利用して天井裏
へ新規配管施工しました。

共用部



●配管電気防食工法の施行事例



●配管マグネタイト工法の施行事例

写真左は水鉄管の内部
へ陽電極を差し込み、陰
極の管側へ向けて微弱
電流を流し錆を防止する
方法です。しかし、末端部
ほど電流が弱まり効果が
低下します。そこで写真
右のマグネタイト管を既
存受水元管へ割り込ませ、
水質を改善させる工法も
採用。赤錆で劣化した鉄
管内部を黒錆に変え安定
化&延命しています。

て契約すると良いでしょう。

実際に中古のワンルーム区分所有で、退去時の破損に多いトラブルは漏水です。区分所有は専有部相互間、共用部と専有部間など、利権が絡み合うので、調整に時間と労力が必要になります。この場合、管理組合で加入している火災保険の特約オプションに、第三者賠償責任特約が含まれていれば、上記利権関係（共用部と各専有部オーナー）は、第三者なので保証でカバーされることが多くなります。そのため、管理組合が購入している損害保険商品の仕様を調べ入手しておく

実際に芦沢さんが見舞われたトラブルの対応の一例

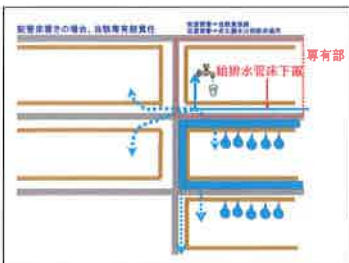
①給水管の老朽化閉塞



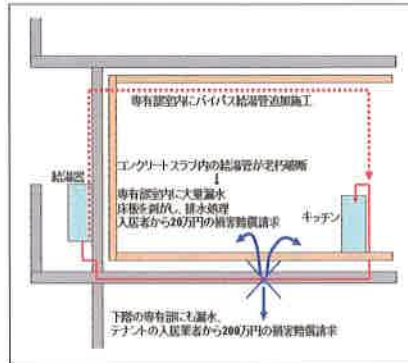
共用部給水ポンプ制御装置で電圧と電流を実測して正常に動作するかを確認したところ、給水配管内部が錆で閉塞状態だったため撤去して交換しました。

④床上置き配管からの漏水

このようなスラブ床上置き配管の場合、配管の所有権は区分専有部オーナーにあるため、ここからの漏水はすべて専有部区分オーナーの責任です。

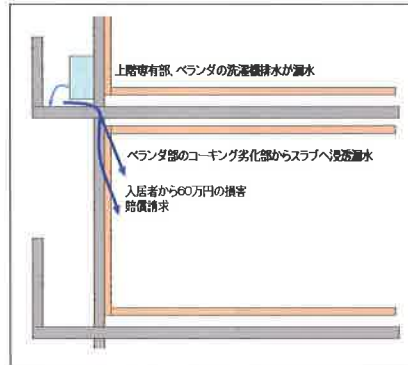


②床下スラブ内の給水管が破裂して漏水



床下スラブ（下階の天井スラブ）内に埋め込まれている給水管が、老朽化によりコンクリート内で破裂した事例です。修繕では、ベランダの給湯器に繋がる破損したスラブ内配管を放棄し、専有部の室内に新配管を通しました。

③上階ベランダからの漏水



上階のベランダの洗濯機排水から漏水し、被害を受けた入居者様から60万円の損害賠償請求がきました。対策として上階のベランダにある洗濯機の排水ホースを直接排水口へ差し込む構造に変更。コーキングも打ち直しました。

借主側に過失があり、損害保険請求が可能だったトラブル事例



故意による室内壁の破損、キッチン清掃を借主が行わず通常損耗ではない場合、ユニットバスを故意に汚したケースなどは借主側に過失があり損害保険の請求が可能です。

究極の個人年金の作り方!

お金持ち大家さんへの道

第190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。

老後資金が足りない! 何もしなければ、この問題が解消されることはありません。

**安定収入を得られるのは
不動産しかないと考え**

2019年、老後資金が200万円不足するという報告書が金融庁から発表されました。いわゆる老後2000万円問題です。これは金融庁の金融審議会「市場ワーキング・グループ」による「老後20〜30年間で約1300万〜2000万円が不足する」という試算を発端に物議を醸した「いかに老後の資金を形成するか」という問題のことです。この「2000万円」という金額は、夫66歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯では毎月約5・5万円の不足が生じるため、20〜30年間の不足額が約1320万〜1980万円に上るとい試算に基づいています。

このニュースの衝撃は、かなり大きいものでした。特にサラリーマンの場合、毎月厚生年金を納め続けていけば老後は何とかなる!と一般的に考えられていましたし、企業によってはこれとは別に毎月積み立てている企業年金もありますから、取り立てて老後の心配は必要なし、と考えていた方も多かったはず

また、この問題は単に老後資



金が不足するというだけの問題ではありません。なぜ、不足するか? 公的年金支給額は物価やインフレにスライドして上がっていくものではない、というのがわかったからです。その原因には少子高齢化があります。公的年金制度は納付者(現役世代)と受給者(退職世代)のバランスで成り立っています。納付者が受給者より多い場合は問題ありませんが、これからは納付者が減り受給者が増える、つまり公的年金制度を支える人が減って納付者一人当たりが支える受給者が増える形になります。当然原資が減るわけですから、年金受給額は増えません、それどころか減っていきます。現在の公的年金の受給額の最高はおおよそ20万円といわれていますが、これが18万円、17万円と減って

いくわけです。企業年金がある方はこれに数万円上乗せでもらえる程度です。

年金プラスのお金を 用意する他はない

「老後2000万円問題」の話題が新聞やテレビのニュースで流れて初めて、老後のことを真剣に考える契機になったことは間違いありません。そこで考えることは、年金以外に定期収入を得るといふ考え方です。こ

こまでは誰でも考え付くと思いますが、大事なのはここから先です。まず、老後のために貯金をしようと考えます。専業主婦の家庭なら奥さんが働く、すでに共働き家庭ならパートタイマーで働いている奥さんが正社員で働くとか、つまり夫以外の人、奥さんの稼ぎを増やしその分を貯蓄に回す、などです。手取り早いとは思いますが、考える通りの収入が奥様の働きから得られるか不確定ですし、夫がもっと給料の良いところに

転職を考える、というのもあまり現実的ではありませんよね。この二つを失敗したら、今の生活水準すら崩れてしまうリスクがあります

それでは、どうしよう、次に考えるのが投資です。老後2000万円問題が話題になった時、「老後に備える資金づくり」のような投資話が雨後の筍のように出てきました。株式投資、FX投資、投資信託、不動産投資、それは今でも続いています。ただ、株式投資や最近のFX投資、これは要注意です。

のように短期間で売買して、結局損をしている方が後を絶ちません。では不動産はどうでしょうか、私がお勧めするアパート経営の「お金持ち大家さん」も不動産投資の一つです。

やはりまだまだ不動産投資は怖いもの、素人が手を出すものではない、ましてズブの素人のサラリーマンが手掛けるものではないという考え方が一方にあります。それは世間一般で考えると、そうかもしれません、私はまったくその逆の考えです。財を成すのは不動産です。財を成すまではいかなくても安定収入を得られるのは不動産しかないと考えます。

自己資金2000万円毎月15万〜20万円が入るアパートを購入しましょう。個別相談も受け付けています。

受付03・6895・7735
お金持ち大家さん個別相談受付
(高橋ゆき、狩野ありさ)まで。



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

令和時代も入居決め究極の一手！

「ペット可」を上手く活用する

**長期入居にも繋がりが
家賃や敷金を高くできる**

今回は、私が考える令和時代における空室対策の究極の一手について、お話ししたいと思います。それは「ペット可物件」です。ペットと一緒に住める賃貸物件が人気なのは、今まで何度も解説してきましたが、令和になってからもその傾向が加速しています。私が初めて「ペット可物件」に携わったのは2003年にコンサルティングさせて頂いた新築マンションでした。当時、「ペット可」の賃貸物件はほとんど存在していませんでしたが、55戸あるうちの

半分を「ペット可」にしてみ
ることをオーナーさんにご提
案したのです。この物件は今
も凄く人気で、稀に空室が出
ても入居待ちの方がいてすぐ
に決まる状況です。さらに、

賃貸住まいの世帯のうち57%
が「ペットと一緒に暮らした
い」と回答しているデータな
どもあります。

今回は上手く活用するため
に知っておきたいメリットと
デメリット、さらにトラブル
の対応法などについて解説し
ていきます。

■「ペット可」のメリット

①長期入居に繋がる

空室が埋まりやすいのはも
ちろん、長期入居に繋がる可

能性が高くなるのも魅力です。
理由は、「ペット可物件」が
需要に対して供給量が少なく、
ほかへ移りにくいからです。

②家賃を相場より高くできる

通常よりも家賃を5000
円〜1万円程度高くしても入
居を決めることが可能です。
また、一般的には競争力が低
い駅から離れた物件でも「ペ
ット可」にすると決まりやす
くなります。

③敷金を高く設定できる

最近、敷金・礼金がかか
らない「ゼロゼロ物件」も一
般的になっていますが、「ペ
ット可」の場合は敷金2カ月
〜3カ月も珍しくありません。
さらに、退去時に敷金を償却

する契約も通ります。

以上のように「ペット可」
はメリットが数多くあります。

■「ペット可」のデメリット

①近隣トラブルが発生するこ
とがある

例えば、しつけが行き届い
ていない犬が無駄吠えをして、
近隣からクレームがくること
などもあります。

②物件が傷むことがある

犬も猫も、トイレのしつけ
は非常に重要です。飼い主が、
部屋の中でペットの糞尿を放
置し掃除しないケースなども
見られます。実際に家賃滞納
者を退去させたら、猫の糞尿
の臭いで大変な状況だった…
という場合もあるため、この

■「ペット可」における トラブル防止策の一例

入居審査の際に ペットも一緒に面談



ペットシッターなど 外部サービスを有効活用



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You Tuber。「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

辺のケアは重要です。

■トラブルを防ぐために実践すべきこと

①ペットも一緒に入居の面談をする

入居審査時に、ペットも一緒に面談をすることが大切です。その際に「飛びかかったり、無駄に吠えたりしないか」チェックしましょう。

②ペットシッターなど外部サービスを有効活用する

ひとつのアイデアとして、ペットの世話を代行する有料のペットシッターを用意した

り業者さんと提携するなど、

ソフト面を充実させるのも手だと思えます。例えば「犬を

預けられるサービス」などが物件にあれば、旅行に行く時

などに助かるため、さらに物件の人气が高まると思います。

③定期借家契約を採用する

それでも心配な大家さんは

定期借家契約を活用するのが良いと思えます。例えば、最

初の契約は期間を3カ月にして問題なければ次は6カ月：

という具合に、様子を見ながら長くしていく形です。また、

364日間までの定期借家契

約にすれば、通知する必要もなく期間満了とともに契約を

終了できるため、トラブルの長期化も防止できます。

以上、入居決めの究極の一手として「ペット可」につ

て考察しました。定期借家契約の活用など、トラブルを避

けるための方法もご紹介しましたが、それでも多少の問題

は起きるかも知れません。しかし、「空室の長期化で家賃

を損失するリスク」と「ペット可のリスク」を天秤にかけ

た時に「ペット可」にして攻

めの賃貸経営を行った方が、私は良いと思えます。空室で

困っている大家さんは、ぜひ検討してみてください。



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)

Aさんの相続タイムスケジュール 7か月目

■ 現地調査後の評価が算出できたので、相続チームとミーティングの連絡があった。

・ 事前に当日の書類を送ってもらい、確認をした。

■ 相続チームとミーティングの実施

① 財産一覧と評価の仕方の説明

② 分割案の提案

③ 名義預金

④ 納税猶予について、などがミーティングの内容。

分割の仕方により、納税額が変わることが確認できた。

母親が高齢で、二次相続の節税対策は必須と思われるため、農地は長男が相続。

対策ができる市街化の土地を母親が相続する方法を決断した。
納税猶予の提案もあり、将来の活用を考えて、検討することにした。

専門家の実務

■ 相続実務士

・ 税理士、不動産鑑定士より不動産などの評価をまとめて報告をしてもらう。

■ 税理士

・ 分割の案を作り、税理士に納税額の違いをシミュレーションする。

【評価と節税案】

どんな節税策がとれるのか？

相続実務士
曾根恵子

税理士・不動産鑑定士
沖田豊明



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

■不動産鑑定士

- ・不動産鑑定評価書の作成と内容の説明をする。

注意ポイント

- 納税額を減らして節税するか、納税は増えても分けるのか、事情により選択する。
- 遺産分割案の比較シミュレーションは税理士が担当。

■評価申告のポイント

家の所有地は、500 m²以上の広い土地が多く、減額評価の対象地が 4 か所あったほか、土地の形状などで減額できました。小規模宅地等の特例は路線価が低い自宅ではなく、アパートの土地のほうが減額が大きいと判断しました。長男は農業を継続することから農地については納税猶予を受けることをご提案しました。

■節税できた項目

- 地籍規模の大きな宅地の評価減 (駐車場・農地) △1 億 7200 万円
- 小規模宅地減額 (200m² 50%) - アパートに適用 — △730 万円
- 生産緑地の額 _____ △1100 万円
- 時価評価による減額 _____ △700 万円
- セットバックによる減額 _____ △30 万円
- 不整形補正による減額 _____ △290 万円
- 農地納税猶予額 _____ △5258 万円
- 配偶者税額軽減 _____ △8171 万円

節税額 / 2 億 1407 万円

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 Olivea」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て
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 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。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、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。

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か見通すことが出来ます。積立別には次のようなイメージになります。

<p>木造8戸(1K)</p> <p>加入時 築 11~15 年目</p> <p>機あたり 約300~400万円(1戸あたり約37~50万円)</p>	<p>まずは将来の修繕に備えるため 加入コースを絞りましょう</p>
<p>軽量鉄骨造10戸(1LDK~2DK)</p> <p>加入時 築 11~15 年目</p> <p>機あたり 約400~500万円(1戸あたり約40~50万円)</p>	
<p>RC造20戸(1LDK~2DK)</p> <p>加入時 築 15~20 年目</p> <p>機あたり 約1000~1200万円(1戸あたり約50~60万円)</p>	
<p>重量鉄骨造20戸(1LDK~2DK)</p> <p>加入時 築 15~20 年目</p> <p>機あたり 約1000~1200万円(1戸あたり約50~60万円)</p>	

長期修繕計画は150のイメージは、主要な修繕費や積立目標額の目安に過ぎず、1戸以上の各都府県を参考にしてください。実際の物件によって、利用の目安が異なります。

選べる2つの加入コース

戸数別モデルコース (目前修繕の戸数に応じて、1契約(機)の掛金を決めてください)

住宅形態	戸数	1契約(機)あたりの掛金額 ※1万円単位で選択可	
		月払	年払
集合住宅	2~6戸	2万円~6万円	24万円~72万円
	7~11戸	2万円~8万円	24万円~96万円
戸建住宅	12戸~	3万円~12万円	36万円~144万円
	1万円~5万円	12万円~60万円	

加入例
積立が6年で1戸あたり100万円の掛金、掛金は2万円、3万円、4万円、5万円、6万円がいずれから選択します。

ご注意ください
掛金の上限を超える場合は、「長期修繕共済コース」を選択してください。

長期修繕計画コース (組合員の修繕計画を参考にしてください)

共済掛金の算出方法
(1~4の項目を適切な欄において5の計算式にあてはめて算出ください)

項目	算出式	算出結果
1) 予想される修繕費はいくらですか?	円 1400 万円	円 1400 万円
2) 補償希望額はいくらですか? (予想される修繕費額の50%から100%の範囲で決めてください)	円 1200 万円	円 1200 万円
3) この修繕は何年後に行われる予定ですか?(契約開始)	年 10 年	年 10 年
4) 払込方法は月払ですか、年払ですか?	<input checked="" type="checkbox"/> 月払 <input type="checkbox"/> 年払	
5) 「1回あたりの共済掛金」は次の算式で計算してください。		
積立期間	円 1200 万円 ÷ 年 10 年 ÷ 12 (月払の場合) =	円 10 万円
積立期間	円 1200 万円 ÷ 年 10 年 ÷ 1 (年払の場合) =	円 120 万円

ご注意ください 共済金には下回りが付けられています! 下回額を下回らないようご設定ください。

加入コース別 積立目標額
 月払/年払 集合住宅 > 2万円 戸建住宅 > 1万円
 年払/年払 集合住宅 > 10万円 戸建住宅 > 10万円

両コースとも、1㎡あたり木造50,000円、鉄骨造51,000円、鉄筋コンクリート造53,000円以内の契約金額に限りです。

長期修繕計画について注意事項
 ・ 前年分の修繕費を超過し、支払い済みの共済掛金からご契約の維持・管理に必要な費用を除いた金額です。
 ・ 共済掛金の変更は、年1回契約更新時に限りです。年々変動する場合は契約更新日より5年経過後から可能です。



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 で

Ponta
ポイントが たまる!

PP

PPPPPPPPPPPPPPPP

PPPPPPPPPPPPPPPP

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

不動産管理会社が集金代行した賃料 相続税の課税財産になるのを見落とした事例

1 はじめに

賃貸不動産を保有されている資産家の多くは、不動産管理会社との間で、家賃の集金代行・滞納処理などを行っているのではありませんか？

こうしたケースでも相続税の申告漏れが発生することがあります。具体的には、資産家の相続が開始した月の家賃として管理会社がすでに集金していた家賃等について、相続開始後に相続人が管理会社から受け取っていたため、管理会社の集金家賃を相続財産と認識しなかったというもの。

この後、税務署から相続財産の申告漏れを指摘されたことから、相続人は国税不服審判所（以下、審判所という。）に判断を仰ぐことにした事例です（令和6年4月8日）。

2 事案の概要

複数の賃貸不動産のオーナーに相続が開始したのは平成29年5月。

管理会社は同月分の家賃を集金していました。オーナーへの送金前に相続発生となりました。集金額には滞納家賃の立て替え分も含まれていました。

相続人は相続があった月の家賃を管理会社から受け取り、自身の不動産所得として所得税申告する一方、翌年に資産家の相続に係る相続税において、相続月の家賃分を相続財産に含めず期限内申告をしていました。

ところが、税務署は相続開始時点で、被相続人である資産家と業務委託契約を締結していた管理会社が集金代行で集めた平成29年5月分の賃料が「預け金」状態となっており、その金額約880万円が相続税の課税価格に算入されていないと指摘、相続税の増額更正をしてきたことから、争いとなったものです。

3 審判所の判断

審判所は、相続税の課税財産の範囲について、「相続又は遺贈に

より取得した財産の全部」と規定されていること（相続税法第2条第1項）を前提として、その「財産」は、「金銭に見積もることができ、経済的価値のある全てのものをい、既に存在する物権や債権のほか、いまだ明確な権利といえない財産法上の法的地位なども含まれると解するのが相当」との考え方を示しました。その上で、次の事実関係を指摘しました。

1、被相続人が所有等していた不動産に係る賃貸借契約により、各賃借人が支払うべきであった平成29年5月分の賃料等については、相続開始日において、いずれも支払期日が到来していたこと。

2、遺産分割協議書等により、被相続人が所有等していた不動産に係る全ての賃貸借契約に基づく債権債務は、当該各不動産を相続した者がそれぞれ承継する旨定められたこと。

これを受けて審判所は、次のように相続税の課税財産になると認定しています。

①賃料等のうち、相続開始日において管理会社が各賃借人から集金済みであったものについては、被相続人が管理会社に対し、集金済みの金額につき預け金に係る債権を有していたと認められること。

②賃料等のうち、相続開始日において管理会社が賃借人からの集金ができずおらず、賃借人が滞納していたものについては、同社が相続開始日後に被相続人に対して立て替え、送金することとなっていたものの、相続開始日においては、被相続人が当該滞納をした賃借人に対し、賃料債権を有していたと認められること。

4 まとめ

相続人は「平成29年5月分の賃料は、本件相続人らの平成29年分の不動産所得として所得税の確定申告をしているから、各金員の金額は、相続人らの所得であって被相続人の相続財産ではない」と主張しましたが認められませんでした。ポイントは、相続開始日における状況がどうだったか。慎重に確認することが必要といえそうです。

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 ・ 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代会連婚活協会 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します！

Apaman Shop latest store information



● 2024/9/1 OPEN

二日市店

株式会社ハウスサポート



● 2024/9/1 OPEN

桜木町駅前店

株式会社Select



● 2024/9/9 OPEN

新飯塚店

株式会社きびる不動産

家主の困ったに答えます！ 一問一答

夜遅くの騒音や、分別ゴミ出しの問題など入居者へのクレームが多く、問題があるので、入居者の一人に立ち退きを求めたいのですが、このような場合でも、こちらは立ち退き料を払う必要はありますか？

立退料は、立退き請求の正当事由を補完するために払われるものです。正当事由がなければ、法律上、立退き請求は認められないのですから、そもそも立退料は発生しません。また、定期借家で契約期間が終了した場合や借家人が大家さんとの信頼関係を著しく損なった場合には、大家さんは立退料なしに立退き請求ができます。しかし、実務上は、これらの場合でも、大家

さんから借家人に立退料が渡ることがあるのです。正当事由がなくても、立退料を払えば借家人を追い出せることもあるということになります。借家人の中には対象物件に愛着がなく、高額の立退料を出せば立退きに応じる人もいます。もっとも、借家人が立退きを承諾した場合だけです。正当事由がなくても借家人に立ち退いてほしい場合、立退料の提供を条

件に立退きを打診してみたいと思います。

では、借家人が1年近く家賃を払わない状況で出て行ってほしいと言ったが、借家人から立退料を出せと要求された。こういう場合、立退料を払わなくても、立ち退いてもらえるのでしょうか？法律上は払う必要はありません。借家人が立退きに応じなければ、明渡し訴訟を起こして、裁判所から立退きを命じてもらえばいいのです。裁判は解決までに時間がかかります。しかし、いくら借家人に非があっても、力づくで追い出すわけにもいきません。自力救済といって法律上、禁止されています。こんな場合には裁判で解決する

よりも、払う必要のない立退料を提供し、話合いで借家人の立退きを求めるのも1つの手です。裁判になれば、立退料なしに追い出されるのですから、借家人はこの申出に応じるはずですが、解決を長引かせるより、効果的だと思います。



入居者が3ヶ月以上、長期不在でこちらにも、管理会社にも連絡がありません。家賃も滞納しているため、貸室を整理して、他の人に貸したいのですがこれは問題はありますか？

家賃の滞納が続き、いくら話合っても、家賃を払ってもらえない入居者に対し、管理会社が力づくで追い出したようです。しかし、逆に入居者に訴えられました。大家にも責任があるのでしょうか？

大家さんが、法的な手続きなしに借家人の部屋に立ち入ることは、原則できません。もっとも、火災や借家人の疾病など、緊急時には無断立ち入りも、緊急避難として許されます。ただし、トラブルを避けるため、保安上または緊急性がある場合には承諾なしに立ち入りできる特約を、契約書に入れておくといいたし、よう。もちろん特約があっても、家賃取立てなどでの立ち入りは許されません。

訴訟で勝訴判決を得るべきだと思います。しかし、長期不在で連絡もないのは、借家人側が解約したとも考えられますので、訴訟せずに明渡しを断行できる可能性はあるでしょう。ただし、家財の搬出などには保証人や借家人の関係者に立ち会ってもらい、後日の苦情を避けるよう注意すべきです。

どんな理由があっても、大家さんや管理会社が法的手続きを取らずに借家人を追い出す行為は、自力救済といって認められません。不法行為ですから、借家人側から損害賠償請求を受けることもあります。

は、大家さんが業者に自力救済を唆したり、自力救済を黙認している場合だけでなく、知らなかった場合でも、管理会社とともに賠償責任を負わされる可能性があります。管理会社が勝手にした事という言いわけは通じないのです。

では、質問の3か月も不在で連絡がつかない借家人の部屋を整理して、家財を部屋から出し、他の人に貸したいという件ですが、原則的には、自力救済にあたるので認められません。家賃も滞っている状況なら、明渡し



では、管理会社が勝手にやった場合はどうでしょうか？管理会社には、大家さん所有の賃貸物件の清掃や修繕を行う保守点検業務と、大家さんに代わって、借家人から滞納家賃を取り立てたり、違反行為を中止させるなど、入居後の借家人との交渉業務とがあります。後者の場合に





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 staff
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!



アパマンショップ

賃貸管理も

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 調査概要および調査方法：「賃貸住宅仲介業」を対象にしたデスクリサーチおよびヒアリング調査

調査期間：2024年5月14日～5月28日 調査実施：株式会社エクスクリエ

比較対象企業：「賃貸住宅仲介業」運営企業 主要10社 ※海外法人は除外（但し、独立した日本法人については対象とする）

アパマンショップ
owners

ジェルシリーズ 売上世界一のパーフェクトワン からクッションファンデが進化して登場!

PERFECT ONE PR

※TFCO株式会社調べ「最大の潤滑保湿ジェルブランド」(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)
※1:当社従来品(2023年11月販売品)との比較

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、これひとつ。



※TFCO株式会社調べ「最大の潤滑保湿ジェルブランド」(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)

すごい! その1 驚きの超カバー
シミ・シワ・たるみをカバー。



※2:メイクアップ効果による ※3:年齢に応じた肌のこと ※4:肌を明るく見せること
※5:SPF・PA値において、国内最高レベルのUVカット力 ※6:パーフェクトワンにおいて最高のカバー力

すごい! その2 簡単30秒
誰でも簡単、ポンッとするだけで!
30秒で若見えツヤ肌へ。

すごい! その3 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。

期間限定! 大増量祭!

広告有効期限:2024年12月31日まで

パーフェクトワン グロウ&カー
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。※1:当社従来品(2023年11月販売品)との比較



内容量14g
約1~1.5ヵ月分

合計 2個でお得!

さらに! もう1個増量!
詰め替えレフィル
約1~1.5ヵ月分!



通常価格本品5,280円(税込)が
特別価格 4,224円

プレゼント!
たっぷりエコバッグ
サイズ約38x30x10cm
※6色のうちいずれかをお選びします。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。ご注文の際にお伝えください。

キャンペーン番号
4655F



WEB限定
キャンペーン
はこちら

JDM 公益社団法人日本通信販売協会
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.shinbonseiyaku.co.jp

【送料】通常送料価格合計5,000円未満は全国一律メール便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振込となります。※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。【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】お問い合わせ先にお客さまからお預かりした個人情報は、商品の発送、弊社からのご案内以外には利用いたしません。個人情報の取り扱いにつきましては、弊社webページにてご確認ください。※使用際には個人差があります。

2024年10月1日発行(毎月1回1日発行) 第19巻第10号(通巻223号) 2006年9月11日第3種郵便物認可 発行人/大村浩次 編集人/久保田力 発行元 Adamar Network株式会社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目3番1号丸の内トラタワーN館19階 電話 03-6770-3880

定価420円 本体382円