

2024
DECEMBER 12

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

2025年を見据えた
収益を生む
賃貸運営の知恵袋

Apartment Communication
アパマンショップ
APARTMENT SHOP

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 2025年を見据えた
**収益を生む
賃貸運営の知恵袋**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**
第192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124回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負資産対策**
第12回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**
第154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

管理物件にご入居いただいたお客様に対し アパマンショップの新しいサービスを提供いたします

アパマンショップでは、オーナー様の入居率を高めるために、様々なキャンペーンやサービスを提供しています。その結果、毎年お客様より約 300 万件のお問い合わせをいただいております。

しかしながら、賃貸斡旋をし、管理物件へ入居いただいたお客様へ長期間入居いただけるサービスが十分では無かったと考えております。賃貸仲介・管理の現場では、一度契約をいただいたお客様と、頻繁に連絡を取り合うことが少ないことから、業界全体として顧客とのコミュニケーションが少なかったように思います。

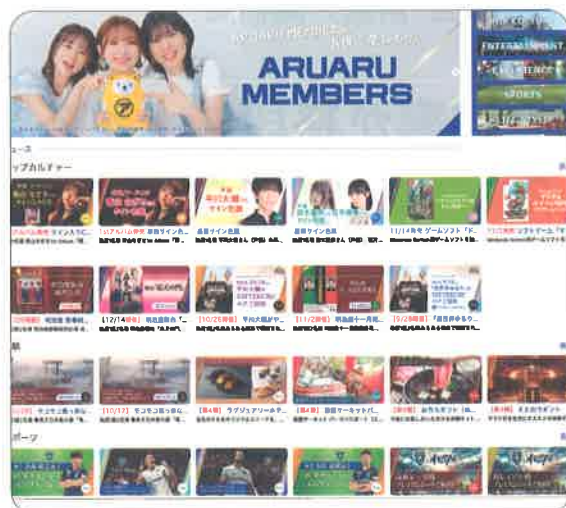
これらの課題に対してアパマンショップでは、昨年よりお客様へ感動いただくことを目的とした商品や体験型サービスを提供する WEB サイト

「ARUARU MEMBERS」

を立ち上げ既に 4 万人の方へサービス提供を始めました。(企業が社員へ提供する福利厚生サービスと類似しています。)

具体的には、毎日の生活にプレミアムな

体験を提供する、入居者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。アパマンショップでは、これからも他社では体験できないオリジナルのキャンペーンやサービスを、お客様に提供してまいります。



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

区分所有マンションの平均価格が上昇

「楽待」を運営するファーストロジックが、同サイトにおける今年7〜9月期の収益不動産の市場調査の結果を発表しました。種別ごとの平均物件価格と表面利回りは次の通りです。■平均物件価格Ⅱ区分所有マンション2389万円（過去最高値を更新）、一棟アパート7981万円、一棟マンション2億1205万円（前四半期から293万円減少）。■平均表面利回りⅡ区分所有マンション6・69%、一棟アパート9・49%、一棟マンション7・91%。



分譲マンション賃貸では郊外が高利回り

不動産マーケティングのプラットフォームを提供するマーケットリーが、分譲マンションを賃貸に出す際の利回りを算出しエリア別にランキングを発表しました（2024年に首都圏1都3県で流通した分譲賃貸マンションの賃料と、その住戸の新築分譲時の価格から表面利回りを算出しエリア別に集計）。これによりますと、最も利回りが高かったのは神奈川県横須賀市の7・7%でした。賃貸流通した住戸の新築分譲時の価格が3095万円だったのに対し、賃料（管理費含む）の平均は19万8000円（10000円未満切り捨て）となっています。市内の大規模なタワーマンションが高めの賃料設定で賃貸流通したため、利回りが高くなりました。その他上位も大半が郊外エリアで、トップ10に入った政令指定都市は埼玉県さいたま市北区のみでした。

単身者向き物件の募集賃料が上昇傾向

アットホームが今年9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の動向を発表しました。これによりますと、マンションの平均募集家賃は8エリア（神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、名古屋市、京都市、大阪市、福岡市）が全面積帯で前年同月を上回っています。さらにアパートでは、シングル向きが全13エリアで前年同月を上回り、特に東京都下、埼玉県、千葉県、京都市、大阪市は2015年1月以降の最高値を更新しました。

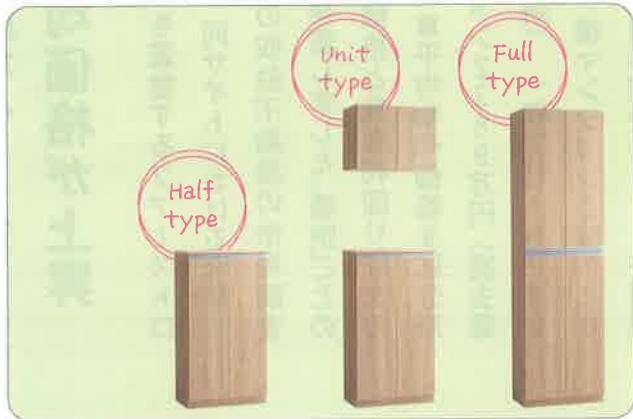


*調査地域（東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市）

賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

狭小アパートにお勧めのシューズボックス

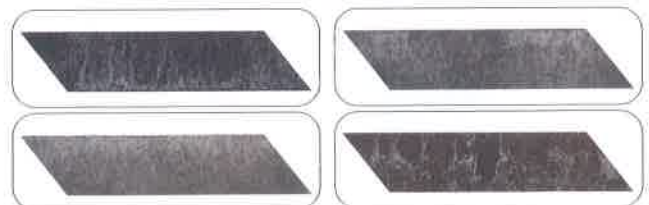


狭いスペースにも設置できる機能性の高いシューズボックスです。玄関スペースに合わせて選べるのが魅力で、ちょっとした小物が置けるカウンター付きのハーフタイプ、ハーフタイプに上部収納を組み合わせたユニットタイプ、天井近くの高さまで全面収納できるフルタイプの3種類をラインナップ（それぞれ間口30、45、60、75cmを用意）。狭小アパートで付加価値アップしたい大家さんにお勧めです。価格はハーフタイプが6万6,000円～、フルタイプが11万4,400円～、（いずれも間口30cm・税込）。

○亀井製作所/<https://www.repeat-k.co.jp/>

人を魅了する存在感を放つヘリンボーンの内装材

製造時に生じる端材をアップサイクルした製品が『SOLIDO typeM_FLATヘリンボーン』です。内装を中心にトレンドとなっているヘリンボーン柄のデザインで、空間をヴィンテージ感のあるオシャレな雰囲気仕上げられます。カラーバリエーションに、鉄黒・セメント・錆茶・灰の4色が用意され複数色を混ぜ張りすることも可能。屋内の壁や床（軽歩行）などで使用可能です。サイズは502mm×98mmで、厚さ6mm。価格は429円/枚、8,723円/m²（税込）。○ケイミュー/<https://www.kmew.co.jp/>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

繁忙期キャンペーン! 来店・オンライン接客で しあわせキャンペーン開始

アパマンショップでは、来店またはオンラインでお部屋を探した方全員が
抽選にご参加いただける「しあわせキャンペーン」を開始しました。

QR コードからキャンペーン参加し、当たりが出たら、
体験ギフトがプレゼントされます。繁忙期に向けて、多くのお客様に
ご来店頂けるキャンペーンとなっております。

出会いのしあわせ 運命の人と巡り合う喜び

zwei 業界最大級
10.2万会員

入会金**3.3万円 (税込) 割引!**

健康のしあわせ

心身ともに健康で過ごす ※いずれか1つ



体組成形



ハンディガン



充電式
ホットアイマスク

食のしあわせ

美味しい料理で笑顔が溢れる ※いずれか1つ



明太子セット



パスタセット

青汁



もつ鍋セット

旅のしあわせ

素敵な景色と感動に出会う



アソビューデジタルギフト (3000円分)

2025年を見据えた

収益を生む 賃貸運営の 知恵袋

今は多様性の時代と言われ、大家業も色々な形が生まれています。そこで今月は専業大家さん、そして賃貸経営を始めたいと考えている会社員の方が成功を掴むためのノウハウをご紹介します。

家賃値上げや経費削減で収益性をアップ！
初心者も購入物件が鍵

私は、2025年を見据え大家さんは収益改善の一環として、まずは家賃の値上げを検討するべきだと思います。理由はインフレによる物価高が加速しており、融資の金利も上昇し

ているからです。この状況を鑑みると、家賃だけ据え置きなのは不自然です。

家賃を上げるタイミングとしては「退去後の次の入居募集時」や「更新時」などが理想的だと思います。やはり、入居期間中に値上げの話を持ち出すと退去のリスクがあるからです。



解説

アユカワ タカラ

CPM®米国不動産経営管理士。宅地建物取引士。AFP ファイナンシャルプランナー。J-REC 公認不動産コンサルタント・相続コンサルタント。総合マネープロデューサー。株式会社タカプランニングジャパン代表取締役。2010年に世田谷区内の中古区分ワンルームマンション購入から賃貸経営をスタート。その後資産を拡大させ、48歳で独立。現在は区分、一棟、戸建て、日本、海外...と幅広く賃貸事業を営む。



「ゆる副業」のはじめかた 不動産投資

会社員の方が本業を続けながら少ない自己資金で賃貸経営を始めて、収益を得るためのノウハウを分かりやすく解説。
○著者：アユカワ タカラ。○発行：翔泳社。○定価 1,580円+税。

会社員の方も今から始めて資産を作れる！



2025年の賃貸経営「成功のキーワード」



1 家賃を上げていく

値上げ金額は直近半年間のライバルの家賃相場をサイトなどで調べ決めていきます。例えば競合が5,000円高ければ、それを更新時に相手に説明し同額で交渉します。



3 運営におけるコストの削減

建築資材など物価上昇が続く局面では、運営コストの削減も重要です。既存よりも下げられる部分がないか精査し無理なくできることから実践していきます。



5 物件写真のクオリティを高める

今は入居希望者様の多くが、スマートフォンで物件写真を見て部屋探しを行います。そのため、賃貸情報のポータルサイトに魅力的な写真を掲載することが重要です。



2 定期借家契約を導入する

更新時に家賃値上げを拒否されたり、希望額に至らなかった場合は、定期借家への切り替えを提案します。新規募集時も可能な限り定期借家契約にするのが理想的です。



4 入居募集の幅を広げる

入居募集ではターゲット層や物件の告知など、様々な面で幅を広げる必要があります。高齢者、外国人、LGBTQの方々などを積極的に受け入れるのも一つの方法です。



6 自分のスキルに合った物件を入手

収益性だけでなく、自分の運営スキルを鑑みて物件を選ぶことも大切です。特に、これから賃貸経営を始める会社員の方などは最初から無理をしてはいけません。



7 投資エリアや物件状況を従来以上に緻密に精査

例えば、同じエリア内でも水害の可能性が高い川沿いや地震で壊れる危険性がある古い擁壁のある物件などは、資産価値や入居決めて差が出ることがあります。

希望通りの金額まで値上げできないケースや拒否されることもあるかも知れません。そのような場合は、該当の入居者様が普通借家契約であれば定期借家契約への切り替えを行います。相手の要望を聞く交換条件として、大家さんにとって有利な契約に変更するわけです。

さらに、運営コストの削減もポイントです。例えば、インターネット無料を導入している大家さんは、安価なプロバイダーに変更するのも手です。実は、私も所有物件の中のひとつで入れ替えた結果、月々2〜3万円のコストカットに成功しました。このように削減できるポ

イントを探す努力も大切です。一方、これから賃貸経営を始めようと考えている会社員の方は「自分の属性やスキルに合った物件」を入手することが重要だと思います。例えば、資産が少なく属性も良いとは言えない人が一棟アパートやマンションの購入を目指しても上

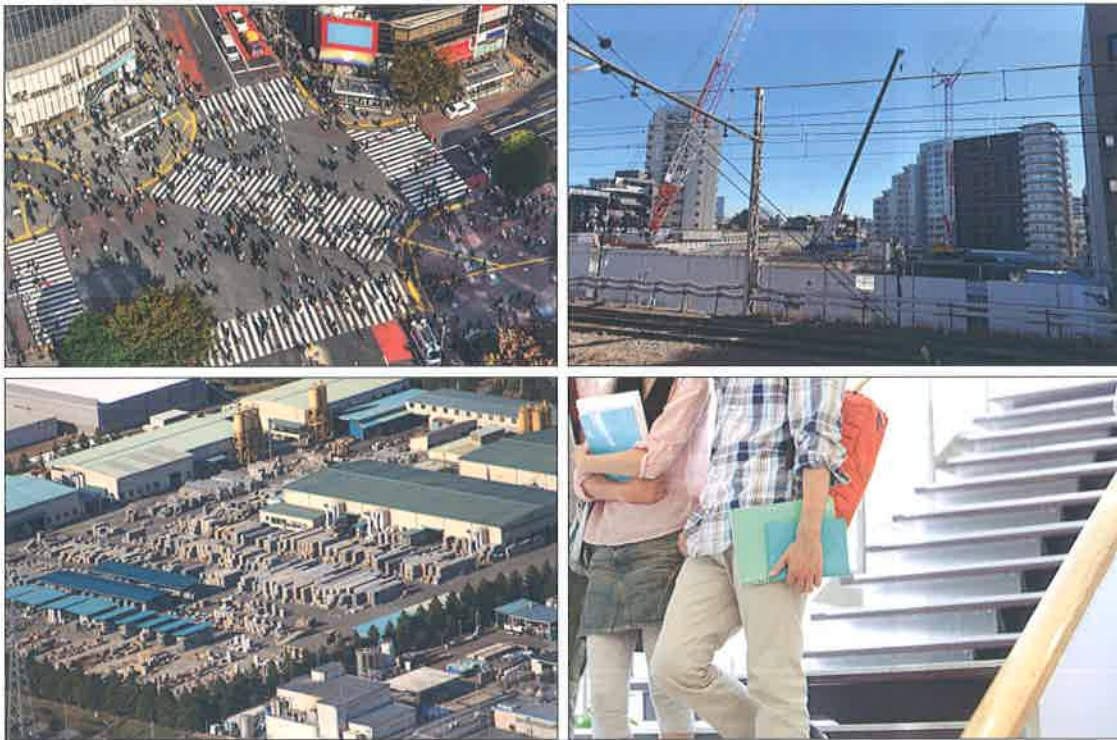
手くいけません。また、DIYが苦手なのに激安の築古戸建での再生を試みても大抵は失敗します。初心者の方はスタート時に購入物件を間違えないことが、成功を掴むために不可欠です。なお、そのほかの鍵となる点は左記にまとめましたので参考してみてください。

これから優良物件を見つけるためにリサーチすべき点とは？

AIなども活用して
今後の賃貸需要や
収益性などを深掘り

物件探しでは、購入を検討しているエリアの人口動態や再開発の予定など、賃貸需要の将来性をネット検索でリサーチします。特に2025年以降は、エリアの良し悪しが近距離で変わるため、より深く調べる必要があります。例えば、東京都の荒川区では様々な地域で増えている水害の影響もあり、川の氾濫の危険度が金融機関からの融資に影響するケースが出ています。同じ荒川区内の似た条件の物件でも「川から近い所は融資NG」「遠ければOK」という状況があるのです。荒川は氾濫していませんが、災害リスクが融資を左右するわけです。さらに、崖地の擁壁がある

物件を探す時に最初に調べることの一例



- ① エリアの人口動態
- ② 自治体の取り組み
- ③ 再開発の予定の有無
- ④ 住民の年齢層
- ⑤ 工場や大学などの有無
- ⑥ 家賃相場 (AIを活用し調査)
- ⑦ 都心へのアクセスや交通の状況

物件も地震リスクが高く融資が出にくくなっています。これは一例ですが、近年は優良地域の選定が複雑化しています。

そのため、エリアの家賃相場を把握することも大切です。まずは賃貸情報のポータルサイトで類似物件の募集家賃をチェックします。ポイントは地域を広げ2駅先の類似物件の家賃相場も把握することです。そして、仮に購入予定物件が築10年だった場合、同エリアの築20年、30年、40年の家賃も調べ将来の値動きを予測します。また、最近ではAIが家賃相場を無料で調べてくれるサービスもあるため活用するのも手です。この結果を元に、おおよその月々のキャッシュフロー(家賃ー諸経費ー融資の返済額)を算出し購入に値するか検討します。

2

建物の確認から周辺環境のチェックまで

物件の見極めに欠かせない現地調査の効果的な方法とは？

街の雰囲気などを
時間や曜日を変えて
確認するのがベスト

物件の現地調査では、インターネット検索では分からないリアルな情報をゲットします。例えば「人の往来」「街の雰囲気」「周囲の建物の状況」などです。机上調査で気に入ったもの実際に見たら「良くなかった」というケースもあるため注意が必要です。チェックすべきポイントは次のような点です。

■建物の状態Ⅱ外観（修繕の形跡、亀裂や損傷の有無、塗装の状態など）。共有部（エントランス、階段、廊下などの清潔感やメンテナンス状況、チラシが散らばっていたり、廊下や階段に個人の物がある時は管理が行き届いていない可能性あり）。

■立地や周辺環境Ⅱ交通の利

現地へ足を運びチェックすべきポイントの一例



- 1 建物の外観
- 2 共有部分
- 3 最寄り駅からの距離
- 4 周辺施設の状況
- 5 近隣との関係
- 6 騒音や臭いの有無
- 7 室内を見られる時は部屋の傷み具合

便性（最寄り駅やバス停からの距離、通勤や通学の便利さ）。周辺施設の状況（コンビニ、スーパー、病院、学校などの生活インフラの充実度）。近隣との関係（隣がゴミ屋敷だったりしないか…など）。環境の現状（騒音や飲食店からの匂いなど、生活に影響がある要因をチェック）。

■室内を見られる場合Ⅱ部屋の状況（壁や床の状態、水まわりの清潔さ、天井のシミやカビの有無、雨漏りの有無、室内の明るさ、自然光の入り方、風通しの良さなど）。隣の建物との距離（窓を開けたりベランダに出て確認）。

時間に余裕がある時は朝、昼、夜、土日、雨の日など曜日や時間帯を変えて現地視察を複数回行います。それにより色々な面が見えてきます。

空室を埋めて入居者様に長く住んで頂くための秘策とは？

サービスを活用して
リスクヘッジを行い
拡大する需要を掴む

賃貸経営で成功するには時代にマッチした需要や要望に応えることが必要です。例えば、入居ターゲットも外国人、高齢者、障がい者、LGBTQの方々、シングルマザー、低所得者や生活保護受給者など幅広く考えることが求められます。最近では部屋探しのサイトの条件欄に「LGBTQフレンドリー」という項目が出ていることもあり、これは大家さんや「LGBTQのカップルもOK」と言っていますというサインで、新しい考え方を取り入れた一例です。

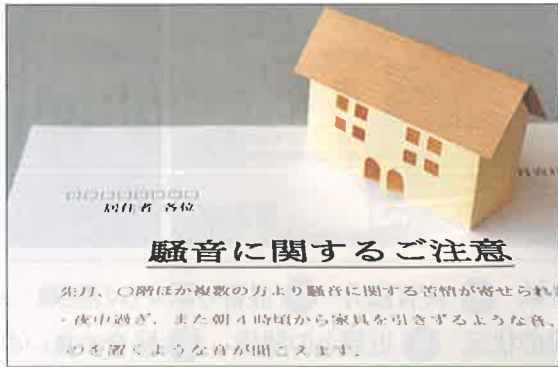
さらに、外国人と高齢者も重要視すべき存在です。外国人に関しては言葉の問題で抵抗を

2025年に広げていきたい募集ターゲットの一例



① 外国人 ② 高齢者 ③ 障がい者 ④ LGBTQの方々 ⑤ シングルマザー ⑥ 低所得者

入居者様に長く住んで頂くためのポイントの一例



① 入居審査をしっかり行う ② トラブルに可能な限り迅速に対応 ③ 管理会社さんと良好な関係を作る

感じる大家さんが多いと思います。しかし、最近では24時間の外国人コールサービスも存在します。これは外国人の入居者様がコールセンターに連絡すると母国語で話ができ、内容を管理会社さんに日本語で伝えてくれるものです。このようなサービスを使えば、トラブルも発生しにくいと思います。さらに、高齢者にも見守りサービスがありますし、孤独死保険に加入すればリスクを軽減できます。

最後に「入居者様に長く住んで頂くことが最大の空室対策」というのも忘れてはいけません。そのためには「入居審査をしっかり行う」「トラブルに迅速に対応する」「管理会社さんと良好な関係を作る」などがポイントです。

4

自然災害、金利上昇、家賃滞納、事故物件化など

賃貸経営における様々なリスクヘッジの考え方は？

入居の目安は年収が年間家賃の4倍以上、各種保険にも加入！

賃貸経営ではリスクを完全に取り除くことはできません。しかし、軽減することは可能です。そこで、リスクの種類別に対策を解説していきます。

■自然災害Ⅱ①火災保険や地震保険へ加入。②建物の耐震性を確認。③ハザードマップを活用。④分散投資の実施。

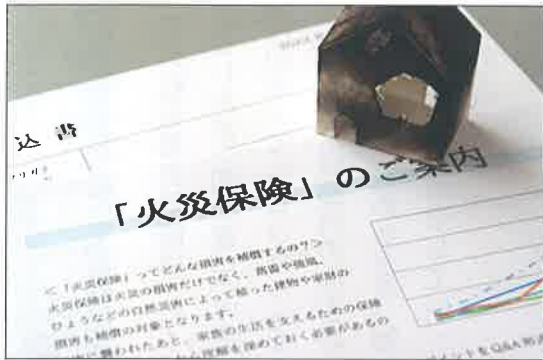
■融資の金利上昇Ⅱ①金融商品(変動金利や固定金利)を賢く選択。②金利上昇のシミュレーションを実施。③借り換えや繰上げ返済も検討。

■物件価格の下落リスクⅡ①将来価値が下がらない物件を購入。②家賃の下落を抑える。

③売却時期を戦略的に計画。

■家賃滞納リスクⅡ①入居審査

自然災害のリスクヘッジの一例



- ① 火災保険や地震保険へ加入する
- ② 建物の耐震性を確認する
- ③ ハザードマップを活用する
- ④ 分散投資を実施する

賃貸経営で火災保険が適用される範囲の一例

火災 落雷 破裂 爆発
風災・雹災・雪災
水災
水濡れ
自動車の衝突など
盗難
予測できない事故が原因の破損や汚損
臨時費用補償特約
建物(管理)賠償責任補償特約
電氣的・機械的の事故補償特約
弁護士費用特約
家賃収入補償特約
家主費用補償特約

※あくまでも補償範囲の一例です。補償範囲は保険会社や契約内容により変わります。

査の徹底(入居希望者様の収入や勤務先への在籍確認で賃料支払い能力を評価。目安は年収が年間家賃の4倍以上)。②家賃保証会社の活用。

最後に事故物件についてですが、国土交通省が対応のガイドラインをまとめています。概略としては「自然死の場合は告知義務なし」「特殊清掃などが必要な死亡事故が発生した場合3年間告知の必要あり」「それ以外のケースでも、事件性、周知性、社会に与えた影響などが特に高い事案の場合は告知の必要あり」というものです。とはいえ、事故物件になると3年間空室が埋まらないわけではありません。なかには「安く住めるならあり」という人もいますから、諦めずに入居募集を続けることが大切です。

会社員の方が副業で賃貸経営に成功する極意とは？

ストリートビューで
オンライン視察を行い
時間を有効に使う

賃貸経営を始める際に、最初
に実施すべきなのが目標設定
です。将来「自分がどうなりた
いか」属性を踏まえ考えましょ
う。この目標は途中で見直して
構いません。お勧めは「年間数
万円のキャッシュフロー」です。

かつての私も最終目的は「F
RE」でしたが、初年度は「年間
数万円のキャッシュフロー」を

目標に定め、東京都内の中古の
区分所有を買い進めながら、知
識と自己資金を増やしていっ
たのです。

賃貸経営の知識を身に付け
るという観点では、セミナーに
参加するのも有効です。ただし、

なかには悪徳業者主催で悪い
物件を掴まされてしまう場合
もあるため注意が必要です。そ

して、賃貸経営のノウハウを学
ぶ過程で「得意なこと」も作り
上げていきましょう。これが強
みとなり運営手法の確立に繋
がります。

いずれにしても初心者の方
は、一棟目入手するための物

件探しが最初の関門となりま
す。その際に必ず見るのが、物
件の種類、築年数、立地、価格、

利回りです。これらの情報を手
エックして「購入したい」と思
える物件があったら、次はグー
グルマップのストリートビュ
ーの掲載写真で状況を確認し
ます。いわばオンライン視察で
す。物件の外観、接道道路、付近

まずは自分の属性を知る



- 1 年収
- 2 勤務先の安定性と会社の規模
- 3 勤続年数・職歴の長さ
- 4 預貯金などの現在の資産状況

初心者が賃貸経営のセミナーで失敗しないための極意



- 1 自分の知識レベルに合わせる
- 2 主催する業者さんの業態を知る
- 3 信頼できる業者さんのセミナーを選ぶ

次のような例から自分が得意なものをひとつ作っていく



- 1 物件探しは負けない
- 2 金融機関情報に詳しい
- 3 宅地建物取引士を取得して契約のプロを目指す
- 4 入居者様と直接やりとりして、好かれる大家さんになる
- 5 DIYで部屋をリフォームできるようになる

3 売買契約書で確認したいポイント

売買の目的物、売買代金

購入物件・購入金額の最終確認。特に、売買代金は消費税を含めてチェック。

手付金、手付解除

手付金の定め方を確認。一般的な手付金の相場は、売買金額の5～10%。売主が宅地建物取引業者で買主が個人である場合は、上限が売買金額の20%と決められている。手付金は、買主が交付した手付金を放棄するか、もしくは売主が手付金の倍額を買主に返還することで売買契約を解約できる「手付解除」について契約書上どのように記載されているかをチェック。

売買対象面積

物件の面積と測量の関係を確認。不動産（土地）の売買では、実際、不動産を測量せずに登記簿上の面積を対象とするケースも多くあり、購入後に測量してみたら契約書上の面積と異なっていた、といったトラブルが生じるケースも。契約書に売買対象物件の面積が、測量した面積と異なった場合でも、当事者双方があらためて差額代金などを請求しない旨が定められているかをチェック。

ローン特約

定めた期間内に融資を受けることができない場合に、契約を解除できる特約が付いているかをチェック。

アパートローンとプロパーローンの違い

	アパートローン	プロパーローン
融資条件・審査基準	定まっていることが多い	定まっていないことが多い
審査期間	短め	長め
金利	高め	低め
借入金額	おおよそ年収の8～14倍まで	億を超える金額にも対応
取り扱い	都市銀行、地方銀行、信用金庫、信用組合、ノンバンクなど	都市銀行、地方銀行、信用金庫、信用組合など
向いている人	会社員、公務員、はじめて融資を利用する人	個人事業主、経営者、賃貸経営で実績がある人

マイソクから優良物件を見出すポイント「エンパーコウゾウザンヒロサ」とは？

- 1 エン＝物件価格
- 2 パー＝想定表面利回り(%)
- 3 コウゾウ＝建物構造
- 4 ザン＝物件の残存年数
- 5 ヒロサ＝物件の広さ

1 物件購入における重要書類

重要事項説明書

物件について、詳しく書かれたもの。宅地建物取引士など第三者の助けを借りて確認。

不動産売買契約書

「重要事項説明書」とセットでもらうもの。必ず契約前にもらって、疑問点は解消しておくこと。

重要事項に係る調査報告書

建物管理会社で作る建物の健康診断書。中古の区分所有マンションを購入する時には必ずもらう。

金銭消費貸借契約書

金融機関によるローンの詳細が書かれた契約書。金利、返済期間、繰上げ返済手数料などをチェック。

2 重要事項説明書で確認したいポイント

重要事項説明者

相手方が、不動産の売主として重要事項を説明するのか、それとも仲介者として説明するのかについて確認。実際の説明者は、説明に先立ち『宅地建物取引士証』を提示することになっているため、宅地建物取引士証でその資格を確認。

取引対象物件

重要事項説明書に記載されている対象物件と登記簿の内容を照合し、自分が購入しようとする物件に間違いがないかを確認。また、抵当権などが設定されている場合は、売買代金支払いまでに抵当権が抹消されるかをチェック。

法令による制限

都市計画法や建築基準法など諸法令に照らし、建築規制や再建築の制限がかかっているかを確認。

インフラ状況

上下水道・電気・ガスなどのインフラは整備されているか、費用負担はないかを確認。道路については、私道の権利関係に問題はないか、通行できるか、利用する際の費用負担の有無についてもチェック。

契約条件

契約の解除・損害賠償・違約金・手付金の保全・契約不適合責任などの契約条件についてチェック、当事者の一方が不利になっていないかを確認。

マンションの権利関係や管理のルール

専有部分や共用部分について定めがあるか、その利用・管理の決まりを確認。管理費・修繕積立金の定めがあるか、費用負担、建物管理業者の管理状況も確認。

の建物などを見ていき、駅までストリートビューで歩いて街の雰囲気も探り「自分が検討している物件が想定しているターゲットに合っているか」分析します。注意点としては「スト

リートビューの右下に表示される撮影日が古過ぎないか」です。なかには10年以上前に撮影されたものもあるため、その場合は街の様子が変わっている可能性を頭に入れておきます。

この方法なら、忙しい会社員の方が現地に足を運ばずに物件視察ができます。リサーチの結果「本当に欲しい」と思ったら、次は現地に行けば良いのです。なお、物件購入時に重要な

る書類、確認すべきポイント、融資の種類、マイソク(物件概要書・販売チラシ)で見えるべき箇所などについては左記にまとめましたので、参考にしてみてください。

究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第192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。

サラリーマンのニーズにもしつかり 応えるのが「お金持ち大家さん」

2000万円ほどの自己 資金をお持ちかどうか

さて、前号では、サラリーマンでも「お金持ち大家さん」になれる、そのためにはしてはいけないことをお話ししました。このところ老後2000万円問題も、テレビのニュースや新聞で目にすることは少なくなりまして。だからと言って、老後2000万円問題がなくなったらわけではありません。今でも「お金持ち大家さん」を目指して私のところに相談に来られるサラリーマンが後を絶ちません。では、どのようなサラリーマンが私に相談に来られるのでしょうか？自分ほどのケースに当てはまるのか気になるところだと思えます。サラリーマンと一口に言っても、大企業にお勤めの

方もいれば、中小企業にお勤めの方もいて、一口で括るのは難しいのです。

ここまでお読みいただいたあなたは、だいたいおわかりだと思いますが、サラリーマンが「お金持ち大家さん」を始めるためには、まずは自己資金が必要で、何度も言いますが頭金として2000万円ほどの自己資金をお持ちかということです。まず、これが前提条件となります。それさえクリアできれば、私たちが定める一定額以上の給与所得があれば、まず問題あり



ません。「お金持ち大家さん」をスタートさせることができます。ただし、サラリーマンの場合、意外な落とし穴があります。落とし穴という言いすぎかもしれませんが、住宅ローンの存在です。すでに「自分の家を買います。それを抱えている方がおられます。それはそうでしょう、自分の家を持つことはサラリーマンの夢、持ち家はサラリーマンでうまくいっているというステータスみたいなものです。世の中もそれを吹聴してきましたし銀行も喜んでお金を貸してくれました。私は、著書やセミナーで「自分の家を持つのは『お金持ち大家さん』が成功してから、軌道に乗ってからのしなさい」と言っています。

ローンなどで家を買わず、その頭金になるお金があったら、

頭金を貯める収入があったら「お金持ち大家さん」の自己資金に充てなさいと。この考えはまったく変わりません。ただ、購入したマンションや戸建て住宅が家賃でまかなえていれば、この限りではありません。

しかし、「お金持ち大家さん」のことを知らずに住宅ローンで家を買ってしまったサラリーマンの方は意外と多いのです。「すでに、住宅ローンを抱えてしまった、それでも『お金

持ち大家さん』になりたいのですが」そういったご相談にも私たち不動産のプロは誠心誠意お応えします。

住宅ローンがあっても「お金持ち大家さん」はスタートできます

ここに一つ事例をお話ししましょう。大手メーカーにお勤めの40代サラリーマンの清川様です。清川様はある時、ふと見た



新聞の一面にあった老後2000万円問題の記事にくぎ付けになります。老後2000万円問題についての記事を見たのは初めてではなく、この時もまた奥様と老後の話になります。すでに奥様もトリマーとしてのお仕事をお持ちですが、さらに収入の良い別の仕事を考えると、清川様は優しい方で、そう言う奥様にこのまま好きなトリマーの仕事が続けて欲しいとお考えでした。

好きな仕事をすることで人生が豊かでありたい、清川様はそう考える方でした。人生が豊かになる、もちろん老後の人生も豊かでなくてはならない、すでにこの時「お金持ち大家さん」になるべき方だったのではないかと思う私は、少し感傷的すぎるでしょう。それはともかく、清川様の会社の同僚の方がたまたま私たちのことをご存知で、その方も年金だけの生活に不安を感じ、定期収入が得られる投

資がないか探していて私たちの情報に行き当たったのでした。

「頭金（自己資金）が2000万円必要とか、フルローンはダメとか、結構ハードルが高い」と同僚の方が清川様に伝えてくださいました。逆に、そのハードルの高さが私たちの信用力と清川様に映ったのか、清川様は私のセミナーに足を運ばれました。私との話で、一番に出た質問は住宅ローンの存在でした。

「実は、すでに住宅ローンがあるのですが、『お金持ち大家さん』を始めるにあたって、新たにローンが組めるでしょうか」と、率直に聞いてくれました。そこで私は、勤務先と年収をお伺いしました。「〇〇会社勤務で、年収1000万円です」、この清川様のお返事を聞いて、私は「お勤め先もしっかりしているし、年収も一定額ありますからローンは組めます」とお答えしました。

（次号へ続く）

もしも実現できたら…という視点で考える将来の空室対策

住まい貸し以外の発想や新たな付加価値を付ける

私は約20年前から空室対策について様々なノウハウを発信し続けており、そのスタイルは概ね変わっていません。しかし、今後同じことだけを続ければ良いのか…と考えた時に、経営者としては「あまり芳しくない」と感じています。そこで今回は、「もしも実現できたら高収益を見込めるかも知れない…」という視点で、将来を見据えた空室対策について考察したいと思います。

①水耕栽培

空室を活用して「作物の栽

培を行う」という方法です。賃貸アパートなど住居の一般的な空室対策は「人に部屋を貸して住んで頂くこと」です。しかし、どのような対策をしても入居が決まらない場合は、別の考え方をしてみるのも手です。実際に空き部屋で、発芽ニクやきくらげなどを栽培して販売することで利益を得ている方の記事を見たことがありません。そこには「月額家賃4万円の部屋で発芽ニクを栽培し年間800万円の売り上げを達成」と書かれています。ただし、この方法は育てた作物を「どこで販売するか」が重要です。記事の方は、道の駅や地元のス

ーパーで販売しているようですが、メルカリで売っているという話もあります。いずれにしても、定期的に販売可能なルートの確保が不可欠です。

②ペットシッター常駐のペットホテルが併設された物件

我が家も犬を飼っています。海外旅行や出張時にはペットホテルや友人に預けなければなりません。しかし、予約が必要だったり、友達の都合が合わないことも多いので大変です。例えば、「アパートの一室にペットシッターが常駐していて頼めば散歩もしてくれる」「ペットホテル併設で預かってくれる」みたいな賃貸物件があれば、ペット

を飼っている人に喜ばれます。

③デイサービス併設の高齢者向け住宅

これも今後需要が高まると思います。必ずしも高齢者専用アパートにする必要はありませんが、例えば空き部屋の一角をデイサービス事業者に相場より安く貸し出して、入居者様に高齢者がいる場合に見守りの役割を果たしてもらうのも手です。近くにデイサービスがあれば高齢者も安心して入居できますし、大家さんとしても高齢者を受け入れやすくなります。このような仕組みはすでに存在しており、デイサービスが併設されているマンションは「常に人気で

■ 将来を見据えた新発想の 空室対策の一例

収益性の高い水耕栽培を行う



ペットシッター常駐のペットホテル 併設物件にする



*写真はすべてイメージです



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

良い収益を上げている」という話も聞きます。

④DIYが自由にできる賃貸
入居者様が自由にDIYできる賃貸物件も現時点で人気です。そして、今後は市場に築古物件が増えることが予想されます。このような物件を入手し住める状態に修繕するには、結構コストがかかります。そこで大家さんとして最低限の掃除や修繕を行ったうえで、「自由にDIYをしていいですよ」という方針で入居募集を行うわけです。これ

によりクリエイティブな人：特に若者が興味を持つと思います。さらに、日曜大工の道具を無料で貸し出すサービスも提供すれば、DIY好きの層からの支持も得られるはずです。また、退去時に原状回復を求めないことで「部屋が綺麗になっている可能性が高い」のもメリットです。DIY型賃貸については、国土交通省から契約書の雛形も出ているので、参考にしながら検討するのが良いと思います。

⑤撮影スタジオとして活用

空き部屋を時間貸しで撮影スタジオとして提供する方法です。例えば、昭和レトロの雰囲気や純和風の部屋なら、その時代が舞台となる映画やテレビ、スチール撮影用として需要が見込めます。また、汚れた部屋であれば事件現場のシーンとして活用できるかも知れません。空室が撮影スタジオに生まれ変わる可能性があるわけです。

以上が、私が今考えている5つのアイデアになります。ポイントは、今すぐには難しい

い施策でも「実現できたら凄いかも」という発想力です。みなさんも、様々な角度から将来の空室対策を思案してみてください。



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)

Aさんの相続タイムスケジュール 8~10か月目

- 納税案、分割金の捻出案につき、提案のとおりとして、納税猶予を受ける土地を決める。
- 納税額に合わせて、利用度の低い土地を売却することを決断。売却の委託をした。
- 農業委員会に納税猶予の手続き申請開始。現地調査
- 納税猶予のための税務署の現地調査
- 予定通りに売却が進み、売買契約をした
- 土地の残金決済と残金を受け取った

専門家の実務

■ 相続実務士

- 納税猶予を受ける農地、受けない農地の判別作成。
- 土地売却について、優先順位をつける。
- 土地売却の価格査定書を提示し、売却予定額と手取額を算出する。
- 売却地だけの遺産分割協議書を作る場合は判断をする。
- 申告期限にあわせて土地の契約、決済の段取りをする。
- 売却の委託をいただき、売却活動を担当する。

■ 税理士

- 分割の案による、納税額を算出する。
- 農地毎の納税猶予額を算出する。
- 土地売却の譲渡税を計算する。

相続税の納税はどうする？
相続税を期限までに納税する

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

注意ポイント

- 資金計画が必要になる。
- 土地は利用度により、優先順位をつけて考える。
- 土地を売却せずに延納することもできるが、返済原資と担保が必要になる。農地の納税猶予を受けるには、終身営農が条件。農地は耕作しているか、農業委員会、税務署が確認する。
- 売却地は代表者が相続し、契約の実務も担当した方が煩わしさはない。
- 土地の代金を相続財産の分割金とするには、遺産分割で代償金とする。

納税のポイント

- 納税は、高圧線下の土地と、駅から一番離れた駐車場と条件の悪い2か所と目安をつけて提案していただきましたので、Oさんご家族も早く決断をされ、現地調査後すぐに同時並行で売却活動を開始しました。
- 早く売却の目途がつけられたことで、申告期限までに売却代金で納税ができました。



サントリーニホテル&ヴィラズ宮古島 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

温もりも引き継ぎ

き

気持ち新たに新店舗



レストラン・居酒屋・美容室・クリニックなどの

居抜き物件を探しています!

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

店舗斡旋・管理の全国ネットワーク

店舗ネットワーク

TEMPO NETWORK

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

お問合せはこちら

TEMPO NETWORK 株式会社

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-4-2

MAIL: toiawase@temponw.com

担当直通: 080-4213-8979【担当: 郷内(ごうない)まで】

APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

国土交通省補助事業 「～賃貸住宅の計画修繕推進セミナー～」が開催

国土交通省補助事業の「賃貸住宅再生プロジェクト
「～賃貸住宅の計画修繕推進セミナー～」が開催されます。
このセミナーでは、賃貸住宅所有者や賃貸住宅関連事業者を対象として、
具体的な事例等を用いて、計画修繕の意義や必要性、投資効果、
定期的な点検・建物診断の重要性、「リフォーム・リノベーション」の
バリューアップ効果、等をわかりやすく解説される予定です。

国土交通省補助事業
会場特典資料を進呈

本セミナーのテーマ

- 計画修繕の投資メリット、長期修繕計画、点検・建物診断の重要性をわかりやすく解説
- 賃貸管理会社や施工会社のリアルな計画修繕の取組み、リフォーム・リノベーションの効果と事例を詳しく紹介

本セミナーの対象者

- 賃貸住宅所有者様
- 賃貸事業者様

国土交通省補助事業
賃貸住宅の計画修繕推進セミナー

賃貸住宅再生プロジェクト

無料セミナー

リフォーム・リノベーションによるバリューアップ効果を！

PROGRAM [プログラム]

- 01 計画修繕の必要性と国土交通省の取組み (2023年)
[講師] 金子中広氏 (国土交通省 住宅政策 政策課(マンション) 賃貸住宅課助任)
- 02 計画修繕の基礎知識と建物診断の重要性 (2023年)
[講師] 高田正氏 (タカエランニングサービス 設備課 代表 一級建築士)
- 03 長期修繕計画の要点、賃貸管理会社に求められる役割、最近の相談事例の傾向 (2023年)
[講師] 野上一夫氏 (日産自動車株式会社 研究開発 住宅建築(住宅) 研究推進課 日産自動車株式会社 研究開発 建築(住宅) 研究推進課)
- 04 断熱・遮音改修のメリットと改修事例、管理事業者向け計画修繕ガイドブックの解説
[講師] 佐藤一樹氏 (株式会社エコーシステム 建築部 住宅設計課 建築師 佐藤一樹氏)
- 05 賃貸管理会社による計画修繕の取組み、リフォーム・リノベーションの事例紹介 (2023年)
[講師] 渡辺芳樹氏 (株式会社クロスコ 専任講師)
- 06 修繕施工会社による計画修繕の取組み、リフォーム・リノベーションの効果と事例紹介
[講師] 藤野弘之氏 (トライフワーク 不動産株式会社 経営本部 取締役藤野弘之氏)

東京開催 2024年12月11日(水) 大板開催 2025年1月21日(火) 福岡開催 2025年1月22日(水)

オンライン配信 2025年1月27日(月)～2月28日(金)

申込締切:2月25日(火) ★受講のアンケートを最後までご回答の方は資料を期間限定でダウンロードいただけます。

WEB申込みは→<https://form.qooken.jp/Q/aut/ja/keikaku/2025/>

お問合せ先 (株)工業市場研究所 賃貸住宅の計画修繕推進セミナー事務局
TEL.03-6459-0265



●事前申込

セミナーの受講には、事前の申し込みが必要となります。お申込みは一人ずつとなっております。複数名でのお申込みについては、お手数ですが、一人ずつのお申込みをお願いいたします。2024年11月1日(金)よりお申込み受付開始。申込締切は2025年2月25日(火)まで。

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



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。

いろいろなお店でポイント
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

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





地価の下落等で「路線価による土地評価」が適切でない場合

1 はじめに

東京国税局管内の東京都、神奈川県、千葉県、山梨県の税務署に對して、路線価によらない不動産評価額で相続税や贈与税の申告・更正の請求をした相続人の数（件数）や認容率が、判明しました。

これは、相続税や贈与税の①申告、②申告を後で減額訂正する「更正の請求」に当たって、国税局の算定した路線価に基づかないで不動産の評価を行っている事例のことです。

つまり、路線価に基づく評価では、著しい地価下落の実情が適切に評価額に反映されない場合や、国税庁が定めた評価のルールである「財産評価基本通達」の評価方法では、適切に評価することができない特別な事情がある場合に、路線価等に基づかない評価方法を採用したケースが右記①②のケースというわけです。

国税当局ではこれを「路線価等によらない申告等事案」と呼んで、一括して管理しています。

2 申告等の事案はどのくらい発生し、どれくらい認められているか

東京国税局の資料によると、令和3事務年度（7月1日から翌年6月30日まで）と令和4事務年度の路線価等によらない申告等事案の発生・処理・認容等の動向は次の表のとおりです（カッコ内は更正の請求）。

	前期繰越 (内更正請求)	発生 (内更正請求)
R3事務年度	167 (13)	185 (16)
R4事務年度	188 (6)	138 (16)
	処理	認容 (内更正請求)
R3事務年度	169	121 (6)
R4事務年度	164	148 (7)
	否認 (内更正請求)	次期繰越
R3事務年度	26 (14)	184
R4事務年度	6 (4)	162

※令和3事務年度の次期繰越件数と、令和4事務年度の前期繰越件数が合わない等、一部不正確な点があります。
※認容の内容については、当局内部の手続き上、各事案ごとに報告がなされているということですが、それ自体は情報開示になじまないため把握できません。

処理された事案の件数に対する

路線価等によらない不動産評価が認められた認容件数の割合は、令和3事務年度が約71%、令和4事務年度は約90%となっています。傾向としては、当初申告から路線価等によらない土地等の評価をした場合に比べ、とりあえず当初申告では路線価等に従って申告し、

後で問題の土地等の評価額を減額する「更正の請求」をした場合は、認容される件数が少ない、または否認されるケースが多いことがわかります。

なお、こうしたケースには、当初申告で路線価に基づかない土地等の評価を行った場合、税務署はそれを否認するために路線価に基づかない評価になるべき特別な事情等がないことの証明をしなければならぬのに対し、更正の請求の場合は、減額を求める納税者側が、路線価に基づかない土地等の評価額に至る特別な事情等の存在を証明しなければならぬという立証の問題が横たわっています。

また、当初申告で路線価等に基づかない土地等の評価が税務署から否認され、相続税等の増額更正がなされた場合には、過少申告加算税の賦課がある反面、更正の請求ではその賦課がないという点も見逃せません。

このため、相続した土地等について、路線価等では適切に評価できないような事情があると考えられる場合には、専門家を交えて慎重な検討を行い、申告等に当たる

とよいでしょう。

3 路線価等に基づかない評価が認められた源流と現在の対応

路線価等によらない申告等が認められるようになったのは、もともバブル崩壊後の時代に、1月1日時点で算定される地価公示8割の路線価では、年間20%超の地価下落をキャッチアップできないケースが多く見られたことから、国税庁が相続税等の申告に当たり路線価にとらわれないことを国会答弁で明らかにしたことが発端です（参議院大蔵委員会の前畑議員の質疑に対する政府委員（国税庁）の答弁 平成4年3月26日）。

東京国税局では、当局が行う不動産評価への信頼を損なうことがないように「評価額の根拠や路線価等によらないことが相当と認められる特別な事情の有無等を確認して適切に処理する」こととしており、納税者からの個別照会があった場合には、上記の「特別な事情等の有無を確認し、財産評価基本通達の定めや路線価等で斟酌できない特別な事情がない場合には財産評価基本通達等を適用した評価方法を説明する」としています。

成婚数

No.1!

今、結婚相談所ツヴァイの入会者数が増えています!

業界最大級
会員数
10.2万人

業界NO.1
全国
53店舗

創業
41年

※1: 単独の結婚相談所として、自社調べ。
2023年10月1日から2024年9月30日の期間中にご成婚退会したカップルの組数
※2: 2024年7月末日時点のツヴァイとIBJの会員数合計

いい出会いがない

アプリではうまくいかない

子どもの結婚が心配

そんなお悩みを婚活のプロが解決します!

アパマンショップ特別割引

(記載料金はすべて税込)

入会初期費用

25% OFF

33,000円OFF

(通常料金 129,800円 ▶ 割引後 96,800円)

20代ならさらにお得!

66% OFF

(通常料金 129,800円 ▶ 割引後 44,000円)

ご家族の方も割引対象です。ご来店時に本ページをご提示ください。

●ご予約またはご来店時に優待利用をお伝えいただけなかった場合は、本割引価格が適用されません ●他の割引との併用はできません

ツヴァイ会員の

2人に1人以上が

ご成婚しています!

これまで累計16.2万人がご成婚
成婚までの活動期間 平均約10ヶ月

※3: 2022年1月~2022年12月に退会された方の中で成婚退会された方の割合

※4: 2022年1月~2022年12月に成婚退会された方の活動期間平均

(※3※4ともツヴァイでの活動をきっかけに会員外の方と成婚された方も含む)

	通常価格	アパマンショップ特別割
料金 対象プラン ご紹介・IBJプラン		
入会初期費用	129,800円 <small>(税込)</small>	96,800円 <small>(税込)</small>
月会費		17,600円 <small>(税込)</small>
成婚料		220,000円 <small>(税込)</small>

※5: IBJ加盟店のお相手とご成婚した場合のみお支払いいただきます。



× ZWEI 結婚相談所なら
ツヴァイ

資料請求・マッチング無料体験予約・お問合せは

TEL 03-6835-1611

受付時間
10:30-20:00

<https://www.zwei.com/d0666/>



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



● 2024/11/1 OPEN

千葉中央店

Apaman Property株式会社

アパマンショップは
全国ネットワークで
オーナー様を
バックアップ致します。
賃貸経営で問題がありましたら
いつでもご相談下さい。
お待ちしております。

アパマンショップはご自宅で
店頭と同じサービスが受けられます

インターネットを通じて、画面越しに店舗スタッフと顔を合わせながら、アパマンショップの基幹システム「AOS」で豊富な物件情報をご覧頂けます。物件の外観写真、内装写真、周辺情報などのご確認が可能です。



家主の困ったに答えます！ 一問一答

1階のテナントを、個人事業主の方に貸していましたが、先日、その方が詐欺容疑で逮捕されてしまいました。このような場合、家賃や契約などは、どのように対処すればよろしいでしょうか？

賃貸借契約書に、公序良俗違反など犯罪を行なった際の措置について、記載があるかを確認して下さい。明記してあれば、契約を解除出来る可能性があります。

しかし、その場合でも、借主たちが罪を認める、あるいは裁判で有罪判決を受けない限りは、契約解除が出来ません。現在の状況では、逮捕、勾留中との事ですから、貸借人が被疑者として扱われているのは確かです。

とはいえ、日本では、裁判を受ける権利について、憲法で保障されています。ですから法律上は、有罪判決を受けるまでは無罪と推定されるのです。

勾留による賃料滞納を心配されているのなら、借主に契約継続の意思を確認した後、支払いを担保して貰えば良いでしょう。まず、クレジット払いや、銀行口座などからの自動引き落とし（残高がある場合）を利用して支払い方法の変更という手が

あります。

また、今回のケースに限らず、貸借人に資力がない事も、予想すべきです。その場合であれば、賃貸借契約を解除して明渡しを求めても良いでしょう。

ただし、賃貸借契約を解除するには、信頼関係が破壊されたと認められる事が必要です。

その為には、契約書の記載に関わらず、一般的に3ヶ月程度以上の滞納があるのが要件となります。また、借主や保証人に支払いの意思が無く、契約解除にも応じないとなれば、提訴する事になります。

その際には、簡易裁判所で「未払い賃料請求」、及び「建物明渡し請求」の手続きを行なっ

て下さい。

面会については、警察で事情を説明すれば許可が降りるはずですが、借主と直接話せば、犯罪についての事実や賃貸契約継続の意思確認をする事も出来ます。そして、犯行の事実を認めて、賃貸契約の解除にも同意した場合には、まずはテナントの明渡しの約束をして下さい。

その際には、「明渡同意書」が必要となります。また、家財など残置物の処分、もしくはそれらを指定場所へ送付する為の「残置物の処分同意書」も、用意しなくてはなりません。いずれも署名、捺印をして貰い、そこでようやく、契約解除が完了するのです。

アパートの入居者の一人が、隣の部屋の入居者に嫌がらせをするため、新しい人が何度入居しても数ヶ月で退去してしまいます。そういった事が4年間も続き、現在は空室のままです。問題を起す入居者に退去してもらう良い方法は何かありませんか？また、賃貸借契約書には「紛争があれば、民法の規定で両者協議」とあります。宅建業法や借地借家法は優先されないのでしょうか？

嫌がらせの事実を証明出来れば、更新拒絶や損害賠償の請求が可能です。また、宅地建物取引業法や借地借家法は「特別法」となり、民法より優先されます。

入居者を退去させる方法ですが、一般的には更新時に出て行ってしまう方法が考えられます。

ただし、借地借家法では、更新拒絶の要件として「正当な事由」があると認められなければならぬとされています。一般的な立ち退きのケースでは、この正当な事由の補完として、預かり金（敷金・保証金）の全額

性があれば、司法判断を仰ぎ、契約違反を理由とした契約解除をする事も可能です。仮に「殺す」などの言葉を用いて隣人に生命、身体、自由、名誉または財産に対して、害を加える旨の告知があれば脅迫罪にあたります（刑法222条）。

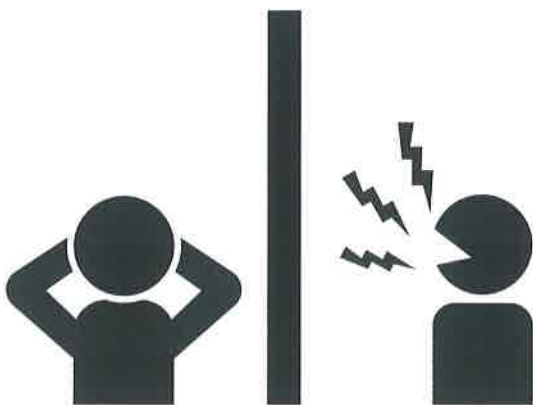
具体的な対策としてまず、客観的に事実関係を証明出来る証拠を集め、本人と協議します。その時、本人に退去の意思がなければ司法での争いになるという方針で臨むと良いでしょう。

また、賃貸借契約書の文面には、紛争が生じた場合に備え、「本契約に定めがない事項については民法その他法令に従い誠意を持って協議し解決する」などの文言も入っています。民法とは私人間の財産上及び身分上の関係についての「一般法」ですから、幅広く誰にでも適用出来る法律です。

一方、宅地建物取引業法や借地借家法は「特別法」と言い、民法の規定にはない特別な分野

で、細かい規定がされている事が多く、一般法より優先されます。したがって、本件では借家の契約に関する事なので、借地借家法の規定が適用されるといふ訳です。

さらに、場合によっては民事裁判を提起して、本来ならば受け取れた家賃収入の損害賠償を請求する事も可能です。4年間の被害総額ですから、損害賠償額もそれなりの金額になるはずです。





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
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

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）

Dynamic Commission
アパマンショップ
apamanshop
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「最大の銷用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。



強い紫外線に! 最高UVカット! SPF 50+ PA++++

話題のファンデ! シミ・シワ・たるみ、年齢肌に、これひとつ。

- ファンデーション 化粧下地 コンシーラー ハイライト 毛穴 コラーゲンコントロール 目げき止め クラウド 美容液 フェイスパウダー



※TFCO株式会社調べ「最大の銷用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)

その1 驚きの超カバー シミ・シワ・たるみをカバー。



シミ・シワが消えた!

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

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。

※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

期間限定! 大増量祭! 広告有効期限:2025年2月28日まで



合計2個でお得!

通常価格本品5,280円(税込)が 特別価格 4,224円

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/オーラル)

さらにもう1個増量! 詰め替えレフィル 約1~1.5ヵ月分!

プレゼント! たっぷりエコバッグ(花色) ガバツと開く!

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 9260F



WEB限定 キャンペーンはこちら

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

フリーダイヤルの前に186を押してください。電話番号のお扱いは間違いないように注意してください。ご注文の際にお伝えください。
【送料】通常価格総額合計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)。【特注】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ございます。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、前払用紙、代金引換からお選びいただけます。またハガキ・FAXでのご注文の都合、振込用紙または代金引換でのお振付となります。前払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、年末年始は、お届けに2週間前後かかります。前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】本製品は返品・交換はご遠慮ください。【お問い合わせ】ご購入された商品の第三者への転売は、品質及び安全管理の観点から控えていただくようお願いいたします。【個人情報の取り扱い】お客様からご提供いただいた個人情報は、商品の発送、弊社からのご連絡以外には利用いたしません。個人情報の取り扱いにつきましては、弊社webページにてご説明ください。御使用感には個人差があります。

定価420円 本体382円