

2025  
JANUARY

1

アパマンショップ オーナーズ  
**Owners**

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

**第25回アパマンショップ  
全国大会開催**



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](mailto:customer.support@oyraa.com)

4 **第25回  
アパマンショップ  
全国大会開催**



14 **賃貸経営 最新トピックス**

15 **賃貸経営 気になる最新設備**

16 **お金持ち大家さんへの道**  
第193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125回 解説／浦田 健

20 **地主・農家さんのための負動産対策**  
第13回 解説／曾根恵子

25 **APAMAN NEWS トピックス**

27 **身近な税制の話**  
第155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 →



# 全国大会開催!

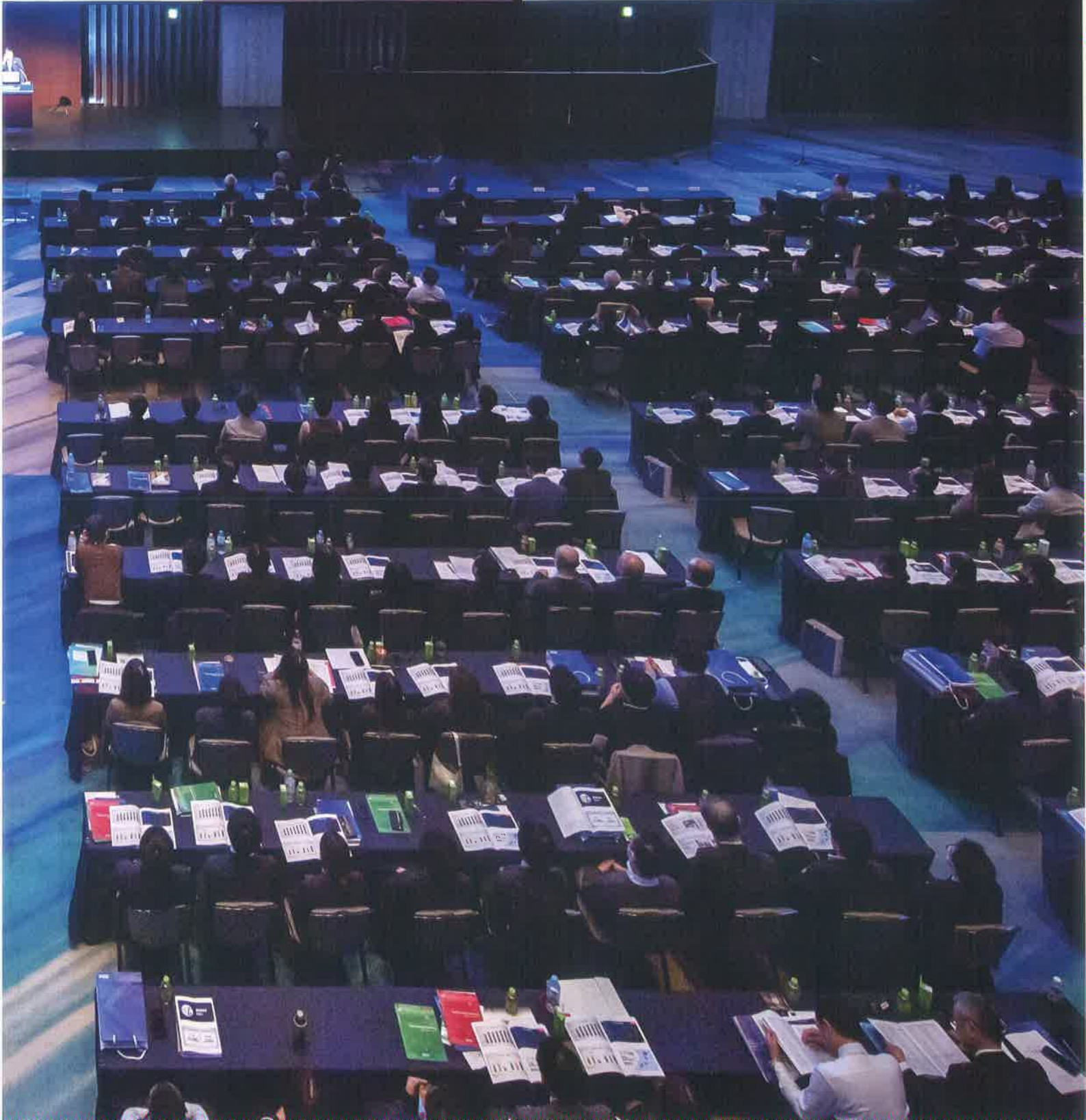
議の取り組み



エリア会議の取り組み

看板設置

22,788ヶ所



第25回

# アパマンショップ

エリア会議の取り組み

看板設置

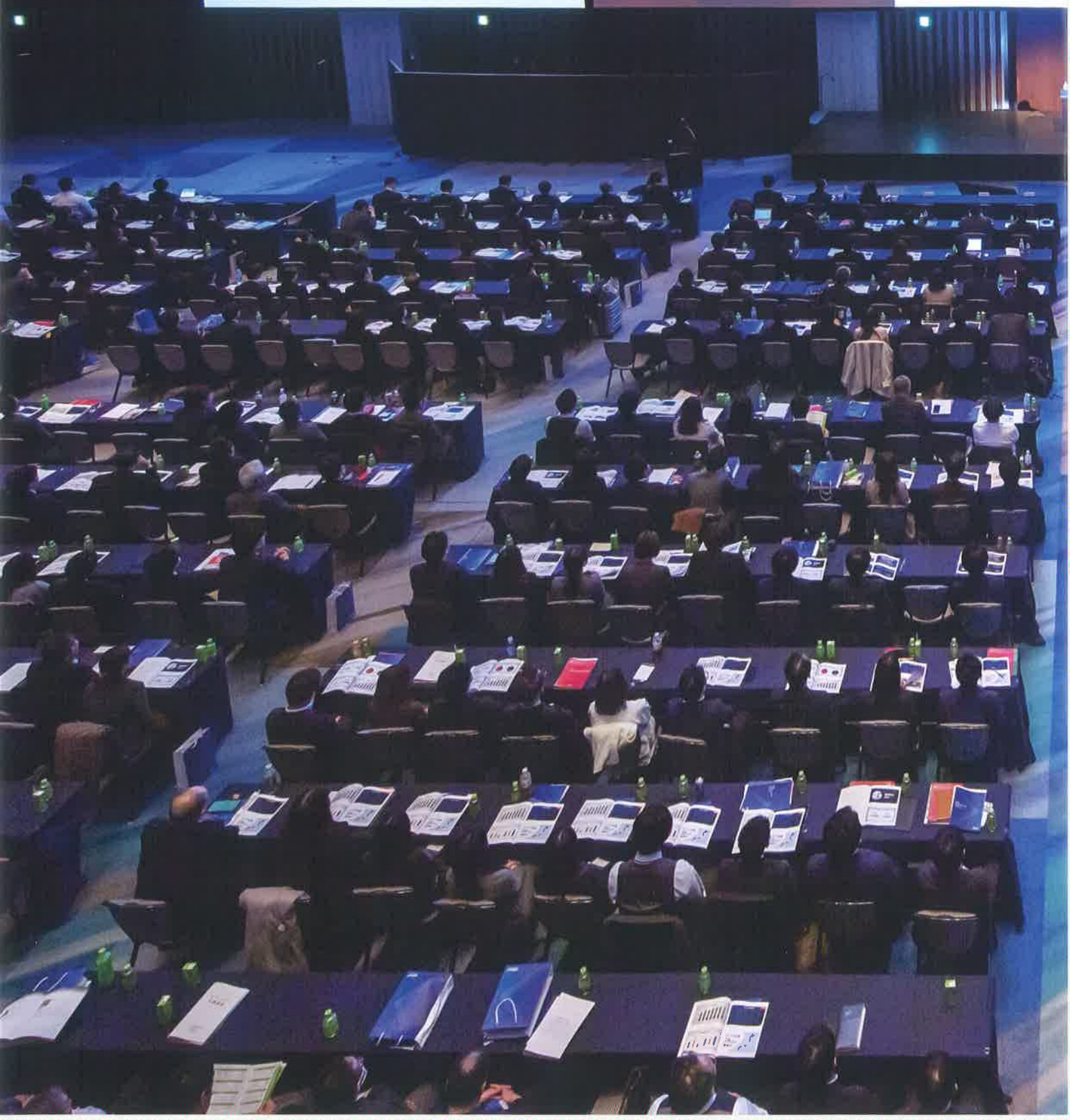
22,788ヶ所



エリア会

看板設置

22,788ヶ所





## 市場環境の変化やAIへの対応に 迅速で柔軟な経営体制を構築

本日は第25回アパマンショップ全国大会にご参加いただきありがとうございます。恒例となりましたが、帝国データバンク等から機械的に集計したご加盟企業の業績を発表いたします。

まず、集計可能な全ご加盟企業の売上は約3100億円、営業利益は約250億円です。参考

者にデータを取得できなかったご加盟企業の売上と営業利益を平均値として加えると、売上は約4300億円、営業利益は約350億円となります。また、黒字決算のご加盟企業は95.1%、赤字決算は4.9%です。参考に、日本国内の企業の64.8%は赤字決算です。これらを総評すると、ご加盟企業の業績は他の産業と比べても極めて優良であり、高い安定性を維持しています。日々経営にご努力される皆様から敬意を表し、御礼申し上げます。

さて、2024年、日本経済は円安や物価高騰といった経済的な課題に直面し、企業・消費者共に厳しい一年となりました。輸入品の価格が上昇し、特にエネルギー・食品など生活必需品のコストが増加した結果、生活費が圧迫され、消費者の購買意欲が低下する傾向にあります。



## ご登壇された皆様



八重洲店・法人営業のスタッフより  
ご挨拶



シリコンヴァレーのAI企業に詳しい  
MFV Partnersのパヴァン氏



結婚相談所 ツヴァイの中野社長



SBI新生銀行グループより  
針ヶ谷氏



特別対談では、元朝日新聞社主筆  
の船橋洋一氏がご登壇。トランプ  
新政権で世界はどう変わるのか？  
について語って頂いた



次に人材を確保できないこと  
を原因とする倒産・廃業が増加

していることは周知の通りです。特に運送業や飲食業、介護や建設業など労働集約的な業界は致命的なダメージを受けています。ご加盟企業におかれましても年々採用が難しくなっていると  
思います。我々は安定した高い収益をもとに従業員の給料を引き上げ、合わせて地域社会に貢献すること、「人が集まる企業」を目指します。生産性に関しては、日本は他の先進国と比べて著しく低いと言われています。AI先進国のアメリカでは、ドライバーのいないタクシーが稼働し、AIが人間の代替えとなっています。不動産業界は、

クラウドの普及や電子契約によって生産性が向上しています。精度の高いチャットボットやレコメンドなど現在人が行っている業務の5割はAIが担当するでしょう。  
アパマンシヨップはAIの発祥の地であるシリコンバレーにリサーチセンターを開業しました。日々最先端企業と協議を行っており、それら企業の技術や商品をご加盟企業へ提供いたします。  
2024年8月、本部はマネジメントバイアウト(MBO)を実施しました。市場環境の変化やAIへの対応といった課題

に迅速で柔軟な経営体制を構築することが目的です。約96%の株主の皆様から賛同をいただき手続きが完了いたしました。この圧倒的なご支持は、アパマンシヨップのビジョンに対する信頼の証だと認識しています。ご加盟企業並びに、管理委託をされているオーナー皆様のさらなる成長と発展に寄与することを目指します。今後とも、ご支援、ご指導の程よろしくお願い申し上げます。

## 特別講演1

### ジエフ・ハヤシダ氏

COEVO株式会社CEO / アマゾンジャパン合同会社前社長



米ポートランド州立大学を卒業後、米国で自動車を含む複数のメーカー勤務を経た後に、日本の家電メーカー、エプソンのポートランド工場長に就任。国内外の180工場中、トップの品質と生産性を誇る水準に導いた。その後米国を離れ、2005年にアマゾンジャパンに入社。フルフィルメント事業部ディレクター、米ポートランド州立大学を卒業後、米国で自動車を含む複数のメーカー勤務を経た後に、日本の家電メーカー、エプソンのポートランド工場長に就任。国内外の180工場中、トップの品質と生産性を誇る水準に導いた。その後米国を離れ、2005年にアマゾンジャパンに入社。フルフィルメント事業部ディレクター、同社副社長（オペレーションズ最高責任者）を歴任。2011〜2021年の約10年間にわたり、アマゾン本社副社長兼アマゾンジャパン合同会社社長を務めた。2022年にCOEVO株式会社を設立。最高経営責任者として製造業や運輸業を中心とした企業のコンサルティング等で活躍中。



## 特別講演2

### 平井一夫氏

一般社団法人プロジェクト希望代表理事 / ソニー元社長兼CEO



1984年に国際基督教大学教養学部社会科学科卒業後、株式会社CBSソニー（現株式会社ソニー・ミュージックエンタテインメント）に入社。1995年8月にソニー・コンピュータエンタテインメント・アメリカに転身し、同社の北米プレイステーション事業を大きく拡大。2003年8月社長兼CEOに就任。2011年9月にSCEI代表取締役会長。そして2012年4月からは、ソニー株式会社代表執行役社長兼CEO、6月から取締役にも就任。2018年会長。2021年4月、子どもたちの未来創造のきっかけとなる感動体験をつくるプロジェクトを始動し、一般社団法人「プロジェクト希望」を設立。代表理事を務める。







APAMAN株式会社の川森常務より表彰状の授与



## 年間黒契約金額ランキング

順位	店舗名	企業名
<b>6人以上店舗</b>		
1	宮城県 泉中央店	株式会社山一地所
2	京都府 京都駅前店	ウインズリンク株式会社
3	宮城県 仙台駅前店	株式会社平和住宅情報センター
4	石川県 金沢けやき通り店	株式会社クラスコ
5	神奈川県 川崎北口店	株式会社アップル神奈川
6	北海道 東区役所店	株式会社三光不動産
7	京都府 西院店	ウインズリンク株式会社
8	石川県 金沢駅前店	株式会社クラスコ
9	宮城県 仙台泉店	株式会社平和住宅情報センター
10	愛媛県 松山北店	株式会社三福総合不動産
<b>5人店舗</b>		
1	北海道 函館店	野村不動産函館株式会社
2	宮城県 仙台若林店	株式会社山一地所
3	埼玉県 大宮西口駅前店	株式会社アップル
4	埼玉県 大宮西口中央店	株式会社アップル
5	石川県 野々市店	株式会社クラスコ
6	愛媛県 松山南店	株式会社三福総合不動産
7	千葉県 市川店	株式会社アービック
8	香川県 レインボーロード店	株式会社グローバルセンター
9	京都府 今出川店	ウインズリンク株式会社
10	東京都 京急蒲田店	株式会社ゼント
<b>4人店舗</b>		
1	埼玉県 北浦和店	株式会社アップル
2	神奈川県 東海大学前店	株式会社大好き湘南不動産
3	神奈川県 湘南台店	株式会社大好き湘南不動産
4	埼玉県 志木店	株式会社渡辺住研
5	埼玉県 上尾店	株式会社アップル
6	岡山県 岡山駅西口店	株式会社ケイアイホーム
7	埼玉県 土呂店	株式会社アップル
8	北海道 北大前店	株式会社三光不動産
9	東京都 亀戸店	株式会社アップル東京
10	東京都 経堂店	株式会社アップル東京
<b>3人以下店舗</b>		
1	神奈川県 小田原店	株式会社大好き湘南不動産
2	埼玉県 鶴瀬店	株式会社渡辺住研
3	愛知県 刈谷店	株式会社ナイスコーポレーション
4	埼玉県 東大宮店	株式会社アップル
5	石川県 小松店	株式会社クラスコ
6	埼玉県 ふじみ野店	株式会社渡辺住研
7	北海道 函館柏木店	野村不動産函館株式会社
8	北海道 小樽店	株式会社Attention House
9	神奈川県 伊勢原店	株式会社大好き湘南不動産
10	埼玉県 上福岡店	株式会社渡辺住研

定義【黒契約金額】／契約締結（賃貸借契約の締結・付帯商品の購入）がなされ、仲介手数料（付帯商品代金含む）の入金が終了したものとします。（実費広告費は、これに付随し計上するものとします。）住居および駐車場の斡旋金額（付帯金額含む）のみとし、税金 原価をすべて抜いた売上総利益とします。

## 年間黒契約件数ランキング

順位	店舗名	企業名
<b>6人以上店舗</b>		
1	宮城県 泉中央店	株式会社山一地所
2	宮城県 仙台駅前店	株式会社平和住宅情報センター
3	宮城県 仙台泉店	株式会社平和住宅情報センター
4	京都府 京都駅前店	ウインズリンク株式会社
5	石川県 金沢けやき通り店	株式会社クラスコ
6	愛媛県 松山北店	株式会社三福総合不動産
7	石川県 金沢駅前店	株式会社クラスコ
8	山形県 桜田店	株式会社西王不動産
9	北海道 東区役所店	株式会社三光不動産
10	富山県 高岡リール店	朝日不動産株式会社
<b>5人店舗</b>		
1	宮城県 仙台若林店	株式会社山一地所
2	愛媛県 松山南店	株式会社三福総合不動産
3	香川県 レインボーロード店	株式会社グローバルセンター
4	石川県 野々市店	株式会社クラスコ
5	北海道 函館店	野村不動産函館株式会社
6	北海道 千歳店	株式会社駿河
7	北海道 北見店	株式会社宅建
8	北海道 岩見沢店	有限会社House NAVI
9	高知県 高知中央店	株式会社高知ハウス
10	静岡県 富士伝法店	株式会社ハウシード
<b>4人店舗</b>		
1	岩手県 一関店	有限会社越後屋不動産
2	神奈川県 東海大学前店	株式会社大好き湘南不動産
3	宮城県 国分町店	株式会社平和住宅情報センター
4	香川県 高松番町店	株式会社グローバルセンター
5	静岡県 浜松三方原店	株式会社MSレンタル
6	埼玉県 志木店	株式会社渡辺住研
7	岡山県 岡山駅西口店	株式会社ケイアイホーム
8	徳島県 徳島田宮店	ありがとうございます株式会社
9	新潟県 長岡東店	有限会社信濃不動産
10	香川県 高松中央公園店	株式会社グローバルセンター
<b>3人以下店舗</b>		
1	岩手県 北上駅前店	有限会社ライフ不動産
2	青森県 青森中央店	アップルハウジング株式会社
3	石川県 小松店	株式会社クラスコ
4	愛知県 刈谷店	株式会社ナイスコーポレーション
5	宮崎県 延岡店	株式会社ハウジング情報プラザ
6	埼玉県 鶴瀬店	株式会社渡辺住研
7	北海道 小樽店	株式会社Attention House
8	茨城県 ひたちなか店	後藤商事株式会社
9	北海道 函館柏木店	野村不動産函館株式会社
10	静岡県 浜松住吉店	株式会社MSレンタル

定義【黒契約件数】／契約締結（賃貸借契約の締結・付帯商品の購入）がなされ、仲介手数料（付帯商品代金含む）の入金が終了したものとします。住宅の斡旋件数のみとし駐車場や管理関係 更新関係の件数は計上不可とします。

※集計期間は2023年10月～2024年9月です。

	店舗名	企業名
北海道	札幌美園店	株式会社Attention House
北海道	東室蘭店	株式会社イースト住宅情報
北海道	東区役所店	株式会社三光不動産
北海道	麻生店	株式会社ハウスピース
宮城県	古川駅前店	株式会社古川土地
福島県	南相馬店	庄司建設工業株式会社
福島県	郡山富田店	郡中丸木株式会社
茨城県	ひたちなか店	後藤商事株式会社
栃木県	足利店	株式会社群馬総合土地販売
埼玉県	北浦和東口店	株式会社アップル
埼玉県	蓮田店	丸岩産業株式会社
埼玉県	朝霞台店	株式会社リゾン
埼玉県	志木店	株式会社渡辺住研
千葉県	本八幡南口店	株式会社アービック
千葉県	茂原店	佐藤商業株式会社
千葉県	八千代中央店	株式会社フソウアルファ
千葉県	佐倉店	丸長ハウス株式会社
東京都	門前仲町駅前店	株式会社アップル東京
東京都	亀有店	株式会社アミックスコミュニティ
東京都	八王子駅前店	株式会社エスエストラスト
東京都	駒込店	株式会社エスアールエステート
東京都	東陽町店	株式会社大田ハウス

	店舗名	企業名
東京都	小岩店	タキナミネクスト株式会社
東京都	門前仲町店	株式会社ネハヤス不動産
東京都	福生店	扶桑ネクスト株式会社
新潟県	新潟東店	有限会社タイセイブラン
愛知県	栄店	株式会社東海会館
京都府	西院店	ウインズリンク株式会社
京都府	北大路店	ウインズリンク株式会社
大阪府	新大阪西店	株式会社SAKURAESTATE
奈良県	学研奈良高の原店	株式会社丸和不動産
広島県	尾道駅前店	株式会社タカハシ
宮崎県	宮崎市役所前店	新興不動産有限会社



## 共通の品質

お客様へ安心と安全を提供します



## お客様のために

お客様にとって理想のお部屋をご紹介します



## すべてきれいに

お客様へ居心地よい空間を提供します

QSCを高めることでお客様の満足度が高まり、お客様に喜んでいただくことで、店舗の売上や社員のやりがい・定着率も向上することは多くの事例で実証されております。

上記は2024年度10月に行われた、全店覆面調査の中で、満点を取られた店舗となります。



屋形船懇親会

屋形船を貸し切って懇親会を開催しました



銀杏を見る会

TVドラマ撮影にも度々登場! 予約困難の大人気カフェを貸切開催



ボウリング大会



ゴルフコンペ

全国のスタッフとの懇親を深めました



アパマンショップ全国大会では、開催期間中に様々な研修を行い  
全国のアパマンショップの質的向上を行っております

全国大会研修

全国大会の前日・翌日に行われた、様々な研修を紹介いたします

BMG経営研修

早稲田大学ビジネススクール監修の次世代リーダー育成研修



事業用不動産交流会

店舗開発担当者、ビルオーナー、不動産会社が集まり情報交換



新卒内定者研修

入社前に賃貸業界の知識と社会人としての意識を向上



繁忙期研修

事前準備と対応数など、繁忙期対策を学びます



法人社宅・八重洲店研修

法人社宅について様々な施作を勉強しました



# 賃貸経営 最新トピックス

Rental management latest topics

## 事故物件でも良いと思う条件とは？

NEXERが、INTERIQと共同で「事故物件でも住んでも良いと思う条件」に関するアンケートを実施しました。上位8位までの結果は次の通りです。1位Ⅱ家賃が相場より安い。2位Ⅱ事故について詳細な説明がある。3位Ⅱ事故の内容が比較的軽微である。4位Ⅱお祝いされている。5位Ⅱリフォーム済み。6位Ⅱ管理会社がしっかりとした対応をしている。7位Ⅱ特殊清掃済み。8位Ⅱ事故の発生からある程度の年数が経過している。



※引用元：株式会社NEXER、株式会社INTERIQ (<https://www.realestate1201.com/>) による調査

## 敷金や礼金などはいくらまでOK？

AZWAYが、「敷金・礼金・仲介手数料はいくらまでなら払うか」についてのアンケート調査の結果を発表しました。これによりまずと、敷金は家賃の1ヵ月分を許容する人が5割以上、礼金も1ヵ月分までなら許容範囲という人が6割弱となっています。また、賃貸契約時に支払える費用の総額は、家賃の2ヵ月分が半数弱という結果に。調査データのランキングは次の通りです。①敷金：1位Ⅱ1ヵ月分、2位Ⅱ2ヵ月分、3位Ⅱなし。②礼金：1位Ⅱ1ヵ月分、2位Ⅱなし、3位Ⅱ2ヵ月分。③仲介手数料：1位Ⅱ1ヵ月分、2位Ⅱなし、3位Ⅱ0・5ヵ月分、2位Ⅱなし、3位Ⅱ1ヵ月分。④賃貸契約時に支払える費用の総額：1位Ⅱ2ヵ月分、2位Ⅱ3ヵ月分、3位Ⅱそれ以下。敷金は当たり前と思っている傾向が強く、礼金は敷金に比べ無料を希望する人が多いようです。

※引用元：株式会社AZWAY (<https://azway.co.jp/>)

## 今求められている共用施設やサービス

アルテリアグループのつなぐネットコミュニケーションズが、「マンションの共用施設・サービスに関するアンケート」の結果を発表しました。これによりまずと、もしあったら使いたい共用施設・サービスの1位は50戸以上の中・大規模物件、小規模物件ともに宅配ボックスでした。そのなかで、賃貸では小規模物件ほど宅配ボックスの設置率が低い結果に。さらに、フィットネスジムや洗車スペースなどが上位にランクインしています。



※引用元：株式会社つなぐネットコミュニケーションズ (<https://www.tsunagunet.com/>)

## 賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

### 手が届きやすい価格のお洒落なシステムキッチン



インテリアに溶け込みつつ空間を引き立てるデザインが魅力のシステムキッチンが『プレティカ』です。ワイドシンクの採用や大容量の収納などにより使い勝手も抜群。天板は標準仕様がステンレスヘアライン仕上げで、オプションでステンレスバイブレーション仕上げや、人工大理石ホワイトも用意。さらに扉の面材色にもホワイト、ブラック、クレイベージュ、ミッドグレーの4色が揃い部屋の雰囲気に合わせて選べます。価格は14万6,900円/台～（税込）○ミラタップ/<https://www.miratap.co.jp/>

### 動物や人にやさしくペット可物件にピッタリな床材

防滑性やクッション性に優れた床材がサンゲツの『ペット向けフロア』（3種類）です。①わんにゃん消臭フロア™=2.3ミリ厚のクッションフロアでニオイに効果を発揮しペットの足の負担を軽減。②わんにゃん消臭フロア™ [ハード] =2.8ミリ厚の発泡複層ビニル床シートで、①同等の消臭機能と防滑性に加えキズなどが付きにくい。③フロテックスシート=4.3ミリ厚の繊維系床材でメンテナンス性が良く滑りにくい。価格は4,500円/㎡（税別）～○サンゲツ/<https://www.sangetsu.co.jp/>



# お金持ち大家さんへの道

第193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。

自己資金2000万円の貯金ができれば、  
「お金持ち大家さん」をスタートしましょう

フルローンの利用は  
お勧めしない

前号で清川様に、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。しかし、これだけでは喜ばません。住宅ローンがあっても新たにローンが組めるのか？という質問ですが、住宅ローンを返済していてもアパートローンは組めます。清川様の場合は、アパートローンを組めます。しかし、次のハードルの頭金（自己資金）2000万円が必要というハードルがあります。

「新たにローンは組めますよ」と聞いた時、多くの方はフルローンを使って、と考えるでしょう。たまたま清川様の場合には、「お金持ち大家さん」の仕



組みを知っていた同僚の方から頭金の2000万円が必要なことは知らされていたはずですが、世間一般で宣伝されている不動産投資の場合は「フルローンでも大丈夫」という触れ込みが多いからです。もしかしたらこの時、清川様も、フルローンでも可能なな、と思っていたかもしれません。

そこでローンが組めると聞いて安堵していた清川様に「アパートローンは組めますが、弊

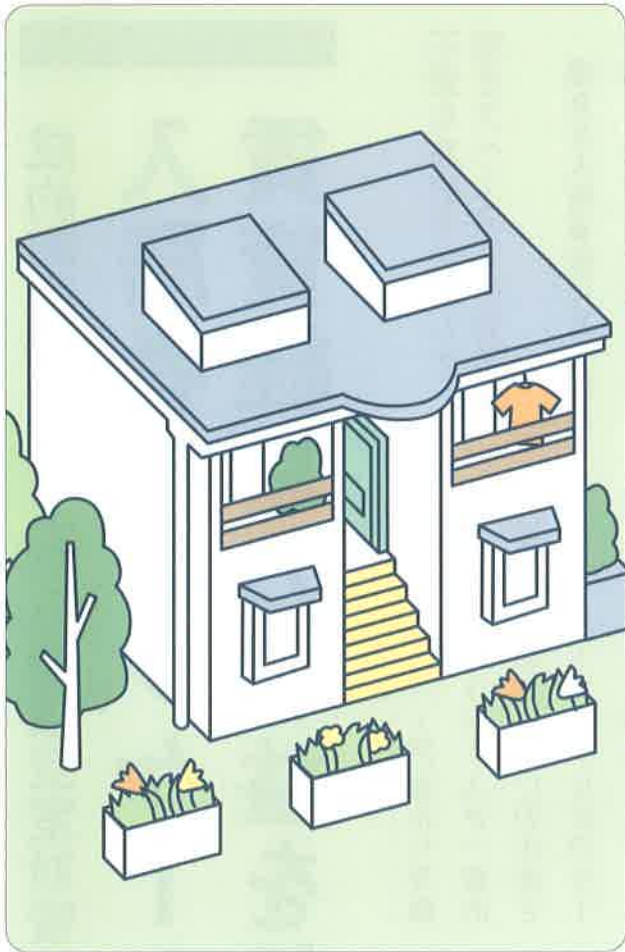
社はフルローンの利用はお勧めしません。ご自宅以外に保有資産はございますか」とお尋ねしました。保有資産？みなさんもうおわかりですね。ローンの頭金として使える自己資金の2000万円です。私の質問に対して、これも「2000万円ほどの貯金があります」と清川様からご返事をいただきました。2000万円の貯金（自己資金）を頭金として「お金持ち大家さん」へのスタートを切れます。これで、

- ①住宅ローンがあっても新たにアパートローンを組める
- ②アパートローンのための頭金2000万円がある

2つのハードルがクリアできました。

ここで、なかには疑問に思われる方もおられるかもしれませ





ん。それは、今までの住宅ローンの返済に加えて今回のアパートローンの返済を加えて2つのローンの返済を抱えるわけですが、大丈夫なのか？という懸念

ですが、これは清川様の物件概要で明らかです。「お金持ち大家さん」のためのローン、つまり2つ目のローンは家賃収入の中から返済されます。ですから現在のご自宅のローンとは別です。ローンを組む際の条件として、一定額の給与所得を設定さ

せていただいているのはそのためでもあります。それを含めたプランは、しっかりした管理会社を自前で持っている当社に安心してお任せください。

### いい物件があったら 早めのジャッジ！

それでは、今回の清川様の事例をご紹介します。清川様は大手メーカーに勤務するサラリーマン。働き盛りの40代です。

家族構成はご本人と奥様のお二人ですから比較的身軽といえます。収入も世間一般のサラリーマンとしては多い方ですし、

2000万円の貯金もあります。ただ清川様のご懸念はすでに購入したご自宅の住宅ローンでした。しかし、この懸念は現在の清川様の収入と資産状況で問題なくアパートのローンが組めることをご説明しました。私たちがお勧めしたのは、立地が良くて築年数が浅く、しかも利回りの高い、いわゆる「掘り出し物件」でした。立地は、東京メトロ副都心線の東新宿駅から徒歩7分、現在満室の物件です。「私たちの経験では、こういう物件はあっという間に売れてしまいます」と清川様へお伝えして、早めのご判断をお願いしました。すると翌日、清川様は会社を休んで物件を見に来てくれました。

物件を見ながらそうお話すると、清川様も「利便性もよさそうですね」と物件についてはご納得いただけたようでした。

ここから、購入の条件です。頭金（自己資金）2000万円、借入金4480万円（借入条件20年、金利2・1%）です。もちろん銀行との借入交渉や金利交渉は私たちがやりますからご安心ください。そして重要な家賃収入は月額43万円（年額516万円）、そして借入の返済はこの家賃収入から行います。その返済額は月額23万円（年額276万円）で、差引手取り収入は月額20万円（年額240万円）となります。そして購入時点ですでに満室だったので、利回りは7・9%、頭金2000万円から見た自己資金運用利回りは12・0%です。

安全安心な投資でこのような利回り商品は、お手持ち「大家さん」の他にはありません。

成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

# 入居者様アンケートも活用して 賃貸経営の収益を効率的に改善

**不要な支出を見直して  
空きスペースも有効活用**

優良な入居者様に長く住んで頂く…これを実現するのが一番効率の良い空室対策です。そのうえで、日々の収益を改善できれば、さらに賃貸経営は安定します。そこで今回は、入居者様へのアンケート調査も活用しながら、家賃収入以外で収益性を向上させる方法についてご紹介します。

## ① 不要な支出を見直していく

まずは、不要な支出を見直すことが大切です。例えば、所有物件にケーブルテレビを導入している大家さんもあると思います。ケーブルテレビの加入料は、1戸当たり月額数千円というケースが一般的です。私の知り合いの大家さんも、ケーブルテレビのサービスを10戸に導入してしました。しかし、入居者様にアンケート調査を行ったところ、若い世代の多くがテレビをほとんど見ず、ユーチューブやネットフリックスなどのストリーミングサービスを利用していることが判明したのです。そこでケーブルテレビを解約した結果、年間で約28万円の節約になったそうです。これは一例ですが、既存のサービスや設備を入居者様が「本当に必要と感じているか」を確認するのが良いと思います。

## ② コストが下がった場合、さらなる節約を視野に入れる

前述のような見直しで運営コストを下げることに成功したら、さらなる節約を考えるのも良いと思います。例えば、物件の共用部の電気をLEDに変更するのもお勧めです。コスト削減で生まれた資金を活用すればスムーズに移行できると思いますし、LEDなら10年程度はメンテナンスフリーになります。電気代も大幅に削減できるため、長期的に見れば大きな節約が期待できます。

## ③ 自動販売機を設置する

所有物件に余剰スペースがある場合は、自動販売機を設

置するのも手です。これで毎月数千円の売り上げが期待できます。電気代の負担は発生

しますが、販売する飲料の価格設定をほかの自動販売機よりも少し安くすれば、売り上げを伸ばすことも可能です。様々な角度からバランスを考える必要はありますが、収益性を高める工夫の余地はあります。これについては、自動販売機の事業者さんと話し合っ

て決められます。飲料メーカーさんの営業所などに連絡すれば、設置可能か検討してくれるため、問い合わせてみましょう。

## ④ 空き駐車場がある時はシェアリングサービスを活用

シェアリングサービスを活用

## ■家賃以外で収益を得られる 施策の一例

### 余剰スペースへの自動販売機の設置



### 空き駐車場における シェアリングサービスの活用



\*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コミュニケーショーンズ代表取締役。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22万人の人気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 [uraken.com](http://uraken.com)

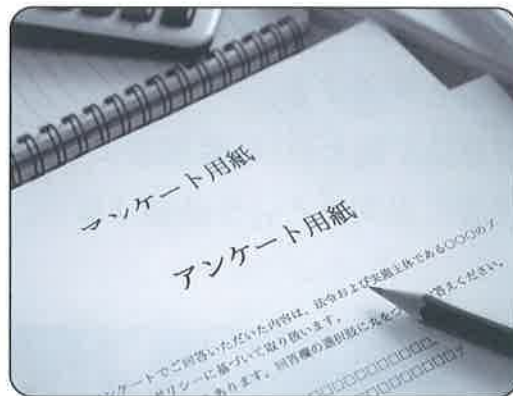
空いている駐車場がある場合は、有効活用するのもお勧めです。シェアリングサービスなどを利用すれば、収益を増やせます。例えば、駐車場を時間貸しできる予約サイトや電動キックボードなどを導入すれば、新たな収益源を得ることも可能です。

#### ⑤ 消火器の交換や設置

賃貸アパートなどで外の共用部に消火器を設置している場合は、費用削減の検討対象になります。消火器は専門の業者さんに交換や設置を依頼すると、それなりに費用がかかります。これをホームセンターなどで消火器を購入して大家さん自ら行えば、比較的安価に実現可能です。お店によっては、古い消火器を引き取ってくれる場合もあります。

以上のような施策を行い、ある程度の資金を得ることに成功したら、今度はそれを物件の価値を高めるために活用するのが良いと思います。例えば、ユーザーから人気がある高速回線の無料WiFiの導入や宅配ボックスの設置などです。理由は、物件の価値を高め入居率を向上させることで、より良い収益の循環が生まれるからです。

この時に重要なのは「導入を検討しているサービスが本当に必要なものか」を見極めることです。判断は大家さんが一方的にするのではなく、「入居者様にアンケートを取ってニーズを把握する」ことが大切です。世代が変われば価値観も変わるため、少なくとも3〜4年に1回程度は定期的な入居者様アンケートを実施するのが理想的です。そのうえで必要なサービスを提供することが、有効な空室対策となり安定した賃貸経営に繋がると思います。



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

## Aさんの相続タイムスケジュール 9～10か月目

- 遺産分割協議書の内容を確認し、合意のうえ、全員が実印を押印して完成  
相続人分を作成し、各自、保有しておくようにした。
- 相続税の申告書の内容について、税理士の説明を受けた
- 申告書の提出を税理士に委託した
- 税理士が用意する相続税の納付書を受け取り、期日までに金融機関で納付した  
(配偶者の納税は一定額は不要)

## 専門家の実務

- **相続実務士**
  - ・遺産分割協議書どおりの内容になっているか、財産の記載漏れがないか、などの観点で、相続税の申告書を確認する。
  - ・相続人に申告書の内容を確認してもらう段取りをする。
- **税理士**
  - ・相続税の申告書を作成する。
  - ・相続人の内容確認が終われば、税務署に申告書を提出する。
  - ・相続人が税務署に出向くという必要はない。

相続税の申告、納税は期限を厳守  
名義預金の申告漏れは注意！

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。

U R L

<http://www.yume-souzoku.co.jp>



新刊  
発売中

## 注意ポイント

- 相続税の申告書は税理士の業務ですが、相談実務士の立場でも確認する（依頼する）。
- 遺産分割協議書どおりの内容になっているか、財産の漏れがないか等、確認する。
- 相続人全員に税理士が申告書の内容や相続税額についての説明をする。
- 相続税の申告書には相続人の調印は不要だが、各自の住所、指名、生年月日、電話番号、マイナンバーなど、個人情報の記載は必要になる。
- 相続税の申告書は依頼した税理士が提出するため、相続人が税務署に出向くという必要はない。
- 申告期限までに遺産分割協議が終わっていない場合は、未分割のまま、法定割合で相続税の申告をし、納税をする。
- 未分割の場合は、特例が使えない。分割がまとまったときに修正申告をすれば、還付される。

## 「名義預金」は税務調査のリスク。くれぐれもご注意を

- 申告漏れとなった名義預金は相続財産として加算され、追徴課税されます。無申告加算税だけでなく、悪質な場合は重加算税が加算され、ほとんど手元に残せません。この機会に預金の残高や預け方を確認し、見直してみてください。子どもや孫名義にしてある名義預金は名義人に渡し、贈与を成立させておくと安心です。



# 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。

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](mailto: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

## 新TVCM「店舗数No.1! 物件数たくさん!」篇 「社宅制度はアパマンショップ」篇 絶賛放映中!

アパマンショップでは、2025年の繁忙期に向けて、新しいTVCMを放映しております。土屋太鳳さん・土屋炎伽さん姉妹が出演のTVCMでは、取り扱い物件数や来店訴求を行っております。また、アパマンショップでは初めて、社宅制度の紹介CM（船越英一郎さん、土屋炎伽さんが出演）を一部の地域のみで開始しました。

船越英一郎さん、土屋炎伽さんが出演する新TVCM  
「社宅制度はアパマンショップ」篇



土屋太鳳さん・土屋炎伽さん姉妹で出演する新TVCM  
「店舗数No.1! 物件数たくさん!」篇



船越英一郎さん、土屋炎伽さんのテレビCM撮影の様子



土屋太鳳さん・土屋炎伽さん姉妹のテレビCM撮影の様子

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

## コンビニ事業者から店舗建築時に借りた建築協力金 撤退時の債務免除益にご用心

### 1 はじめに

最近、コンビニ店舗の減少傾向が強まっています。日本フランチャイズチェーン協会「コンビニエンスストア統計時系列データ」によると、令和4年から令和5年末にかけて全国でおよそ200店舗減少したそうです。撤退時に、コンビニ事業者と個人地主との間で交わされた当初の土地・建物の賃貸借契約に基づき、地主に対して保証金残額の債務免除が行われるケースがあります。

### 2 建築協力金方式とは？

建築協力金方式とは、コンビニ等の事業者が個人地主の店舗等の建築費を保証金名目で貸し付ける方式のことで、個人地主サイドは、独自に資金調達する必要がなくなり、その後、家賃収入と相殺されて返済をする仕組みです。

また、事業者が途中で撤退しにくくするため、撤退時には事業者が地主に預けた建築協力金の返還を放棄する「債務免除」を約す契約もあります。それでも撤退が行われるケースが出てきているとい

うのが昨今ようです。その際に債務免除された預託金残額約2450万円ついて、不動産所得に該当するかどうかで争われた裁判事例（審判所令和4年4月）があります。

### 3 事案の概要

平成25年に締結された契約は、個人投資家がコンビニ用地を購入後、店舗建物を建ててコンビニ業者に貸し付ける形。貸付期間はコンビニの開店から20年でした。建築協力金は3200万円で、中途解約があった場合、その時点での協力金を事業者が放棄する契約になっていました。

事業者からの中途解約の申入れは平成30年末に行われ、解約は翌年3月に実行されました。事業者が放棄した協力金は約2450万円でした。

地主は、上記の債務免除益を一時所得として確定申告をしていますが、その後、税務調査により一旦は不動産所得として、修正申告を行いました。しかし、ペナルティ的性格を有する一時的、偶発的

なものであることで債務免除益が一時的所得になるのではないかと考え、国税不服審判所（以下、審判所という。）の異議申し立てをしました。

### 4 審判所の判断

所得税法施行令94条の規定上、「不動産所得を生ずべき業務に関して…当該業務の収益の補償として取得する補償金その他これに類するもので、その業務の遂行により生ずべき所得に係る収入金額に代わる性質を有するものも不動産所得に係る収入金額に当たる」とされており、審判所は、次の事実を指摘しました。

①解約により賃料を受領できなかった期間は、平成31年4月以降の15年4か月（184か月）間であったこと。

②債務免除益の額は、第2回目以降の賃料と相殺（返済）された額133300円（月額）に賃料を受領できなくなった期間の184か月（15年4か月）を乗じた額であること。

③賃借人であるコンビニ事業者は、「保証金残額の返還債務を賃借人が免除する趣旨は、賃貸契約の中途

解約によって、コンビニエンスストアの店舗建物の建築工事代金が不動産の所有者等の債務にならないようにするため」と申述していること。

つまり「本件債務免除益は、本件解約により本件保証金の返還に充てるべき賃料収入に代わる性質を有する経済的利益というべき」で、「賃貸借契約に関連して生じたものといえ、請求人（地主）が行う不動産所得を生ずべき業務に関して生じたもの」であり、この債務免除益は不動産所得になると判断しています。さらに「債務免除益がペナルティ的性格を有する一時的、偶発的なものであるとしても、不動産所得に該当する」とも付け加えています。

### 5 まとめ

不動産の賃貸に伴って預かる保証金等の債務免除等については、上記のように不動産所得になりません。また、契約上いつ返還不要になったかにより、所得として申告すべき時期が問題になるケースもあります。疑問に思った場合には税理士等の専門家に相談することをお勧めします。

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されたカップルの組数  
※2: 2024年7月末時点のツヴァイと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 <small>※5</small>	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けます。



× 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



● 2024/12/1 OPEN

**姫路駅北店**

株式会社ひめじん



● 2024/11/29 OPEN

**平和台店**

株式会社リゾン

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。



● 2024/12/16 OPEN

**宇都宮平松本町店**

株式会社三和住宅

## 家主の困ったに答えます！ 一問一答

築50年になるアパートの建替えを検討しています。現在は、生活保護を受けている女性が一人だけ住んでいて、近所の部屋に引越す予定でした。ところが、転居先がダメになったとかで今でも居座り、「立ち退くのに引越し代が欲しい」と言い出しています。このような場合の対策を教えてください。

生活保護を受けている入居者

が在るとの事ですが、日本国籍を持つ限りは基本的人権がありますので、「必要最小限の生活を営む権利」があります。

生活の拠点として相談者のアパートに住み、転居先に断られたのであれば、強制的に退去させる事は難しいでしょう。まずは、相手が何を目的としているのか、その真意を探る必要があ

ります。

本当に転居先が駄目になったというのであれば、オーナーが親身になって別の入居先を探してあげれば解決するはずです。

生活保護を受けている人には、どうしても引越しをしなければならぬような事情がある場合にのみ、福祉事務所から引越し費用が出る可能性があります（限度額等、地域によって異なる

ります）。支給対象は非常に厳しくなっていますが、費用を出すかどうかの判断は、所轄の福祉事務所が個別に行いますので、一度相談してみてもいいかがでしょうか。

また、低所得者や生活保護者のための公的住宅を斡旋してもらうのも手です。

一方、本件の女性が、お金が欲しくて今回のような行動をとっているとすれば、それなりの対処が必要になってきます。先にも挙げた通り、引越し費用は福祉事務所から出して貰える可能性がありますので、予め相談しておきます。

そして、入居者の女性には費用負担が出来る事を伝え、公的

住宅への入居も可能であればそれを話してあげてもよいでしょう。これでもお金の事を言ってくるようであれば、逆にお金で解決出来る事案ですので、金額の交渉次第かと思えます。

変に長引いて建替えのスケジュールが変わってしまうより、わずかなお金で退去してもらえ

る可能性があるなら、それも手です。  
金額交渉のポイントとしては、住み替え先の引越し費用（敷金、礼金、仲介料、引越し代など）から福祉事務所が出てくれる金額を差し引いた残りを、オーナーの負担額（転居先の家賃の1〜2ヶ月程度となるはず）とします。

昨今、滞納者への督促請求が難しくなってきたという感じがします。特に、鍵の交換や鍵のロックなどによる追い出しが問題になっているという報道もありました。例えば、家賃を払う約束をしているのに半年も滞納し、連絡先も教えず、保証人もいないような入居者に対し、オーナーが鍵交換や鍵ロックをしてしまうと、犯罪行為として損害賠償を請求されるのでしょうか？

日本は法治国家ですので、自力救済は認められていません。もちろん、悪質な入居者への対策として、オーナーの「鍵の交換や鍵ロックをしたい」という気持ちは、分からなくはありません。しかし、そういった行動をとってしまうと、現行法では室内に無断で入れれば住居不法侵入（住居侵入罪：刑法130条 3年以下の懲役、50万円以下の罰金）、入らなくても鍵交換や鍵ロックをする、居住権の侵害（不法行為による損害賠償：民法709条）で、訴えられる可能性があります。

そして、実際に訴えられてしまうと、オーナー側が敗訴する可能性が極めて高いのです。そのため、あくまでも正攻法で悪質借家人を退去させるようにすべきです。例えば、家賃の滞納が半年分あり、約束を反故にする、連絡先も知らせない、保証人もいないとなると、賃貸人と賃借人との信頼関係は既に壊れていると容易に判断出来るでしょう。そこでまずは、期限を区切って滞納家賃の支払いを督促し、それまでに支払わなければ契約を解除します（いきなりの契約

解除は出来ませんので注意して下さい）。

次に、滞納家賃の支払い請求と明け渡し請求を行います。金銭のみの請求訴訟であれば少額訴訟が可能です。明け渡し請求を伴う場合には通常訴訟の形式をとります。訴訟は司法書士や弁護士に依頼するのがベストですが、費用も掛かります。

お金を掛けないためには、自分で裁判を起こす方法もあります。裁判所に提出する書類や書き方は、裁判所の書記官が教えてくれるので問題ありません。訴訟額によりますが、納付する実費のみで済みますから、手間と時間は掛かるものの高額の弁護士費用は必要ないでしょう。

また、訴訟を行う場合には証拠が重要です。過去の経緯として話し合いの約束などが、書面に残っていると証拠となります。これらの結果、勝訴する事が出来れば、そこからはじめて強制執行が可能になります。

上記は最悪のシナリオを想定

したものです。早期に解決するためには、契約を解除した後で、滞納賃料の支払い減免などを条件に、速やかに引き渡してもらうのも手です。訴訟を起こす事で、明け渡し期日が伸びれば損害も大きくなりますので、ケースバイケースで対応すると良いでしょう。

また、今後については、入居審査時に家賃保証会社を利用される事をオススメします。





# 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

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)

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



今スグ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<sup>※1</sup>

賃貸住宅  
仲介店舗数

No.1<sup>※2</sup>

取引  
オーナー数

約20万人<sup>※1</sup>

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：株式会社エグスクリエ

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

Dramatic Communication  
アパマンショップ  
apaman.jp  
OWNERS

ポン! ポン! ポン! で、

※1

# 若見えツヤ肌。

※1:メイクアップ効果による

パーフェクトワンから登場!  
オールインワン  
美容液ジェルシリーズ  
売上  
世界一\*  
ギネス世界記録®  
RECORD HOLDER

※TFCO株式会社調べ(最大の純用保護ジェルブランド)  
「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

強い紫外線に!  
最高UVカット\*3



50代・60代、シミシワたるみをカバー。  
30秒で、理想のツヤ肌!印象が若返る\*1!!

「パーフェクトワン」から、時間もテクニックもいらなくッ  
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。

時短がうれしい1つ9役!!



シミも、シワも



\*プレゼント含む

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  
※3:SPF・PA値において、  
国内最高レベルのUVカット力

期間限定! たっぷり  
大増量祭!

広告有効期限:2025年3月31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/オーラル)

※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、オーラルからお選びいただけます。



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!  
通常価格4,180円(税込)の品!  
詰め替えレフィル  
(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(専用パフ付)



たっぷり  
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

さらに  
プレゼント!  
「おババツク」  
たっぷり  
エコバッグ  
サイズ約38×30×10cm  
※6色のうちいずれかをお届けします。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

0120・010・202

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

1536G

ご注文の際にお伝えください。



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

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.shimnisonseiya.co.jp

【送料】通常価格合計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、プレゼント商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、郵便振替、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日以内にお届けください。【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】未開封の限り商品到着後5日以内に0120-355-455(9時~21時)にお問い合わせください(送料・返金手数料はお客さま負担)。【お願い】ご購入された商品の第三者への転売は、品質及び安全管理の観点から控えていただくようお願い致します。【個人情報】の取扱いは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。※使用感には個人差があります。