

2025
FEBRUARY

2

アパマンショップ オーナーズ
Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

賃貸経営の逆風時代に成功を掴む
地方の格安
中古アパート運営術

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！

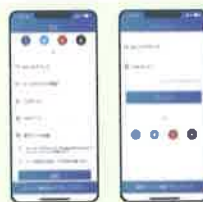
1. まずは、アプリをダウンロード

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 **賃貸経営の逆風時代に成功を掴む**

地方の格安 中古アパート運営術

16 **お金持ち大家さんへの道**

第194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126回 解説／浦田 健

20 **地主・農家さんのための負資産対策**

第14回 解説／曾根恵子

27 **身近な税制の話**

第156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

アパマンショップは法人社宅とAIに積極投資し、 新たな価値創造を実現いたします

APAMAN 株式会社は、株式のMBO（マネジメントバイアウト）を行いました。目的は開示資料通りですが、主に法人社宅とAIに投資をするためです。社宅は昨年末から営業強化をし、送客が大幅に増加しています。また、私は、スタンフォード大学で研究を進める一方、日々アメリカの大手不動産会社の研究や面談を行っています。AIの活用方法にも相当な時間を使っています。

少し前のAIは、例えばビッグデータがあって、主にテキストデータを打って、その中から抽出してそれを捉えて具体化するということを行っていました。弊社のシステムにもAIを採用していますが、今後特に重要なことは、AIの質の高いレコメンド（おすすめ）です。「Amazon」のレコメンドによって多くの方が喚起され、次の商品を購入しています。世界最大の不動産検索サイト「Zillow」も一度登録すると顧客のニーズに対して毎日レコメンドを通じた新鮮な情報が提供されます。結論から言いますと、AIを活用して圧倒的に勝つ企業と、AI

を使えずやっていけない企業との2極化がされるということです。近い将来、優勝劣敗が明確になるでしょう。

シリコンバレーではAIによって企業の生産性が大幅に上がっています。人が行うことをAIが行うということではなく、人が行うこと以上の成果をAIが速く、安定して提供しています。日進月歩でAI領域が増加していますのでアパマンショップ本部としても大幅な投資、または提携を行いながら、アパマンショップご加盟企業に価値あるAIを提供しなければならないと感じています。今後のアパマンショップにご期待ください。

本部シリコンバレーオフィス



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

2024年11月は 貸家の新設が減少

国土交通省が2024年11月の新設住宅の着工戸数を公表しました。これによりますと新設住宅着工の総戸数は、前年同月比1・8%減の6万5037戸で7カ月連続の減少となっています。そのなかで、貸家の新設着工も同5・5%減の2万6717戸で2カ月連続で減少という結果に。これは民間資金による貸家が減ったためです。なお、貸家の2024年1～11月の合計は、前年比0・8%減の31万5620戸となっています。



デコ活やずらし駅が 今年の住宅トレンド

LIFULLが「LIFULL HOME'S 2025年トレンド発表会」を開催し、今年のトレンドワードに次の5つが選ばれました。

- ①デコ活（エコを実現のムーブメント。なかでも住宅・住まいに関するデコ活は省エネ給湯器、節水水栓、太陽光発電など6種類）。
- ②ローカル億ション（大都市以外でも今後はタワー型億ションのニーズが顕在化するのを表す言葉）。
- ③ずらし駅（各駅電車以外は停車せず、駅勢圏が縮小するなど生活や交通の利便性は少し劣るものの賃料が安価に設定されている駅に目をずらすこと）。
- ④住まいの防犯投資（防犯意識が高まり、対策が顕在化することを表す言葉）。
- ⑤家じまい元年（相続人の子供が実家の売却を考えるケースが増加することを表す言葉）。

*出典元：「LIFULL HOME'S 2025年トレンド発表会」

賃貸の募集家賃は 上昇傾向が継続中

アットホームが2024年11月の※全国主要都市における賃貸物件の募集家賃の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都下、神奈川県、埼玉県、千葉県、札幌市、大阪市、福岡市の7エリアが全面積帯で前年同月を上回りました。また、賃貸アパートもファミリー向き物件は、仙台市を除く12エリアで前年同月を上回っており、前年同月比の上昇率1位は京都市（平均募集家賃10万9038円）となっています。



*全国主要都市＝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

フレンチヘリンボーンの空気を洗うフローリング



従来のフレンチヘリンボーンの施工手間を解消した床材が『ビンテージフロアースティックフレンチヘリンボーン』です。平行四辺形の大判パネル形状のため、従来より施工コストを削減しつつ短時間で仕上げられます。抗ウイルス、抗菌、消臭、VOC低減効果を備え、床暖房に対応していることも特長です。樹種はチーク、ウォールナット、ナラの3種をラインナップ。重厚感と温もりを感じる木目の表情がワンランク上の空間を演出します。価格は2万5,760円～3万1,820円/m²（税別）。○イクタ/<https://ikuta.co.jp/>

物干しになるオシャレな多目的シェルフ

物干しから生まれたオープンクローゼットタイプの多目的シェルフが「Wally（ウォーリー）」です。小物を収納できて、窓際に設置すれば物干し、リビングや玄関ならインテリアとしても魅力を発揮します。洗濯物を掛けても乾けばそのままオープンクローゼットになるため実用的で、サイズの異なるものを違い棚のように組み合わせれば賃貸物件の部屋がお洒落な雰囲気になります。価格は1万500円（W540mmタイプ・税別）～。○森田アルミ工業/<https://www.moritaalumi.co.jp>



APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

2025年のアパマンショップ店舗は 土屋姉妹のプロモーションでお客様をお出迎え



のぼり



タペストリー



ポスター



店頭イメージ

来店クリアファイル
プレゼント!



ご来店のお客様に
土屋姉妹クリアファイルを
先着でプレゼント中!

※なくなり次第終了



店内イメージ

賃貸経営の逆風時代に成功を掴む

地方の格安

中古アパート

運営術

インフレの影響などもあり現在は賃貸経営において高利回りを実現するのが、難しくなっています。今月はこのような状況下でも地方の中古アパートの運営を軌道に乗せて収益を上げるノウハウをご紹介します。

物件価格、建築 資材、人件費の高騰などに打ち勝つ！

予算や目的に合わせ
カスタマイズして
中古アパートを再生

現在、日本ではインフレが進んでおり、賃貸運営の鍵となる不動産価格、建築資材、人件費なども軒並み上昇しています。このようなインフレが今後も続いた場合、大都市の一般的な新築一棟物件は低利回りに拍車がかかります。また、地方で将来の地価上昇が見込みにくいエリアの新築アパートなども相当苦戦を強いられると思います。その結果、地方における一棟物件の供給数は頭打ちになり、市場がある程度落ち着く方向になると予想できます。では、地方の中古アパート運営はどうなるのでしょうか。私

解説



脇田雄太

元サラリーマン、現在は中古アパート・戸建て専門の大家さん。大阪・長崎に拠点を構える脇田雄太事務所代表。(https://wakita.in)。これまでに合計 100 室超の投資用物件を取得し、家賃年収 5,000 万円超えを実現している。



“総額800万円”からできる！ 激安中古アパート投資術

地方の格安の中古アパートを入手し低リスクで成功に導くノウハウを満載。目的に応じてカスタマイズを進める運営術などを分かりやすく解説している。○著者：脇田雄太 ○発行：ごま書房新社 ○定価：1,800円＋税



脇田流の中古アパート運営の仕組み



は次のようなネガティブとポジティブの両面があると考えられています。

- ① 建築費用や人件費の高騰。
- ② 職人さんなど慢性的な人員不足。
- ③ リフォームなどの工期遅れによる収入減。

○ ポジティブな要素

- ① ファミリー向けの賃貸物件のニーズが増える(地方の会社員の年収が増えていないため新築住宅の購入が困難となり賃貸需要が増す)。
- ② 物件を安価に入手できれば

勝算が十分見込める。

③ 中古物件の流通量が増える。ポジティブな要素でネガティブな要素を払拭するためのポイント

は、物件を可能な限り安価に入手して「相場より安い賃料で運営できるように仕上げる」ことです。例えば、賃料相場が6万円だった場合に、築古ではあるものの競合よりも広くて綺麗な部屋を5万円で募集すれば、入居決めに苦労するリスクは大幅に下がります。築年数は古くても、部屋が広く相場より家賃が安いうえに駐車場もある…そんな物件を市場

に提供することを心がければ、安定した賃貸運営が継続できると思っています。

そして、このような物件に仕上げるために、お勧めなのがBTO(ビルトトウオーダー)という、予算に合わせてリフォームのレベルや戸数を決める方法です。例えば、手持ち資金で格安アパートを現金購入して「貯金が貯まる度に一部屋ずつ修繕しながら満室(家賃収入を増やしていくこと)を目指す」といった方法もあります。

地方の格安アパートを現金購入すれば、融資の返済の必要がないため、自分のペースで運営の進め方を決められるわけです。私は、前述のような予算や目的に合わせてカスタマイズして行う中古アパートの再生を脇田式「夢のアパートプラン」と呼んでいます。

注意点としては効率などの問題もあり、すべての業者さんが、このような分割発注のリフォームにに応じてくれるわけではない点です。そのため分割発注が進めたい場合は、事前に業者さんにプランや支払いの相談などを行うのが理想的だと思います。

問題もあり、すべての業者さんが、このような分割発注のリフォームにに応じてくれるわけではない点です。そのため分割発注が進めたい場合は、事前に業者さんにプランや支払いの相談などを行うのが理想的だと思います。

物件の探し方と入手後に後悔しないための現地調査とは？

**賃貸需要が見込め
予算内で問題解決が
可能な物件ならOK**

私は地方(主に長崎県)で、格安な中古物件を探し出し可能な限り安く入手しています。驚く方も多いのですが、一棟アパートでも500万円以下、場合によっては100万円以下で購入できることがあります。このようなケースでは、リフォーム費用を含め総額800万円です。数で仕上げることも可能です。数百万円かけて綺麗に修繕した部屋を相場より少し安く貸し出すことで、長く住んで頂くことを目指しており、所有物件の稼働率は、常に9割以上となっています。例えば、築80年でも「賃貸需要が見込めるエリアにあり、予算内で建物などの問題が解決できる物件」であれば購

● 物件の上手な探し方の一例



毎日、継続して複数の不動産情報サイトを検索し希望条件に合う物件を探します。可能であれば、数時間単位で検索すると良い物件に巡り合える可能性が高くなります。



物件を見に地方へ出かけた際は、ネットで見つけたもの以外にも「安くなりそうな中古アパートがないか」業者さんに確認するなど、情報を収集することが大切です。

入しても良いと思います。古くても適切に修繕していれば、入居決めは可能です。

具体的な物件探しの方法としては、不動産情報サイトのネット検索と販売業者さんへの直接訪問が王道で、この2つを上手く組み合わせるのが基本になります。毎日、継続的に複数の検索サイトをチェックし、条件が合うものに順に問い合わせを入れて、現地へ見に行き希望価格で指値を入れる…という流れです。

実際に、毎日約3時間ごとにネット検索を行っている私の友人が、前述の方法で「1R×12室の中古アパート」を最終的に450万円で購入した事例もあります。

また、少し変わったルートとして「物件調査などで現地を訪

れた際に親しくなった人に情報をもらおう」という方法もあります。例えば、私も最近「リフォームの確認に通う中で挨拶をする関係になった方」から「貸家を買りたい」という申し出があり、買わせて頂きました。この経緯のポイントは、地方の人は売却したい物件があっても「知らない業者さんに依頼する人は少ない」という点です。そのため、親しくなった人がいる時は「不動産を売りたい方がいたら紹介してください」と声をかけておくと良いでしょう。

最後になりますが物件を購入する前に、必ず現地に足を運んで周辺環境や建物の状況などをチェックすることも大切です。具体的な方法は、左頁にまとめましたので参考に見てみてください。



再建築の可否・前面道路の種類
再建築不可か、前面道路の種類は何か確認します。これは不動産屋さんには聞けば分かります。個人売買では、物件の所在地の役所で確認できます。



周辺の嫌悪施設の有無
墓地や火葬場、反社会的組織の事務所、産廃処理場、騒音や臭気が出る工場、ゴミ屋敷などがないか確認。私の場合は墓地は気にしません。



残置物の有無
残置物がある物件の購入の判断は価格次第です。処分する際は、大きなものだけ業者さんに依頼し、それ以外はDIYで行うのも手です。



駐車場の有無
地方では相当な好立地、もしくは生活保護の方がターゲットの場合を除き駐車場は必須です。無い場合は近隣に空き駐車場がないか確認します。



共用部の状況
自転車置き場、ゴミ捨て場、ポスト、廊下、階段などを確認。もしも廊下に洗濯機が置いてあれば、室内に洗濯機置き場がないことも分かります。



既存の入居者様の情報
全空の物件ではない場合「入居者様が家賃保証に加入しているか」必ず確認します。さらに「不良入居者などがいないか」もチェックします。



● 環境や残置物の状況

● その他の入居付けに影響がある情報

物件の現地調査で確認すべきポイント

● 建物の構造部分



基礎の状態や白蟻被害の有無

外壁や屋根回りを確認し室内の点検口から床下や屋根裏もチェック。白蟻被害、不同沈下、湿気被害の有無なども確認します。



躯体（柱や梁）

強度が足りない時は補強金物などの施工を検討。地方自治体によっては耐震補強の補助を受けられるケースもあります。



水仕舞い（雨漏り）

室内側から天井を見て、雨染みがないか確認。雨漏りは木造なら比較的容易に修繕できるため絶対にNGではありません。



外階段&廊下

手すりや床が錆びている場合、美観上の問題なら塗装で解決できます。ただし、安全性に支障をきたす時は補強工が必要です。

● インフラの状態



下水道

下水道に接続されているかも重要です。売主様に確認するのが基本ですが、古いトイレは繋がっていないのも珍しくありません。



上水道

上水道で気にすべきなのは赤錆や黒錆です。とはいえ、水道管の交換工事が安価で済めば購入するのもありだと思います。



ガス

都市ガスが一番良いのですが、通っていないとしても購入後にLPガスを導入すれば問題はありません。



テレビアンテナ

アンテナが設置されていないケースや老朽化している場合、私はケーブルテレビを導入します。

間取り変更とイメージアップで需要を生むリフォームとは？

狭い部屋の場合は
間取り変更で広い
ファミリー向けも検討

私の所有物件はファミリー向けの一棟アパートや戸建てなど、一戸当たりの面積が広いものが大多数です。理由は、地方では同じような価格帯の物件なら「家賃が高く設定できて入居決めにも強いファミリー向けを中心に取得した方が有利」と考えているからです。このような戦略を採用していますが、1Rや1DKの間取りのアパートを買うこともありま

●コストを抑えた効果的なリフォームのポイント



賃貸需要に合った間取りにする

2階を撤去して吹き抜けにした事例です。開放感溢れる空間となり、部屋の印象も格段に向上しています。



玄関に入ってすぐの第一印象を重視する

アパートの第一印象は外観と各世帯の玄関を開けた直後で決まります。そこで、玄関横や入室時の正面のクロスなどをオシャレに仕上げます。

の木造で壁に穴が開き、部屋にツタが入り込んでいた全空物件です。鉄製の階段と廊下は、特に傷みが酷い状況で相当な修繕費用がかかりそうでした。そこで、階段部分を撤去し鉄屑として売却したのです。階段を撤去しても問題がない理由は、1階と2階を室内で繋げ広め

のメゾネットとして再生したからです。メゾネットにして2人暮らしができる広さの物件で募集すれば、満室経営も難しくない状況でした。部屋数が減るため利回りは落ちますが、30万円で購入しているのでリフォームで資金を使っても最終的に利回り約15%を実現でき

たのもポイントでした。このように、単身者向けの物件は天井を抜いて上下を合わせたり、壁を取り隣の部屋とひとつにするなどの工夫で魅力を上ることができます。ちなみに木造2階建てで1階と2階をひとつにする方法には3種類あり、私は金額ごとに「松竹梅」でラ



ンク付けしています。一番資金がかかる「松」は、1階と2階の間に階段を作りメゾネットにする方法です。また、「竹」は階段は作らずハシゴをかけて元2階をロフトとして使う形になります。そして最も安価な「梅」は、1階の天井を抜いて吹き抜けにして、そのままの広さで開放感ある部屋に再生する方法です。「梅」は部屋の広さは従来と同じですが、綺麗にリフォームすると開放感がプラスに作用し、一般的な単身者向けとは違う次元で多くの入居申し込みが入ります。

コロナ禍以降、単身者向けの狭い部屋は空室が目立つという話も聞きます。エリアにもよりますが、特に地方では一戸当たりの面積が狭い物件は入居決めで苦戦することが多いため、満室になりやすい間取りを研究し需要に合う部屋に仕上げるのが大切です。

● 床・壁・天井などをリフレッシュ



リビングや寝室はアクセントクロス、腰壁調などを採用すると印象が良くなります。床は白系のフローリングもお勧め。洗面所やトイレなどは、タイル調や御影石調などのクッションフロアが有効です。

● 水まわりのバリューアップに注力



浴室

在来工法の場合は水栓金具の交換、割れたタイルの補修、コーキングの再施工を行います。比較的新しいユニットバスは、水栓金具をサーモスタット付きの混合水栓に交換する程度で競争力を保てます。経年劣化が進んだユニットバスは水栓金具の取り替えに加え、壁面や天井、床面に水まわり用のダイノックフィルムを施工するとイメージを一新できます。



トイレ

洋式トイレが導入されている場合は、便座やトイレトーパーホルダー、タオル掛けを新しいものと交換するとイメージが良くなります。和式トイレは大幅な減点になるため洋式トイレに交換します。



洗面台

私はリフォームの際は、洗面台を施工します。750mm幅のシャンプードレッサーを設置すると、機能やデザイン面で魅力がアップできます。



洗濯機置き場

築古で室内に洗濯機置き場がない場合は、新設するのがお勧めです。内装を工夫しスペース効率を考えて設置します。



キッチン

機能的に問題はないものの見た目が古く感じる時は、ダイノックシートを流し台や収納の扉面に施工すると良いと思います。劣化が激しく、水漏れなど問題がある場合は、新しいものに入れ替えましょう。

入居募集における秘策と上手な運営の仕方とは？

掲載メディアの反響や内見状況などを精査し有効な対策を見出す

入居募集では、条件設定が鍵になります。例えば「賃料を相場の7割〜8割に設定する」「敷金・礼金を下げる」「初期費用定額パックキャンペーン（入居者が支払う初期費用をあらかじめ定額にする）を行う」などです。それでも、空室が1ヵ月以上埋まらない場合は、管理会社さんや仲介業者さんへアドバイスを求めるのが良いと思います。その際は次の5つのポイントを確認します。

①募集広告を出しているメディアの種類の種類

大手の賃貸情報のポータルサイトに掲載されているか、もしも出ていなければ管理会社さんへ掲載を依頼します。



空室が1ヵ月以上続いた場合に確認すべきポイント

- ① 募集告知を行っているメディアの種類と精査
- ② そのメディアにおける反響
- ③ 仲介業者さんなどのリアル店舗への来店数
- ④ 物件の内見数
- ⑤ 申し込まなかった理由の確認

大家さん自ら実践できる施策

- ① 入居者様ご紹介クーポンの活用（退去者に発行）
- ② 現地看板で募集告知を行う
- ③ 低家賃物件の場合は生活保護受給者をターゲットにして役所へ営業

②そのメディアの反響

賃料・共益費・敷金・礼金に競争力はあるか、住みたいと感じる写真が掲載されているか、検索条件が正しく設定されているかなどを精査。

③店舗への来店数

物件を指名して来店された入居希望者様は今週何人いま

したか…という形で、担当者さんに確認します。

④物件の内見数

内見数が少ない場合は入居希望者様に見学するように提案したか、もしも提案している場合は反応を確認します。

⑤申し込まなかった理由

得られた「声」を精査しコス

トや手間も考慮しつつ、効果的な部分から改善します。

ほかに、退去者に謝礼付きの入居者様紹介クーポンを発行したり、現地看板で募集告知を行うなども有効です。もしも所有物件の家賃設定が低価格帯で、生活保護受給者の方が入居ターゲットになっている場合は、役所へ営業を行うのも手です。生活保護の担当部署へ赴き「大家業をしているのですが、物件の募集チラシを置いて頂くことは可能でしょうか」と依頼してみるのです。原則的に、生活保護の担当部署では入居の斡旋はしていません。しかし、募集チラシを置くことを認めているところもあります。みなさんも所有物件のターゲットや状況を踏まえて、様々な対策を講じてみてください。



収益性の高い格安中古アパートの成功事例

脇田さん自身が運営または購入をサポート！

成功事例 3

手持ち資金でスタートして 1部屋ずつリフォームを実施

- 購入費用 630万円
- リフォーム費用 1280万円
- 利回り約12%
- 平均利回り約11%



私が購入契約を結ぶ予定だったのですが、物件サポートのご依頼を頂いていた方から「欲しい」という話があり、お譲りした物件です。ただ、購入費用に630万円かかったため「リフォーム代をあまりかけられない」という状況で、この方は予算内で1戸ずつ修繕を行い完成した部屋から募集を開始する脇田式「夢のアパートプラン」でスタート。家賃収入と自己資金で部屋を再生する度に入居が決まり、今も高稼働を実現しています。

成功事例 4

工事内容で賃料に差をつけて 成功した2棟まとめ購入のアパート

- 購入費用 250万円
- リフォーム費用 1930万円
- 平均利回り約11%

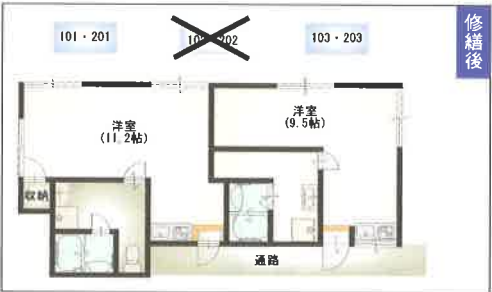


2世帯のメゾネットが2棟まとめて売りに出されており、私が物件サポートを依頼されていた東京の会社の方が購入されました。この方も予算の関係から2棟のうち最初は1棟だけしっかりインフラまでリフォームを行い、もう1棟は既存の設備をある程度使った最低限のリフォームで貸し出しました。その結果、しっかり直した方は5万5,000円×2戸、もう1棟は4万3,000円と4万7,000円で入居が決まりました。

成功事例 1

1K×6戸を1K×4戸の広い間取りに変更し利回り約25%を達成

- 購入費用 200万円
- リフォーム費用 560万円
- 利回り約25%



この物件は私が会社員で兼業大家だった時に不動産の売買サイトで見つけました。入手後、単身者向けの間取りでは入居決めが難しいと考え、1K×6戸だったのを広めの1K×4戸に改築。リフォーム後はすぐに満室となり、現在も4万円×4戸で毎月16万円の収益を生む優良物件となっています。

成功事例 2

メゾネット型アパートをペット可に再生して人気物件に

- 購入費用 225万円
- リフォーム費用 1775万円
- 利回り約12%



この物件は築50年を超えるブロック造のメゾネットタイプで、全空状態でした。元々は1階がDKで2階に小さな居室が2つある2DKでしたが、2階を広い1部屋(1DK)にするリフォームを行いました。さらに、インフラも含めすべて新品に取り替え、全戸にキャットウォークを設置して「ペット可」として再生。募集を始めると近隣相場より1割ほど高い家賃ですぐに満室に。入居者様の多くは女性で全員が猫を飼っています。

究極の個人年金の作り方！

お金持ち大家さんへの道

第194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 名誉会長。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。

「お金持ち大家さん」をスタートして 生活にゆとりができてからマイホームを考える

頭金2000万円を 貯めてスタートする

前号で紹介しました清川様のように、大手企業にお勤めで、ある程度の収入がある方は、どうしても早めにマイホーム取得を考えがちです。しかし、自分の家は後回しでいいのです。私は、セミナーでも「自分の家」を持つのは「お金持ち大家さん」になってから、と必ずお話しています。

日本人には昔から持ち家信仰があります。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。世の中もそれを吹聴してききましたし銀行も喜んでお金を貸してくれました。しかし、投資物件の土地、いわゆる「お金

持ち大家さん」としての土地はお金を生みますが、自宅として購入した土地はお金を生みません。

高額な家を買って毎月の返済に苦しんでいたら、いつまで経っても「お金持ち大家さん」は始められません。たまたま清川様の場合は、2000万円の

貯蓄と大手企業のサラリーマンとしての一定額以上の年収がありましたから、新たにアパートローンを組むことができました。

また、今現在マイホームの頭金を貯蓄している若い方は、それを続けてください。2000万円を貯めて「お金持ち大家さん」を始めるべきです。そして順調に2棟目、3棟目を購入して生活に大きなゆとりが生まれたら、そこで初めて自分の家を考えて良いのではないのでしょうか。そうすることで、この先あなたが仮に100歳まで長生きされても、豊かな老後を送ることがができます。老後2000万円問題はあなたには関係ないものになるのです。



ご購入事例

●名前、年齢	清川さま（男性）40代
●職業	大手メーカー
●年収	1,000万円
●家族構成	ご本人、奥様
●保有資産	2,000万円+ご自宅

1棟目購入の概要

●購入物件	木造2階建てアパート
●所在地	東京都「東新宿駅」徒歩7分
●購入価格	6,480万円



●自己資金	2,000万円
●借入金	4,480万円 (借入条件20年、金利2.1%)



●家賃収入	月額43万円→年額516万円
●借入返済	月額23万円→年額276万円
●手取り収入	月額20万円→年額240万円



★利回り（購入時満室）

7.9%

★自己資金運用利回り

12.0%



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

繁忙期に今一度実践したい 満室実現のための基本原則

ネット検索で調査を行い
競合と差別化を図る

賃貸業界の繁忙期と言われる1〜3月は、まさに入居者様を獲得するためのゴールデンタイムです。所有物件に空室がある大家さんは「このタイミングで、可能なら高めの家賃で入居を決めたい」と考えている人が多いと思います。しかし、繁忙期といえども実践すべきことを怠ると満室にはなりませんし、家賃も上げることができません。最近はやインフレにより家賃は上昇傾向ですが、高望みし過ぎると空室が長引くリスクが出てきます。そこで今回は、

過去に空室対策の有効な手法

としてご紹介してきたなかで、「繁忙期に満室を実現するための基本原則」について、おさらいの意味も込め、解説したいと思います。

①家賃相場をチェックする

まずは、所有物件の家賃相場のチェックです。実践する際は、業者さんからの情報だけに頼るのではなく、大家さん自らも調査することが重要です。方法としては、賃貸情報の手ポータルサイトを使い所有物件と同エリアにある似たような物件（同じ築年数、駅からの距離、間取り、設備など）を検索します。そして、所有物件と競合の募集条件を

比較することで、よりリアル

な家賃の相場感が掴めます。

②他物件との差別化を図る

競合物件の状況を把握したら、次は差別化です。その際にはライバルに勝てる「売り（魅力）」をしっかりと作ることで重要になります。ポータルサイトで家賃相場を調べ、それに準じた価格設定をしても、他物件に埋もれる危険性があるからです。ポイントは「ほんの少しの工夫で競合に勝てるような施策」です。例えば、家賃設定を500円〜1000円など、若干安くするのでも手だと思えます。これだけで上位検索される場合もあります。ほかに「ペット

飼育」をオーケーにしたり、

「外国人」や「高齢者」の方を受け入れるなど、より柔軟な条件を提示するのも効果的

です。また、私も実践しているのですが、「ワンルームでも2人入居を可能にする」

「更新料や再契約料をゼロにする」などの施策も入居決めに有効だと思います。いずれにしても、入居希望者様選ばれた物件を目指すには「ライバルと少し違う魅力を作ること」が重要です。

③初期費用を安くする

入居希望者様にとって負担が大きいのが初期費用です。これには敷金や礼金を始め、仲介手数料、引越し費用など

■入居が決まらない時の対策の一例

インフレの状況下でも家賃設定は相場を基準に考える



入居希望者様の初期費用の負担を軽減する



*写真はすべてイメージです



浦田 健 / YouTuber 「ウラケン不動産」

浦田健 / (株)FPコミュニケーションズ代表取締役。不動産コンサルティングの第一人者。チャンネル登録者数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 urataken.com

様々なものが含まれます。そのため、例えば入居募集を行っている所有物件が築古で、周辺のライバルに築浅が多いケースでは敷金・礼金などの初期費用を競合より安くする、もしくはゼロにするなどの工夫が必要です。

さらに、フリーレントも積極的に導入すると決まりやすいと思います。仮に2月10日に契約開始の場合、通常は2

月末までの日割り家賃が発生しますが、これを初月無料にするだけでも入居者様にとつての契約のハードルが下がります。内見に来られた方から「今日申し込みしてくれたらフリーレントにしてもいい…」と大家さんから言われていませうなど、仲介業者の担当者さんが最後にお客様の背中を押してあげられる状況を作っておくと成約率が上がります。

④大手ポータルサイトに所有物件が魅力的に掲載されているか確認する

大手の賃貸情報のポータルサイトに「所有物件の情報が正しく、魅力的に掲載されて

いるか」再度確認することも重要です。掲載情報に誤りがないかチェックして、もしも違っている箇所があれば修正します。さらにスマートフォンやパソコンの画面で見た時に「物件の写真のクオリティが低い」と感じたら、差し替えるなど対策を講じましょう。

今回は、繁忙期に満室を実現するために欠かせない基本原則についてご紹介しました。いずれも、これまでに解説してきた空室対策の定石とも言えますが、入居決めに苦労し

ている大家さんは実践できていないケースが多いように感じます。入居募集の方は、基本に立ち返り、繁忙期での満室実現を目指しましょう。



名義替え、財産分割は円滑に進めましょう
(不動産登記、預金の解約等)

Aさんの相続タイムスケジュール 9～10か月目

- **不動産の名義替えを、司法書士に依頼した**
登記委任状に署名・捺印し、司法書士が法務局に不動産の名義変更を申請した(父親から母親、Aさんへ)。
 - **金融機関で預貯金の名義変更をした(父親から母親に)**
預金口座の名義変更や解約手続きが自分でできない場合は、司法書士、行政書士などの専門家に依頼することができる。
 - **妹、弟には、遺産分割協議で決めた金銭を渡して遺産分割が完了した**
 - **登記が完了した連絡があり、新しい登記情報が送られてきた**
- ※不動産は相続人名義で登記をするため、父親名義の権利証は不要になる。手続きするときに見つからなくても問題はない。

専門家の実務

- **相続実務士**
 - ・登記に必要な書類一式を確認し、司法書士に渡す。
- **税理士**
 - ・法務局に登記申請をする。
 - ・法務局が数カ所の場合は、1カ所ずつ申請をしていく。

財産を分けて名義も変える
収益を上げる財産にすること

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

- 金融機関の名義変更は、相続人が行うが、司法書士、行政書士などの専門家に依頼してもよい。
遺産分割協議書が必要。相続人全員の実印押印なども必要。
銀行毎に印鑑証明書(3か月以内)が必要になる。
- 登記費用は登録免許税の納付が先に必要になる。
不動産の名義変更を使う戸籍関係書類や印鑑証明書は、相続後に取得したものが使える。
- 特別な事情がなければ、相続税の申告を終えてから、まとめて相続登記をしてもよい。
- 近いうちに解体するような建物は登記をせず、亡くなった人の名義のまま、解体し、滅失登記をしてもよい。

“真”の相続対策とは?

- 相続税を節税して収益を上げる財産にすること
- 不動産を活用する = 不動産の実務
- 活用されていない財産へのアプローチ
- 眠っている預金
- 使わない土地
- 不動産の実務が相続対策になる!



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

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

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が好評です!

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」を行っております。

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。

**しあわせ
キャンペーン**

来店・オンライン接客で「しあわせ」当たる!

キャンペーン期間
2024.11/20(水) → 2025.3/31(月)

キャンペーン規約はこちら >>

キャンペーン概要

キャンペーン期間中に日本国内のアパマンショップでお部屋探しすると、
抽選で「しあわせな賞品」が当たります。

「出会い」のしあわせ 運命の人と 知り合う喜び 店舗数No.1! 業界最大級10万人の会員数 経理経理所 Zwei 「ツヴァイ」入会金 33,000円 [※] 割引!!	「旅」のしあわせ 素敵な景色と 感動に満ちる アソビュー! ポイントギフト 3,000円分
「食」のしあわせ 美味しい料理で 笑顔が溢れる いづれかつ 健康もつ体験講座 朝ごはんセット パスタセット 香煎	「健康」のしあわせ 心身ともに 健康で過ごす 健康グッズ プレゼント いづれかつ 体験講座 ハンディガン 高圧水 ジェットウォッシュ

※店舗は、1グループにつき1回までに限りです。※日本国内のアパマンショップが対象です。※本企業はApaman Network株式会社
の主催です。※お部屋探しを目的としないご来店やオンラインでのご連絡の場合、キャンペーン対象外となります。※キャンペーン
の参加、利用にかかるインターネット接続料は、お客様のご負担となります。

Ponta
Point Terminal

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

Ponta
ポイントが たまる!



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!

©Ponta

※ご来店のうえ、お客様カードにご記入された方が対象です。

いろんなお店でポイント
ポンポンたまる

LAWSON



など

くわしくは

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





母を引き取り介護したが「空き家譲渡特例」適用認めず

1 はじめに

空き家特例（空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例）は、親が住んでいて、相続で空き家になった住宅を相続人が売却した場合、一定要件を満たしたときに原則、譲渡所得から最大3000万円の控除が認められる譲渡所得課税の特例です。この特例の対象となる土地・家屋については、原則として「相続開始直前まで被相続人が住んでいたこと」が適用要件の一つになっています。ただし、被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで介護先の所定の施設に入所をしていた場合には、特定事由があるものとして介護施設等に移る直前の土地・家屋も特例の対象とされています。

2 最近の事例から

空き家譲渡を巡ってこんな争いがありました。

① 要介護4認定を受けた母（被相

続人）を介護するために、相続人が被相続人の住宅に泊りがけで介護していたが、母の自宅での介護はとても苦勞が多かった。

② そこで、介護施設が見つかるまで相続人が自宅に引き取り（被

相続人の住民票を移し）、居宅介護住宅改修費を受給し家屋を改修、相続人はここで約4か月弱、被相続人を介護した。

③ その後、介護施設が見つかり、母を施設に入居させた。

④ 母の死亡後、令和3年に相続人は母の家屋を取り壊し譲渡するとともに、空き家特例の適用を

して譲渡所得の申告を法定期限までに行った。ただし、被相続人居住用家屋等確認書は添付されず、その事情をしたためた書面を提出していたが、その後、確認書自体の提出はなかった。

⑤ 令和4年に税務署は空き家特例

の適用はないとして所得税の増額更正処分を行った。

上記を不服とした相続人は審査請求に及びました。

3 審判所の判断

審理した審判所は、被相続人の住宅が空き家特例の対象になるかについて、次のことを指摘しました。
 A、相続人の引き取り先で被相続人が介護を受けて生活していた。
 B、被相続人の住宅の方は被相続人の家財置場等として使用されており、受入先の介護施設が見つかるまでの間に、被相続人が再び居住して生活する具体的な予定があったことを窺わせる事情や証拠も見当たらない。

審判所はこれを踏まえ、介護施設に入居した直前に本件被相続人が居住していなかった住宅については、空き家特例の対象にならないと判断しています（令和5年11月12日）。

4 まとめ

この事例では、被相続人が亡く

なる前に住宅を譲渡していたら通常のマイホーム譲渡の3000万円控除の適用があったはずですが。介護費用の穴埋めのため、住宅を現金化することがある程度視野に入っている場合には、事前に専門家に相談すれば、3000万円控除などの譲渡の税制上の特例の柔軟な利用が可能だったはずですが。税務上の各種の特例は、今回の「空き家特例」に限らず、その要件が複雑です。税理士等への事前の確認・相談が無難です。



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総数
※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



● 2025/1/4 OPEN

大和駅前店

株式会社アップル神奈川



● 2024/12/25 OPEN

函館松風店

野村不動産函館株式会社



● 2025/1/15 OPEN

大森西口店

株式会社アップル東京



● 2025/1/11 OPEN

中山店

青木ハウジング株式会社

家主の困ったに答えます！ 一問一答

物件の敷地に違法駐車車両の車両があります。どうやら入居者の車ではないようなので確認したところ、サビが浮きタイヤもパンク状態です。確信はありませんが廃車で放置されているようです。最近では周辺にゴミなどを捨てる人もいて、敷地内が汚くなってきています。どうしたらいいでしょうか？

公道上に放置された車両は警察が処分しますが、私有地内の場合、警察は民事不介入の原則から取締まりを行いません。そこで、放置した所有者を割り出し、撤去する必要があります。それには、車両にナンバープレートが付いているかが、ポイントです。もしも付いていれば、所有者が明確になりますので警察に通報し、車両を移動するように通達して貰う事も可能です。

これで解決出来れば簡単ですが、放置車が盗難車であったり、事件などに関わりがある車両の可能性もありますから、まずは警察へ届け出るべきでしょう。前述の通り、所有者が判明すれば本人に撤去を求める事も出来ます。しかし、明らかに放置目的の場合は、本人が捕まらないうえ、あるいは連絡が取れても撤去に応じない、というケースも考えられるのです。もちろん、

ナンバープレートが既に外された状態であれば、所有者を見付ける事は困難でしょう。

その時は、敷地を管轄する簡易裁判所で、所在不明の所有者を相手にして「妨害排除請求訴訟」ならびに「損害賠償請求訴訟」を提起します。最終的に勝訴判決を得てから、ようやく違法放置車両を処分出来るようになります。

当然ながら裁判費用を始め、時間や経済的なロス（数ヶ月間車両を保管し、その間の駐車料金が取れないなど）が生じます。また、撤去にはレッカー代や廃車費用も掛かりますが、所有者が判明しない場合は、その負担も相談者が持つしかありません。

なお、自治体によっては放置車両の所有者を警察で確認して貰い、判明しなかった、判明はしたものの所在が不明だった、という場合には、車両の所有権が土地所有者にあるとして、撤去や処分を認めるといった条例も存在します。

これを使えば裁判をせずに処分も可能ですが、後々、所有者が現れた時に、勝手に人の物を処分したとして損害倍書を請求される可能性もあります。いずれにしても、警察などで相談のうえ、どうすべきかを判断するしかありません。また、今後は車両などが放置されないように、住人以外が敷地に入ってこられないような対策も講じるべきでしょう。

冷暖房機のスイング機能が低下しているから交換して欲しい…と入居者から要望されています。この冷暖房機は使用期間が15年近く経過しており、修理より交換の方が安く上がるのですが、変える場合、壁紙の貼り直しもしなければならぬ状況です。現時点で冷暖房を使うだけなら支障がない状態でも、対応する必要があるのでしょうか？

通常の賃貸借契約や付帯設備状況表において考えれば、建物の設備としてエアコン（冷暖房機）有無の記載はあるでしょう。

しかし、スイング機能付きか否かまでは、特定した設備契約になっていないケースが多いと思います。

もちろん、契約時に「スイング機能付きエアコン」と特定していれば、その機能が低下した場合、修理もしくは交換せざるを得ません。ですが一般的には、冷暖房が問題なければ、修理や交換をする義務は法的にありません。

つまり「契約上はスイング機

能についてまで保証していないので、冷暖房機能に問題がなければ交換しません」と、突っばねても差し支えないでしょう。

しかしながら、既に15年間も使用されているエアコンとの事ですから、近いうちにスイング機能のみならず、冷暖房機能が低下、あるいは故障する可能性も出ると思います。

ちなみに、エアコンの耐用年数は建物付属設備（天井や壁に埋め込んであるようなもので、主に店舗や事務所用）であれば、13年（出力22キロワット以下）もしくは15年（その他のもの）。

器具及び備品（一般的なマン

ション用で、容易に移設可能なもの）は6年ですから、本件の場合は、既に償却期間も過ぎています。

当然、今後は故障する箇所も増えて、修理代も高額になっていく事が予想されるのです。そこで修理にしても買替えでも、経費としてどうかを、考える事が大切です。

まず、現在のエアコンが故障して、修理すれば修繕費です。しかし、買替える場合、今使用しているものよりも最新型で良いモデルとなれば、資本的支出に該当するケースも出てきます（一般的に15年前のエアコンに比べれば、最新モデルのほうが価格は安くても性能が上ですから）。

資本的支出では、先に挙げた期間で減価償却しなければなりません。が、ひとつの修理・改良等に要した金額が20万円未満の小額であれば、修繕費として処理する事も出来ます。これは単年にて、経費処理が可能です。

ら節税上も有効と言えます。そういった点を踏まえると、今すぐ交換する必要性はなくても、あえて新品にしてしまうのも手です。

これで、入居者が「要望を聞き入れてくれた」と満足し、長く住んで貰えるなら、節税面も考えれば得策かも知れません。





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
久保田カ(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
鈴木道子

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 主観 10社 ※国外法人は除外（但し、設立した日本法人については対象とする）

Oranfa Communication
アパマンショップ
network
OWNERS

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

※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「最大の顔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
2023年1月~12月販売実績)



強い紫外線に!
最高UVカット^{※1}

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、
本気の若見え^{※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}で上品なツヤ肌に。日焼け止めから化粧下地、コンシーラーまで1つ
で完了。ポンポンと肌にのせるだけで、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!
大増量祭!
広告有効期限:2025年4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を初めてご購入の方限定

合計 **2個** でお得!

① 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。

② 通常価格4,180円(税込)の品
詰め替えレフィル
+ **もう1個 増量!**
(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))
約1~1.5か月分

通常価格本品5,280円(税込)が **特別価格 4,224円(税込)** (送料 無料)

さらに **プレゼント!**
「お買い物に大活躍!」
+ **たっぷり!**
マチ広レジックバッグ
サイズ約22x27x25cm
※2色のうちどちらかをお届けします。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
3260G

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
※詳細の内容とは
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.shininhonsei-yaku.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日以内にお届けください。【お届け】ご注文後、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8日以内にお届けから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】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。

定価420円 本体382円