

2025  
MARCH

3

# アパマンショップ オーナーズ Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

現状の賃貸経営に加えて取り組み  
「民泊・旅館」で収益を  
上げていく秘策

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

2025年4月

アパマンショップ

WEBオーナーセミナー



## 最新の賃貸市場と 今繁忙期の総括

2025年

4月12日(土)

10:00-11:00

日頃は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、4月度のAPAMANグループオーナーセミナーのご案内を申し上げます。

今回のセミナーは、APAMAN株式会社 代表大村より、賃貸市場の最新情報や今回の繁忙期の振り返りをお話させていただきます。

オーナー皆さまにとって、有益な時間となりますよう努めてまいりますので、ご多用とは存じますが、ご参加くださいますようお願い申し上げます。

講師

APAMAN株式会社 代表取締役社長 大村 浩次

形式

オンライン

参加費

無料

※演題は変更になる場合がございます

### お申込・お問合せ

1

右記QRコードを読み取る、または下記URLより申込フォームにアクセスいただき、必要事項をご登録ください。

URL <https://forms.gle/ie3GzgUVpBM8CBSB7>



2

お申込内容を確認後、数日以内に弊社担当より電話もしくはメールにて、セミナー詳細をご連絡いたします。

ご不明点などございましたら、お気軽に弊社担当までご連絡ください

- 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 現状の賃貸経営に加えて取り組み  
**「民泊・旅館」で収益を  
上げていく秘策**
- 16 **お金持ち大家さんへの道**  
第195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127回 解説／浦田 健
- 20 **地主・農家さんのための負資産対策**  
第15回 解説／曾根恵子
- 27 **身近な税制の話**  
第157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

## 全国のエリア別にアパマンショップの会議を行い、 地域に合ったプロモーションを行っております

エリア会議によって、本部の無償プレートサービスなどを利用いただき、2万2788カ所にプレートや看板を設置し、ブランド認知が拡大しました。看板から問い合わせいただく反響も大幅に増加しました。日本の賃貸契約の半分は県外からです。福岡でいえば、福岡県内が半分、県外から来る方が半分なのです。そうしますと、エリア会議のように各都道府県で施策を講じ活動を行うことで成果を出せますし、その成功事例を全国のエリアで情報共有できるということも、アパマンショップの良さであります。また、大規模なオーナーセミナーをエリアの皆様合同で行うということや、

エリアのアパマンショップでお金を出し合って、テレビCMを打ったり、SNS広告を打ったりしている、これらの活動は、ブランディングにもいい影響が出ていると思っております。地域に愛され、地域に必要なアパマンショップとして、プロ野球やマラソン、バスケットボールなどでの広告戦略など、スポーツ × アパマンショップということで、スポンサーやプロモーションを行うということも全国で行われております。エリア会議は、都道府県毎の特色が出ますし、勉強会や合同研修も多くやらせて頂いており、新しい発想や発見があります。

### エリア会議の取り組み

#### 看板設置

22,788ヶ所



※ エリア別設置数（単位：ヶ所）※ 掲載数 異なる場合があります（2024年10月現在）

### エリア会議の取り組み

#### 冠試合・協賛



#### 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



## ネット通信環境は 対応型の物件が主流

NEXTが運営する情報メディア「ネットのいろは」が、賃貸物件のネット回線に関する調査を実施しました。ネット環境は完備、対応、非対応の3種類が一般的ですが、その中で一番多かったのがネット対応（光回線やケーブルテレビなどが利用できる状況で回線契約は借主が行い料金も借主負担）で、全体の約60%でした。なお、ネット完備の物件では通信速度の不平は少ないものの、自ら選択ができない点に不満を抱く借主も一定数存在しました。

\*出典：ネットのいろは (<https://www.next-company.co.jp/internet/>)

## 地域差も生じやすい 住まい探しの条件

LIFULL HOME'Sが、全国47都道府県における「住まい探しの絶対条件2025」の調査結果を発表しました。これは同サイトで「できれば／必須」で優先順位づけして検索できる機能「できれば検索」において、必須として選ばれた条件のランキングで、総合順位は次の通りです。1位Ⅱバス・トイレ別、2位Ⅱ駐車場あり、3位Ⅱ室内洗濯機置場、4位Ⅱエアコン、5位Ⅱペット相談可、6位Ⅱ2階以上、7位Ⅱ洗面所独立、8位Ⅱオートロック、9位Ⅱ追焚機能、10位Ⅱ二人入居可。また、都道府県別の順位に着目すると総合ランキング上位の条件にもバラつきがあることが判明。例えば、11位だったインターネット使用料無料は15位以内に入った38地域の中の多くが地方で、反対に16位以下の8地域が首都圏や大阪府、愛知県などの都市部でした。

\*出典：LIFULL HOME'S (<https://www.homes.co.jp/>)

## 貸家の新設着工は 2年連続で減少

国土交通省が2024年の合計の新設住宅の着工戸数を発表しました。これによりますます新設住宅の着工は全体（持家、貸家、分譲住宅）では79万2098戸で、前年比3.4%減となり2年連続で減少。そのなかで、貸家の新設着工は前年比0.5%減の3万2044戸で、こちらも2年連続の減少となっています。なお、2024年12月分の貸家の新設着工については、前年同月比2.1%増の2万6424戸で3カ月ぶりに増加となっています。



## 賃貸経営 気になる最新設備

Rental management, latest equipment

### キッチンと洗濯機置き場が融合した画期的な製品



洗濯機置き場を室内に作りたいのに、スペースがない…そんな悩める大家さんにお勧めなのが『ランドリーミニキッチン』です。ミニキッチンと洗濯機置き場が融合した画期的な製品で、大規模な水まわり工事不要で室内に洗濯機置き場を確保できます。カウンタートップは洗濯時に邪魔にならない跳ね上げ開閉式。据置IHヒーターなどの使用時に便利なコンセント付きです。洗濯機パンは640角サイズで、床上・床下どちらの配管にも対応可。参考価格45万2,100円～（税込）※価格は今後改定の予定。○亀井製作所/<https://www.repeat-k.co.jp>

### 上質な黒のアクセントカラーの室内物干し&はしご

現在はナチュラル・モダン・ヴィンテージのテイストに黒のアクセントカラーを取り入れ、木目や石目などの素材感を引き立たせる空間作りがトレンドです。そんなセンスの良い部屋に仕上げたい時にピッタリなのが「Black+」シリーズの室内物干し『ものほし上手 薄型簡易タイプ』（6万8,400円～、ポール・ものほし竿セット）と、室内用はしご『ロフトタラップ』（9万3,700円～、7尺用）。いずれも使い勝手の良さとデザイン性を両立しています。○大建工業/<https://www.daiken.jp/>



# APAMAN NEWS トピックス

APAMAN NEWS TOPICS

## (株) リノベミックニ (不動産の買取再販) のご案内

アパマンショップは、株式会社リノベミックニと連携して、  
不動産の買取再販をスタートいたしました。

リノベミックニは全国に拠点を配置し不動産の買取・再生・販売を行っております。

買取を希望されるオーナー様がいらっしゃる場合は、  
ご担当のアパマンショップにご相談ください。

よろしくお願い申し上げます。

### ● (株) リノベミックニとの不動産の買取再販のポイント

#### ポイント1

「マンションの買取実績」が豊富です



30㎡以上から買い取ります。旧耐震物件もご相談ください。

#### ポイント2

売主様の「思い入れのある」戸建も再生します



戸建の取扱いも積極的に行っています。売主様の大切な建物にリノベーションを施し、中古戸建として販売します。

#### ポイント3

土地情報もお声かけ下さい

1区画から開発が必要な土地まで取扱い可能です。難易度の高い造成工事も行います。その後建築条件無しの宅地として販売します。



#### ポイント4

スピード決済一括決済可能



契約から決済まで最短でご希望の売主様や、契約決済を一括でご希望の売主様に対応します。

#### ポイント5

『契約不適合責任免責』  
『残置物ありOK』

傷、汚れ、設備の故障不具合など、現状のまま大丈夫です。不要になった残置物や、相続物件の残置物も弊社にて対応します。



#### ポイント6

全国の物件買取します



遠方の相続案件や、お引越で不要となった不動産の取扱い可能です。全国の拠点にて対応します。エリア外の場合もお気軽にご相談下さい。

※お問い合わせはご担当のアパマンショップまでお願いいたします。

現状の賃貸経営に加えて取り組み

# 「民泊・旅館」で収益を 上げていく秘策

急増している  
インバウンド  
需要を狙う

収益物件の価格高騰や  
建築資材の値上がりなどで、  
資産を増やしていくのが  
難しい状況が続いています。  
そこで今月は大家業に加える  
新たな収益源として今最適な  
「民泊・旅館」の運営を  
軌道に乗せ高稼働を実現する  
ノウハウをご紹介します。

エリアの見極めが重要、  
既存物件の再生では  
部屋の広さがポイント

「民泊・旅館」を始める際に

一番重要なのがエリアの選定

です。観光庁の「住宅宿泊事業

の宿泊実績について」(202

4年11月29日発表、調査対象期

間11月1日～9月30日)に

よると、都道府県別の延べ宿泊

者数は、東京都が最も多く52万

5503人泊、次いで北海道

(15万2485人泊)、沖縄県

(4万7639人泊)です。さら

に、最近では大阪や広島、東北

エリアなども人気になってい

ます。また、一人当たりの宿泊

日数(延べ宿泊者数÷宿泊者

数)では東京都が4.1泊で最

も多く、次いで京都府、沖縄県

(2.5泊)となっています。こ

の調査結果を見ても東京は抜

群の集客力で、特に渋谷や新宿、

浅草などが人気で宿泊期間も

長いのが特徴です。実際に、私



大橋あやか

解説



主婦になり本格的に民泊をビジネスとして開始。自らの主導で都内にマイホーム(賃貸併用住宅)も建てる。現在は東京で11棟23室の民泊運営に携わる。稼働率90%を実現(執筆時)。



20代元OLでもできた！  
儲かる「民泊・旅館」  
投資のはじめ方

インバウンド需要を掴んで「民泊・旅館」で、高収益を得る手法を分かりやすく解説。まさに「民泊・旅館」を始める前の必読書！  
○著者：大橋あやか ○発行：ごま書房新社 ○定価 1,800円＋税





**インバウンド需要がある  
立地を見極める**

多くの外国人観光客が訪れる東京の人気エリア(渋谷、新宿、浅草など)はお勧めです。さらに大阪を始め、観光地へアクセスが良い地域を見極めます。



**グループ(3人以上7人以下)の連泊を  
狙い運営の手間やコストを削減**

部屋にもよりますが3~5人の4泊以上が一番効率が良いと思います。1~2泊は清掃が手間で、人数が多過ぎると騒音など問題が発生しやすくなります。



**住むように暮らせる快適な  
部屋作りを心がける**

インテリアから設備まで、安さだけでなくクオリティを重視し、泊まる方の気持ちに寄り添える部屋を仕上げることも重要です。



**清掃やお客様への案内など  
サービス面を重視する**

清掃では細かい部分まで気を遣い、ホスト在宅型の民泊の場合はお客様を最寄り駅まで送迎するなど、おもてなしの心が感じられるサービスも有効です。



**SNSなどによる口コミやレビューを  
重視しリピーターを増やす**

宿泊したお客様からの評価(レビューや口コミ)も重要です。良いレビューが集まれば宿泊予約サイトで上位に入り、信頼性が増しリピーターに繋がります。



がオーナー様から運営を任せられ数名のチームで高稼働を実現している「民泊・旅館」の多くが、前述の都内の人気エリアにあります。そのうえで、私達は最低宿泊日数を原則4泊以上にし、中・長期宿泊の需要を掴むようにしています。

仮に、地方エリアで大家さんが既存の1棟物件をリフォームして「民泊・旅館」を始める場合でも、立地は非常に重要です。物件のある場所が「外国人に人気の観光地へアクセスが良いか」、さらにレンタカー移動が想定される場合は「駐車場があるか」もポイントになります。

す。建物をリフォームする際も、ファミリー向けの間取り(2LDKや3DK以上)なら問題ありませんが、狭いワンルームを流用するのは厳しいと思います。そのため、「民泊・旅館」に向いている物件を見極めることが大切です。

最後に、運営面について触れておきます。軌道に乗せるポイントは「業者さんに委託するか」「自分で行うか」明確にすることです。理由は、中途半端に関わるのが一番トラブルが多いからです。次頁からは「民泊・旅館」で、成功するための手法を項目別に解説していきます。

# 運営の種類や法制度、民泊・旅館の基礎知識と人気を呼ぶ部屋の作り方

運営しやすい民泊新法、可動日数の制限がない旅館業は収益面で有利

私達は旅館業法の営業許可を得て運営する「旅館」がメインですが、一般的には住宅の宿泊施設は「民泊」と定義されま

## ■旅館業法

私達のメインの運営手法です。旅館業法では、①旅館・ホテル営業、②簡易宿所営業、③下宿営業の3つに分類されます。実践する際は、旅館営業または簡易宿所営業で許可を取るのが一般的です。許可の取得に際しては建物構造や設備が、決められた基準を満たす必要があります。申請は運営を行う予定の物件が所在する都道府県(保健所を設置する市、特別

さらに需要を生む室内の仕上げ方までの基礎知識と人気を呼ぶ部屋の作り方

## 競合に勝てる魅力的な部屋に仕上げるポイント



全体的にホテルライクでモダンなイメージで仕上げています。和風テイストは同じコンセプトの物件が増え過ぎたため、シティホテル風の落ち着いた雰囲気に変えています。上質感や清潔感が感じられる点を意識しています。



築古をリフォームする場合は、水まわりがポイントです。特に浴室がバランス釜だと全面リフォームになります。理想はバス、トイレ、洗面所が別の形です。水まわりは高額なのでコストと収支のバランスの見極めが大切です。



静かな環境の構築に加え、カーテンが遮光なものもポイントです。海外からのゲストは、時差により日中も「寝たい」というニーズがあるからです。真っ暗にして寝るのを好む人もいますので一級遮光カーテンにしています。



私達の場合は、浴室とトイレが別なのが基本条件でワンルームに小上がりを造作し、そこに畳を敷き寝室ゾーンとして区切ります。これにより寝室以外にリビングやダイニングがあるイメージを構築しています。

### 旅館の運営が可能な地域とNGな地域

- |                |          |
|----------------|----------|
| ⊗ 第一種低層住居専用地域  | ◎ 準住居地域  |
| ⊗ 第二種低層住居専用地域  | ◎ 近隣商業地域 |
| ⊗ 第一種中高層住居専用地域 | ◎ 商業地域   |
| ⊗ 第二種中高層住居専用地域 | ◎ 準工業地域  |
| ◎ 第一種住居地域      | ⊗ 工業地域   |
| ◎ 第二種住居地域      | ⊗ 工業専用地域 |
| ⊗ 田園住居地域       |          |

区を含む)の保健所です。

## ■特区民泊

大阪府や大阪市、東京都大田区などの一部地域で実施されている制度で、正式名称は「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」といいます。民泊を年間の宿泊日数の制限なく運営できますが、一定の要件を

満たすことが必要になります。

### ■民泊新法

2018年に施行された「住宅宿泊事業法」(民泊新法)です。民泊新法では、①住宅宿泊事業者、②住宅宿泊管理者、③住宅宿泊仲介業者の三者が位置付けられます。そのため民泊を行う場合は、住宅宿泊事業者として登録する必要があります。運営に当たっては様々な義務が課されますが、最大のポイントは年間可動日数が180日以内と規定されていることです。さらに物件の所在地により、許認可や届出の厳しさも変わります。自治体によっては年間120日しか運営できなかつたり、週末のみに限定されるエリアもあります。以上のように規制や義務は存在しますが、検査を受け許可を取る旅館業よりは開業の難易度は低いといえます。反対に旅館業は敷居が高いですが、可動日数の制限がなく事業として収益を上げや

荷物の預かりサービス



チェックイン前と後に、荷物の預かりをするサービスもニーズがあります。旅館の場合は、玄関から入ってすぐが部屋ではなくフロント(帳場)スペースがあるので、メインエントランス内に荷物が置けます。

寝具の種類



私達が運営する旅館は、寝具をすべて布団にしています。理由はベッドを置くと狭苦しくなるからです。外国のお客様は薄い布団が苦手なため、クレームにならないように10cm程の分厚い上質なマットレスを使っています。

家電品



テレビ、洗濯機(コンセプトにより乾燥機付き)、冷蔵庫、電子レンジ、アイロン、ドライヤー、ポットなど日常生活に必要なものを揃えています。ネットフリックスやYouTubeなどもお客様のアカウントで視聴可能です。

部屋の清掃



専門の清掃会社もありますが、コストダウンしたい場合は自分で行うことも可能です。私達の旅館では清掃スタッフに重要視する部分を直接伝えて、マニュアルの作成を始め毎回写真によるチェックも行っています。

リネンやタオルなどの管理



自分で洗濯したり清掃スタッフに依頼する以外に、クリーニングサービスもあります。リネンやタオルは人数分×4セットは必要です。乾燥機があれば一定の宿泊数以外は交換用を置かず、ゲストに実施してもらうのも手です。

調理器具・食器



調理器具や食器も必要なものを揃えています。少なくとも鍋、フライパン、ボール、お玉、フライ返し、包丁などは用意した方が良いと思います。私達はグループ宿泊を想定し、食器やカトラリーなども人数分用意しています。

すいの魅力です。

### ■旅館業の許可の取り方

まずは右記の表にまとめた、用途地域の確認から始めます。旅館業の許可が得られるのは、◎の地域だけです。注意点としては、自治体によっては用途地域に問題がなくても周辺約100m以内に特定の施設(小・中・高・大学などの学校、児童福祉施設、各自治体が定める施設)がある場合は、営業が認められない可能性があることです。そのため事前に確認しておきます。問題がなければ、次に保健所へ「旅館業の営業要件を満たしているか」事前相談を行い、オーケーなら必要書類を揃え申請します。さらに消防検査を受け消防法令適合通知書を得よう、というのが一般的な流れになります。

なお、競合に勝てる魅力的な部屋を作るポイントは、写真と一緒に上記にまとめましたので参考に見てみてください。

# 物件の紹介ページの作り方からリピーターの獲得術まで 収益を上げるために最も重要で効果的な集客の方法とは？

効率と内容を重視して  
著名なOTAの  
予約サイトを活用！

集客には、インターネット上の旅行会社（OTA）を活用します。ただし、OTAの予約サイトは旅館業の許可を取っている施設しか掲載できないものもあります。民泊新法で運営する時は認められたOTA（Airbnb、Booking.com、Expediaなど）に限られます。

また、多くのサイトを活用するほど予約状況や問い合わせなどの対応が大変です。ダブルブッキングなどのオペレーションエラーを解決するサイトコントロール（複数のOTAの予約状況を一元管理できる）を活用しても細かい部分まで、すべて一元化できるわけではありません。しかもサイトコン



## カレンダー設定の考え方

宿泊業にも繁忙期と閑散期があります。それに合わせ宿泊料を決めカレンダーを設定します。年末年始や桜の季節など、繁忙期は宿泊日数を長めにします。

## リスティングにおける重要項目

コントロールの利用にはコスト（初期費用と手数料）もかかります。そのため、物件数が多くない場合はOTAを2つ程度に絞りサイトコントロールなしで運営するのが良いでしょう（片方の予約を許可制にする）。集客はサイト数ではなく、効率と内容を重視すべきです。最後に予約サイトにおけるリスティング（物件の紹介ページ）にも触れておきます。リスティングでは、自分の宿泊施設のアピール部分や必要条件を



## 宿泊料金の設定の考え方

私達は空室がある場合、2段階で行います。月の中旬に翌月1ヵ月分の料金を見直し、10日から2週間ぐらい前に再度料金を変更する形です。

書きますが、その際に漠然とした内容にすると意図が伝わりません。具体的かつ簡潔に、最寄駅から徒歩何分で、主要駅や主要観光地、例えば「渋谷駅や新宿駅まで電車ですぐらくらいか」などを記載します。さらに「間取りや平米数」「ベッド・布団の数」「何人まで宿泊が可能で快適人数は何人か」「提供するアメニティは何か」「チェックインとアウトの時間」「荷物の預かり」など、必要事項を記載しアピールポイントも加え



## メッセージの作成方法

メッセージは日本語や英語など多言語で、あらかじめ定型文を作っておきます。定型文の設定方法は、予約サイトにより違うため臨機応変に対応します。

ます。もちろん、リスティングに掲載する写真も重要です。明るく開放的に見えるように室内を撮るのは当然ですが、設備（キッチン、洗濯機、乾燥機、浴室乾燥など）やアメニティ（リネン類やシャンプー類など）、さらに間取りやアクセスも一目で分かる写真が理想的です。また、水まわりの清潔感を重視するゲストが多いので浴室、トイレ、洗面所は別々に撮影し最初の方に掲載するのが良いと思います。

# オーナーさんが実際に体験した事例から学ぶ! 「民泊・旅館」の運営におけるトラブル対応Q&A

**Q** 騒音問題が発生するのが心配なのですが?

建物が木造の場合は問題が発生しやすくなります。私達が運営する旅館も木造なため「音が響きやすいのでご配慮ください」と全ゲストに伝えます。また、上下2室ある構造が多いので、上階に大人数が宿泊する時は下のゲストに「うるさい時は言ってください」と事前に伝えます。騒音のクレームが来た場合は、即座に該当のお客様にメッセージで注意を促します。迅速に対応すれば、納得して頂けるケースがほとんどです。



**Q** ゴミトラブルはどのように対応すべき?



図を入れた張り紙をするなど注意喚起するしかありません。長期宿泊の方であれば、ゴミが溜まった場合は「連絡をして欲しい」と伝え、エントランスにゴミを出してもらい引き取りに行きます。外にゴミを出したままにするとカラスの被害に遭う可能性があるため、避けた方が良いでしょう。また、エントランスがない宿泊施設の場合はゴミボックスなどを用意して、トラブルが起きにくいように対策しています。

**Q** 禁煙を守らず煙草を吸うゲストへの対応は?

喫煙不可と明記しても、吸うゲストもいます。吸い殻を見つけて指摘すると、報復レビュー(腹いせに低いレビューを書く)の可能性もあり、どの施設でも頭を悩ませている問題だと思えます。そこで、まずは張り紙やメッセージで必ず禁煙を守って欲しい旨を伝えまします。また、近くで喫煙できる場所の案内もしておきます。煙草は臭いが残るのも難点ですが、そんな時はオゾン脱臭器で消臭・除菌するのがお勧めです。



**Q** 近隣からクレームが出た場合の対処法は?



近隣からのクレームは、最近は少ない印象ですが出る可能性もあります。住宅街などでは、見慣れない外国人が往来するのを良く思わない人もいます。そのため、クレームが出た場合は状況を把握し、迅速かつ誠実な対応を心がけます。そして、ゲスト側に問題があった時は注意し、同様のトラブルの再発防止策を講じます。例えば、ゲストが迷わず到着できるように案内をするなど、スムーズに宿泊できる工夫が大切です。

# インバウンド需要を上手く掴み高収益を達成 実録！民泊や旅館の運営における成功事例

成功事例1 ●月額売上約90万円

木造の店舗併用住宅をフルリノベーションして旅館に再生



本造の店舗併用住宅を私達がフルリノベーションした事例です。場所は東京の浅草六区の近く。リフォーム前は1階が床屋、2階が住居という昭和の間取りでした。リフォーム後の間取りは、1階がリビングと倉庫、2階が寝室となっています。戸建てで広さもあったので、リビングは広々使える配置や家具選びを意識しました。浅草という立地もあり、この物件では小物類や色などを上手に組み合わせ和のテイストを存分に取り入れました。

成功事例2 ●月額売上約60万円

オーナーさんのマイホームも兼ねた旅館併用型の住宅を新築



私達がプロデュースした新築の旅館併用型の住宅になります。場所は東京の日暮里です。日暮里は成田空港からスカイライナーで乗り換えなしで行けて、神社仏閣も多く風情があり旅館や民泊にピッタリです。オーナー(ホスト)さんは「郊外のマイホームを売り都心に移りたい」と、ご夫婦で相談に来られた方になります。戸建ての1階部分1フロア貸し切りの形で、外観も工夫し旅館風の雰囲気があるデザインに仕上げています。

成功事例3 ●月売上上約100万円  
東京の渋谷周辺にある  
2戸×2棟の高級仕様の新築旅館



広い土地に2戸の旅館を2棟新築した事例です。オーナーさんは当初、相続対策として自転車やバスで東京の渋谷に行ける好立地の土地の購入と賃貸経営を検討されていました。しかし、立地的に旅館に向いていたため方向をシフト。建物のコンセプトは「最上級の物件に暮らすように泊まる」です。目指したのは民泊界のリッツカールトンで間接照明を使いモダンに仕上げ、水まわりを中心に設備のグレードも上げています。

成功事例4 ●月売上上約20万円  
既存の一棟アパートをオーナーさんも住む  
ホームステイ型の民泊にリフォーム



オーナー（ホスト）さんが所有する東京の世田谷区の2階建てアパートをリフォームした事例です。元々は1階が2戸、2階が3戸の賃貸物件だったのをオーナーさんの住宅用に1階を改修（そのうち1部屋は民泊として使用）。2階は3戸のうち1戸を一般的な賃貸で貸し出し、残りの2戸を民泊にしています。この物件は民泊新法の家主居住型（ゲストを宿泊させる間、ホストが居住している民泊）の届出で運営しています。

究極の個人年金の作り方！

# お金持ち大家さんへの道

第195回



全国賃貸管理ビジネス協会名誉会長

## 高橋 誠一

全国賃貸管理ビジネス協会 会長。三光ソフランホールディングス(株) 社長。東京・埼玉・神奈川県を中心にアパマンショップ 48 店舗運営。



相続する子供の人数できつちりと分けられるように、  
物件を持つこと。これを忘れないでください

あつという間に泥仕合が  
展開されることがある

不動産投資は、相続対策としてもお勧めしています。ここでも、不動産投資は大丈夫かな？という懸念を持たれる方がおられると思いますが、私たち不動産のプロにお任せいただければ大丈夫です。

そこで、相続を対象とした不動産投資の一つのやり方をご紹介しましょう。私の経験から相続トラブルというのは、普段ど

んなに仲の良い兄弟姉妹の間柄でも起きうる問題です。配偶者がいればその方の意向なども絡み合って、あつという間に泥仕合が展開されることがあります。相続対策は兄弟姉妹の関係が良いうちから考え、実行していくのがお勧めです。

私の会社の社員で、奥様のお母様が、お金持ち大家さんの不動産投資を行っている社員がいます。私たちはお客様に「お金持ち大家さん」をお勧めするだけでなく、社員自身も「お金持ち大家さん」を実践しています。この社員の場合は、お父様が亡くなりお母様には収入がないので、年金以外に固定収入を



つけようと考えたわけです。

物件はアパートが2棟とワンルームマンションが2戸、なぜ2つずつかといえば、その社員の奥様には妹さんがいて、お母様の財産を相続するべき人間が2人いたからです。これが大事



ですね。こうしておけば将来、財産を相続するときに姉妹で揉めなくて済むからです。この投資の原資は、お母様がかつての住まいであった都内の土地です。この土地が1億4000万円です。売れました。その資金を使ってアパート2棟とワンルームマンション2戸を購入したわけです。これでアパート2棟からの家賃収入は35万円、ワンルームマン

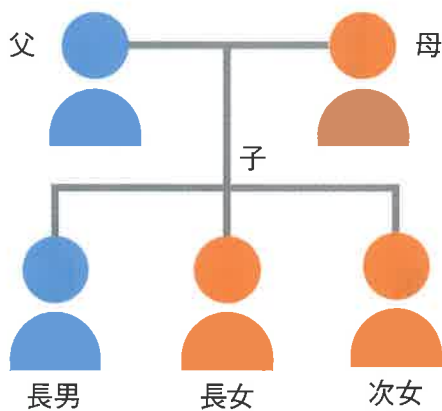
ション2戸の家賃収入は10万円、両方合わせた月額の家賃収入は45万円、この固定収入の他、お母さまには年金が入ります。家を売ったのでお母さまは賃貸住宅住まいになりましたが、その家賃は年金で支払えるので、月額45万円はお母さまの生活費と交際費、そして可愛いお孫さんへのお小遣いなどに使えます。この社員は、お母様に「お金

持ち大家さん」を勧めたことで、お母様は十分な老後資金と将来の相続対策を両立させることが可能となりました。そしてもう一度言います。相続の対象者の数できっちりと分けられるように、物件を持つこと。これを忘れないでください。

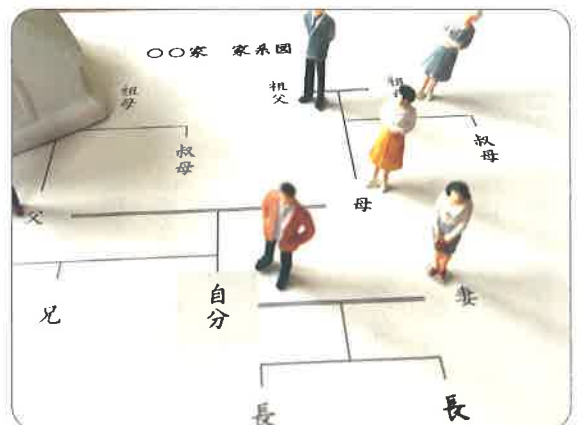


## 相続で一番問題なのは!! 争いを起こさないこと

“相続” = “争族” にならないように  
被相続人(資産を持っている人)が  
元気な内に相続対策をする!!



どの子供に何を相続する!  
と前もって決めておく  
生前贈与も有効



成約率が格段に上がる最強空室対策／解説・浦田健

# 事故物件でも良いと思う条件と 実際に発生した時の対処方法

リフォームやお祓いを行い  
外国人向けにするのも手

事故物件について興味深い

ランキングを見つけてきましたの  
で、今回はその結果を考察し  
事故や事件が起きた時の対処  
方法を解説したいと思います。

①事故物件でも住んでも良い  
と思う条件ランキング

一般的に事故物件は、多く  
の人が「心理的に避けたい」  
と感じるはずですが、しかし、  
家賃を安くするなど様々な条  
件が整っていれば、「事故物  
件に住んでもいい」という人  
も一定数存在します。そんな  
条件について「※【全国の男  
女1000人に聞いた】事故

物件でも住んでも良いと思う

条件ランキング」の調査結  
果を基に考察していきます。

第1位Ⅱ家賃が相場より安い

とにかく家賃が安ければ、  
「心理的瑕疵は別に関係な  
い」という人が一定数いるこ  
とが分かります。例えば、相  
場5万円の物件を2万500

0円で貸し出せば、問題なく  
入居が決まると思います。

第2位Ⅱ事故について詳細な  
説明がある

心理的瑕疵が「どの程度な  
のか事前に知っておきたい」  
というニーズは確実にあるよ  
うです。そのうえで安心感が  
あれば理想的だと思います。  
とはいえ、聞かれない場合は

詳細説明を必ず行う必要があ

るだろうかとも感じます。

第3位Ⅱ事故の内容が比較的  
軽微である

自殺や他殺など凄惨な事件  
ではなく、少し発見が遅れた  
孤独死のような軽いトラブル  
は許容する声も多いようです。

第4位Ⅱお祓いされている  
スピリチュアルな観点です

が、「お祓いで心理的な不安  
が和らぐ」のだと思います。  
第5位Ⅱリフォーム済み

事故の痕跡を感じさせない  
「新築同然の清潔感を感じら  
れるリフォーム（特殊清掃済  
み）が施されているか」も重  
要です。  
第6位Ⅱ管理会社がしっかり

とした対応をしている

これも必須だと思います。

第7位Ⅱ特殊清掃済み

発見が遅れて腐敗が進むと、  
家や床などに臭いが染み付い  
てしまうケースがあります。  
そのような時に行なわれるの  
が特殊清掃なので重要です。

第8位Ⅱ事故の発生からある  
程度の年数が経過している

心理的瑕疵は事件・事故か  
らの年数が長いほど薄れてい  
くため、徐々に気にならなく  
なるのだと思います。

②事故物件における対処方法

この結果を見て、事故物件  
を成約に導くには上位5位ま  
での実践すべき点を必ずやっ  
ておくべきだと思います。私

## ■ 事故や事件が起きた時の対処方法の一例

### リフォーム（特殊清掃を含む）を行う



### 部屋のお祓いを実施する



\*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](http://urataken.com)

の物件も10年程前に事故物件になったことがあります。その時はリフォーム費用などを含め合計300万円程度の損失になりましたが、「孤独死保険」に入っていたため、すべて補償で賄えました。そして新築同然のリフォームを施し、外国人向けに募集しました。日本人の場合は家賃を下げないと入居が決まらない可能性が高いですが、外国人は心理的瑕疵を気にしない傾向があります。その結果、デザインリフォームを施した該当

物件は、むしろ高い家賃で入居が決まったのです。ここから分かることは「家賃は絶対に下げる必要がある」わけではない点です。さらに、国土交通省のガイドラインでは、「概ね3年間告知をすれば、それ以降は告知義務がなくなる」とされています。そのため、例えば「事故後すぐにリフォームとお祓いを行い3年間家賃を安くして定期借家契約で貸し出し、契約が切れたら通常の家賃に戻す」という方法もありだと思えます。

③ 部屋で亡くなっても事故物件にならないケース  
親族に看取られながら部屋で病死されたような場合は、事故物件ではありません。また、一般的に孤独死でも「3日以内に発見された時は孤独死として扱わなくてもいい」という傾向もあります。一方で、自殺や死後数カ月経過し遺体の損傷が激しい場合は、完全に心理的瑕疵とみなされ事故物件としての扱いが必要になります。いずれにしても「綺麗にリフォーム済み」



「お祓いされている」「家賃が安く金銭的メリットがある」などの条件を満たしている、事故物件でも入居が決まるケースは多いと思います。とはいえ孤独死保険には必ず入っておくようにしましょう。

※【全国の男女1000人に聞いた】事故物件でも住んでも良いと思う条件ランキング！  
=引用元：株式会社 NEXER、株式会社 INTERIQ (<https://www.realestate1201.com/>)

次の相続のための対策をする  
二次相続に備え、生前の節税策を検討しましょう

## Aさんの相続タイムスケジュール 10か月目

- 申告、納税、分割など、相続手続きは終わったが、母親の二次相続に向けて、生前対策を再度、説明してもらい検討に入った
- 父親から相続した財産に加えて、母親独自の預金も合計して、相続対策を検討した
- 相続対策は【経済面】と【感情面】の両方に配慮しながら進めた

## 専門家の実務

### ■ 相続実務士

・ 母親独自の財産を確認し、相続診断をして対策を提案する。

#### ①財産の確認・評価・整理をする

不動産、動産を確認して評価をし、相続税申告の要否・相続税額の算出

#### ②課題の整理、解決をする

分けられるか、分割でもめないか、分割金・納税資金の余裕はあるか。共有、担保、連帯保証などはないか

#### ③相続対策の提案を検討し、実行する

- (1) 節税対策をする → 土地活用・資産の組み替え、生前贈与
- (2) 分割金・納税資金を用意する → 生命保険など
- (3) 遺言書で争いを回避する → 遺言書

### ■ 税理士

・ 賃貸事業がスタートすれば所得税の確定申告を担当する。

二次相続に備え、  
生前の節税策を検討しましょう

税理士・不動産鑑定士  
沖田豊明

相続実務士  
曾根恵子



### 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

- 二次相続では、相続税が増税になることを想定し、早めに対策をしておく。
- 登記費用は登録免許税の納付が先に必要になる。

相続対策チェックリスト。感情面でもめる要素や懸念事項がないかを確認してみましょう。不仲、かくし事、寄与、分けにくい……など

- 家族間ですでに争いを抱えていたり、疎遠・対立している → **不仲**
- 遺産分割につき、個々の主張が違う → **主張**
- 介護や事業に貢献してくれた相続人に多く分けたい → **寄与**
- 不動産が分けられない、または分けにくい → **不動産**
- 贈与した財産があるが全員に知らせない → **生前贈与**



- 遺言書 (争族防止)
- 民事委託 (認知症対策)

相続対策チェックリスト。経済面で相続税がかかるかや懸念事項がないかを確認してみましょう。相続税、不動産、金融資産……など

- 財産がどれ位あるか確認できていない → **財産確認**
- これといった生前対策をしていない → **生前対策**
- 他の財産に比べて預金が少ない → **預金**
- 自分が契約した家族名義の預金や保険がある → **名義預金・保険**
- 問題を抱えた不動産がある (境界、共有名義など) → **不動産の整理**
- 遊休地がある → **土地の有効活用**
- 納税するための現金はない → **納税**
- 土地を売却しないと納税できない → **売却**
- 相続税を節税する余地がある → **節税**
- 自宅の他にも不動産がある → **不動産が多い**



- 節税対策
- 納税対策

# 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。

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](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

## 賃貸住宅修繕共済は国土交通省から 認可を受けた共済制度です

2021年11月に国土交通省の認可を得て『全国賃貸住宅修繕共済協同組合』が設立されました。賃貸住宅修繕共済は将来の賃貸住宅の大規模修繕工事に備える共済制度です。

賃貸物件のオーナー様は、共済協同組合に加入し、賃貸住宅の修繕積立金を共済掛金とすることで全額経費（損金）として認められるようになりました。

共済に関するお問い合わせはアパマンショップまでお願いいたします。

賃貸住宅の節税対策のお悩みは  
アパマンショップにご相談ください

大規模修繕積立金の経費化が可能に

国土交通省  
承認済

### 賃貸住宅修繕共済

10年後に1,000万円の外壁・屋根の修繕工事の場合  
(積立金 毎月100万円 税率50%の場合) ■ 積立金 ■ 税金

これまでの

$100\text{万円} \times 10\text{年} \times \text{税率}50\% = 500\text{万円}$   
実際の積立金は500万円  
残りの500万円は自己負担

賃貸住宅修繕共済を活用した場合

$100\text{万円} \times 10\text{年} = 1,000\text{万円}$   
全額共済掛金として  
経費算入

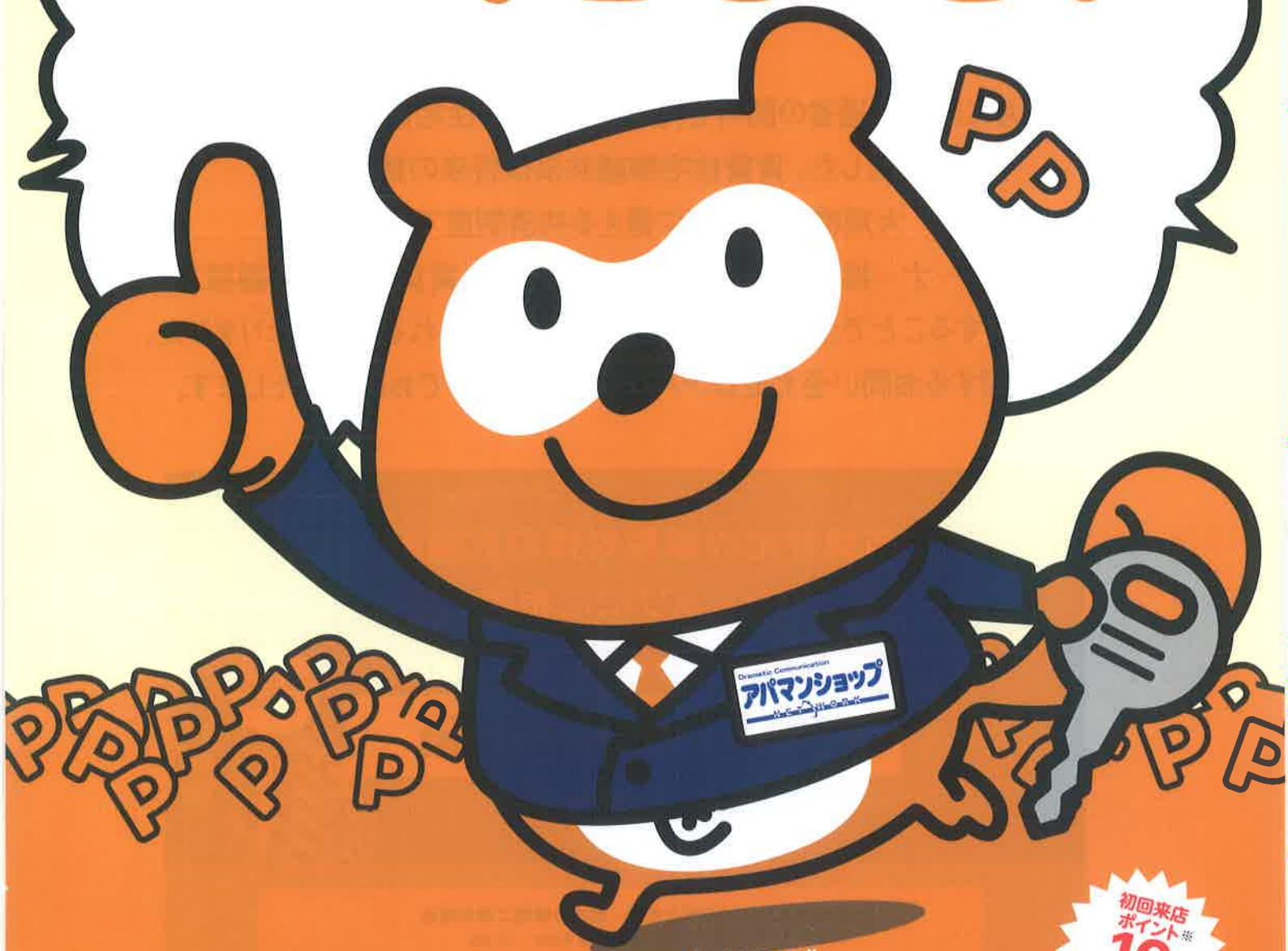
Ponta  
Point Terminal

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

# 家賃は非課税でも、賃貸住宅を売却した時には消費税が課税に

## 1 はじめに

不動産賃貸事業の継続する中で一部の賃貸住宅そのものを売却、あるいは不動産賃貸事業からの撤退のため賃貸建物を売却した場合

には、建物部分の売却に関しては消費税がかかると思われます。その理由は法令に、「資産の譲渡

等には、その性質上、事業に付随して対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供を

含むものとする」(消費税法施行令2条3項)との定めがあるため、とされています。この「事業に付

随して対価を得て行われる資産の譲渡」等の具体的な中身とはどんなことでしょうか？

## 2 事業の付随行為とは、事業の開始から撤退までに関連する行為

以前、次のような事例がありました。建築業及び不動産賃貸業を行っていた個人が建築業を廃止し、法人成りした後、その法人に建築業の用に供していた建物を譲渡したことが、建築業の事業活動の一

環として、又はこれに関連して行われた、付随行為に該当するかどうか争われた事例です(平成14年10月8日裁判)。

事実関係のポイントは、

①法人を設立するまでは、問題の建物を建築業の用に供していたこと、②法人設立後、譲渡までの間は、その建物を法人が無償で使用していたこと、③不動産賃貸業は法人

設立前後に変わりなく営まれていたことの3点。なお、この譲渡については、納税者の消費税申告が

なかったため、一部の事業が廃止されても不動産賃貸業が継続していることを前提に、税務署から更

正処分・過少申告加算税の賦課決定処分(追徴)が行われています。追徴の取消を求める納税者は、

(1)建物の譲渡の時点では、不動産所得の計算上減価償却費などの必要経費を計上しておらず、事業の

用に供していなかった、(2)事業を廃止した場合、当該事業の用に供していた資産は、事業の廃止に伴

って事業用資産に該当しないことになる一方、家事のために消費又は使用したものと取り扱われる。したがって、個人の課税事業

者に課税売上げにはならない、と主張しました。これに対し審判所は、譲渡について次のように判断して、

①通常、法人成りをするに当たって、その有する事業用資産を法人に引き継ぐ方法として、現物出資、譲渡、

賃貸借又は使用貸借等によって、権利の設定又は移転が行われることからすると、請求人が法人成りを契機として個人事業を廃業した

というためには、その有する事業用資産の法人への引継ぎが終了し、事業の清算が結了することが必要と解される。

②譲渡は法人成り及び請求人が個人で営む建築業を清算するための一過程であると考えられるから、譲渡によって初めて法人成りが完成し、請求人の個人として営む建築業が廃業されたものと見るのが

相当である。なお、審判所は、問題の建物が不動産賃貸業に供されていなかったことから、この譲渡について不動産賃貸業との関係はないとも指摘し、税務署の考え方を否定しています。

3 まとめ

事業の付随行為としての事業用不動産の譲渡で消費税が問題になる場合は、継続して行ってきたその事業の用に供していた不動産を売るときといえます。参考までに付け加えますと、東京国税局の「所得税・消費税 誤りやすい事例集」(令和5年12月)によると、

家賃に消費税が課税されない賃貸住宅を譲渡した場合でも、「事業用資産の譲渡」に当たり消費税がかかるとしているほか、事業に使っていた自動車を下取りした場合でも同様に消費税がかかるとして、消費税の申告に当たり注意喚起をしています。

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

(巨額料金はすべて税込み)

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 <b>129,800円</b> (税込)	<b>96,800円</b> (税込)
	月会費	<b>17,600円</b> (税込)
	成婚料	<b>220,000円</b> (税込)

※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



● 2025/1/16 OPEN

藤沢店

株式会社アップル神奈川

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

これまで、物件が比較的新しくあったため、特別な対策は施さずに満室化を目指してきました。しかし、年々空室が増えてきており昨年より半分近くが空室となっております…。早急な対策として、有効な手段は、賃料や初期費用などの値下げしかないのでしょうか？

相談者の所有物件がどのようなものなのかは分かりませんが、ここでは、一般的な空室対策について説明させていただきます。

まずは、所有物件の空室の原因について、客観的に調査する事から始めます。空室の原因が分からなければ、具体的な対策を講じられないからです。

空室が発生する原因としては、一般的には下記のような内容が挙げられます。

大きく「生活環境」、「建物関係」、「立地条件」の三つに分けます。「生活環境」とは、物件管理に関する事項で、オーナーや業者さんの努力で改善が見込めるものです。

また、「建物関係」とは、物件そのものに関する項目で、リフォームや建て替えて改善可能なものです。

次に、「立地条件」ですが、周辺環境に関わってくるので、

オーナーの力だけではいかんともしがたい部分と言えます。

この中でも特に、汚れやゴミに関する項目を改善するだけで、入居率が飛躍的にアップするケースが多々あります。

外観や内装が汚れていたり、設備が整っていないと借り手は嫌がります。設備を整えるためには、多額の費用が掛かりますので、まずは物件の清掃や空室の掃除から始めてみましょう。

ゴミ置き場や駐車場、駐輪場、庭、廊下、階段、集合ポスト周りを掃除するだけでも、物件の見た目は良くなります。

また、近隣に類似の物件はあるのでしょうか？

昨今のように景気後退で需要が減少している状況では、類似

の競合と、どう差別化を図るのか、戦略を考えるのも一つの方法でしょう。

同じような特徴の物件ばかりでは、借り手はなるべく安い方を選びます。家賃や初期費用を下げたくないのであれば、あまりお金を掛けずに競合にはない付加価値のある物件にしなければなりません。

例えば、使用する壁紙やCF（クッションフロア）に、流行の素材を使用するなど、「この部屋に住みたい」と思わせる仕掛けがあれば、空室は埋まっていくはずです。

「部屋に隙間風が入るので修繕を」という要望が。そこで借主の部屋へ行くと現場は換気が回って止めると風も治まったのです。これなら支障はないと判断し、負担はしないと伝えました。ところが数日後、工事費用10万円の請求書が届いて。私のツテなら、6万円で済む工事内容でしたが、請求通りに負担するべきでしょうか？

結論から言いますと、大家さんの修繕義務に該当しない事案です。「負担しない」旨を伝えていて、それに納得したうえで、借主が勝手に工事をしているので、貸主が費用を負担する事はありません。

工事代金の金額についても、大家さんの知り合いの業者に依頼すれば安く済んだはずですが。したがって、たとえ費用を出した場合でも、全額を払う必要はないでしょう。

修繕義務に関する事項については、この「一問一答」のページでも何度か登場していますが、基本的に借主は定められた時期

に賃料を支払う義務を負い、貸主である大家さんは目的物(部屋)を使用収益させる義務を果たします。

つまり大家さんには、借主の日常生活の妨げにならないように、建物や部屋を修繕する務めがあるのです。

具体的には、老朽化や建物の欠陥で雨漏りするようなケースです。実際、雨の日にその部屋で過ごせば、生活に支障をきたすのは明らかです。この時、大家さんは雨漏りを直す必要があるという訳です。

しかし、本件の借主の要望が、修繕しなければならないほど、

日常生活に差し支えがあったかどうかは、疑問です。

常識的に考えて、換気扇を回せば室内の空気が強制的に外部に吐き出されます。もちろん、外に出すための空気の侵入口(通常は換気口)もあるはずですが。そこから隙間風が常に入ってくるようであれば問題かも知れませんが、今回のケースでは換気扇を止めれば治まった訳です。

さらに、日常生活では常時、換気扇を稼働させる必要もありませんので、生活に支障がないと判断しても良いでしょう。

確かに、借主が代金を支払って修繕した後で、その費用を貸主に請求出来る方法(費用返還請求権・民法608条)はあります。

しかし、この方法は、上記の雨漏りの例のように急を要する場合や、修繕義務があるのに大家さんが、なかなか実行に移してくれない時などに限られます。何度も言いますが、今回は生

活に支障がある訳ではありません。さらに、口頭で費用を負担しない旨を伝えているので、費用返還請求権に該当しないと考えるでしょう(契約上の特約によって、費用返還請求権が制限もしくは排除となっている場合もあります)。





# 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!



**Avispa**  
FUKUOKA

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  
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<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 調査頻度および調査方法：「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 Communication  
**アパマンショップ**  
apamanshop.com  
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登場!

PERFECT ONE PR

※TFGO株式会社調べ「最大の耐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)

# すごい!

※1 シミ・シワ・たるみ、驚きのカバー力。

※1:メイクアップ効果による



話題のファンデ!  
シミ・シワ・たるみ、  
年齢肌に、これひとつ。

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

※TFGO株式会社調べ「最大の耐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)

- ファンデーション
- 化粧下地
- コンシーラー
- ハイライト
- カラーコントロール
- 目元け止め
- クリーム
- 美容液
- フェイスパウダー



※1:メイクアップ効果による

ここがすごい!  
その1 驚きの超カバー  
シミ・シワ・たるみをカバー。

ここがすごい!  
その2 簡単30秒  
誰でも簡単、ポンとするだけで!  
30秒で若見えツツ肌へ。

ここがすごい!  
その3 厚塗り感なし  
素肌感の生きる自然なツツ肌を  
長時間キープ。

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

期間限定! たっぷり!  
大増量祭!  
広告有効期限:2025年5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を初めてご購入の方限定  
合計 2個でお得!

通常価格本品5,280円が  
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  
3色(ナチュラルピンクナチュラルオークル)

① 内容量14g 約1~1.5ヵ月分

② 詰め替えレフィル 増量!  
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レフィル(専用パフ付)

さらにプレゼント!  
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選びいただけます。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

キャンペーン番号  
5208G



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会員  
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.shimizu-pharmaceutical.co.jp

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。  
【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/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】ご注文受付後、1週間前後、同一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)。【お買い】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くようお願い致します。【個人情報】お申し込みからお申し込みからお預かりした個人情報、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。御使用感には個人差があります。

定価420円 本体382円